



**P U T U S A N**

**No. 102 /Pdt.G/2019/PN.Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibining yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**HENDRA LIEPUS**, lahir di Bogor pada tanggal 28 Agustus 1954, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kp. Pasar Lama, Rt. 01, Rw. 04, Desa Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya M.F. Ardiansyah, SH., dan Fatimah Zahra Violeta, SH., Para Advokat pada Kantor Hukum Ardiansyah & Rekan, berkedudukan di Jakarta, Wisma Gandaria Lt. 1, Jalan Gandaria III No. 7-8 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2019, dalam hal ini selanjutnya disebut **PEMOHON**.

**M E L A W A N**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Cibinong, alamat Jalan Raya Tegar Beriman, Cibinong Kabupaten Bogor, selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, selanjutnya disebut **TERMOHON I**.
2. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA**, selaku instansi yang memerlukan tanah, Berkedudukan di Jakarta, Alamat Jalan Patimura No. 20, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERMOHON II**.
3. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK AMIN, NIRWAN, ALFIANTORI DAN REKAN**, berkedudukan di Jakarta, alamat Graha Induk KUD Lantai 5, Jalan Warung Buncit Raya No. 18-20, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TURUT TERMOHON**.

*Hal.1 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ; -

- Telah membaca berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;
- Telah membaca dan memperhatikan permohonan Pemohon ;
- Telah membaca dan memperhatikan pula surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon maupun Termohon ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 9 April 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 April 2019 perkara perdata No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi telah mengemukakan permohonannya yang berbunyi sebagai berikut :

### I. OBJEK PERMOHONAN.

Objek Permohonan dalam perkara a quo adalah Keberatan Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung.

### II. TENGANG WAKTU PERMOHONAN.

1. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2019, Pemohon diundang oleh Termohon I untuk melakukan musyawarah terkait dengan ganti rugi tanah milik Pemohon yang terletak di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor yang menjadi objek pengadaan tanah dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung;
2. Bahwa dalam musyawarah tersebut Pemohon menolak besaran nilai uang ganti kerugian atas tanah milik Pemohon karena Pemohon merasa besaran uang ganti kerugian tersebut tidak layak dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 3 Tahun 2016, Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum **Jo.** Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang pada intinya menyatakan :

***“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil”;***

*Hal.2 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dinyatakan :

“Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama **14 (empat belas) hari kerja** setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)”

4. Bahwa permohonan a quo didaftarkan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 April 2019, dan berdasarkan hal tersebut maka Permohonan yang diajukan oleh Pemohon masih dalam tenggang waktu 14 hari kerja sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-undang

Nomor : 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dimaksud;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka adalah berdasar hukum apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim Yang memeriksa,  
Mengadili dan Memutus perkara a quo untuk menerima Permohonan yang diajukan oleh Pemohon;

### **III KEPENTINGAN PEMOHON.**

1. Bahwa Pemohon adalah pemilik atas 20 (dua puluh) bidang tanah yang terletak di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, berdasarkan alas hak dan bukti kepemilikan sebagai berikut :
- 1.1. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 422/2015 tanggal 20 Mei 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.2. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 131/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.3. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 919/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn,

*Hal.3 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, seluas  $\pm$  100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi);

- 1.4. Tanah seluas  $\pm$  50 M<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 641/2016 tanggal 22 Juli 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Aden Dahri SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.5. Tanah seluas  $\pm$  50 M<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 177/2016 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.6. Tanah seluas  $\pm$  340 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 05/2014 tanggal 8 Januari 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.7. Tanah seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 37/2015 tanggal 19 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.8. Tanah seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 88/2015 tanggal 30 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.9. Tanah seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 65/2016 tanggal 16 Februari 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.10. Tanah seluas  $\pm$  250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1500/2014 tanggal 17 Desember 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.11. Tanah seluas  $\pm$  50 M<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 188/2015 tanggal 4 Maret 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

Hal.4 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.12. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 920/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.13. Tanah seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$  (lima puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 741/2016 tanggal 15 Agustus 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.14. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 13 Mei 2014, atas nama Hendra Liepus;
- 1.15. Tanah seluas  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1405/2014 tanggal 21 November 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.16. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 11 November 2014, atas nama Hendra Liepus;
- 1.17. Tanah seluas  $\pm 28 \text{ M}^2$  (dua puluh delapan meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 12 November 2014, atas nama Hendra Liepus;
- 1.18. Tanah seluas  $100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 55/2015 tanggal 20 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- 1.19. Tanah seluas  $170 \text{ M}^2$  (seratus tujuh puluh meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2937/Nagrak tanggal 03 May 2013, Surat Ukur Nomor : 320/Nagrak/2013, tanggal 28 Maret 2013, atas nama Hendra Liepus;
- 1.20. Tanah seluas  $\pm 2.351 \text{ M}^2$  (dua ribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 217/2014 tanggal 18 Februari 2014, atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

Hal.5 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa bukti kepemilikan Pemohon atas ke-20 (dua puluh) bidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik, Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, adalah merupakan **“bukti-bukti tertulis”** sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

### Pasal 24

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara seoradik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”;

3. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan bukti-bukti tertulis adalah :

### Penjelasan

#### Pasal 24

- (1). Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah

*Hal.6 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



Nomor : 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;  
atau

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;  
atau
- d. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor : 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor : 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan –ketentuan Konversi UUPA;

*Hal.7 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 berikut Penjelasannya maka menurut hukum bukti-bukti tertulis Pemohon berupa Sertifikat Hak Milik, Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT serta Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, adalah merupakan bukti kepemilikan yang sah atas ke-20 (dua puluh) bidang tanah tersebut diatas;
5. Bahwa sebagai pemegang hak atas tanah, maka Pemohon adalah pihak yang berkepentingan dan berhak untuk mengajukan Permohonan Keberatan Atas Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan :  
"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 itikad baik;
  - g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan / atau
  - h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;

#### **IV. OBJEK PENGADAAN TANAH.**

Bahwa 20 (dua puluh) bidang tanah milik Pemohon termasuk dalam bagian tanah yang akan dipergunakan untuk pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.453-Pemksm/2017, tanggal 26 April 2017 Tentang Perubahan Ke-enam Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor :

*Hal.8 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





620/KEP.1286-Pemum/2016 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung;

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka 20 (dua puluh) bidang tanah milik Pemohon adalah merupakan Objek Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

#### **V. KEWENANGAN MENGADILI.**

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (6) dan ayat (12) 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, tegas dinyatakan bahwa **“Pemohon keberatan adalah pihak yang mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri”**;

Bahwa ke-20 (dua puluh) bidang tanah milik Pemohon terletak di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor yang berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, dan berdasarkan hal tersebut maka menurut hukum Pengadilan Negeri yang berwenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Cibinong;

#### **VI. ALASAN PERMOHONAN PEMOHON.**

1. Bahwa Pemohon adalah pemilik sah atas 20 (dua puluh) bidang tanah yang terletak di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, berdasarkan alas hak dan bukti-bukti kepemilikan sebagai berikut:

- 1.1. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 422/2015 tanggal 20 Mei 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :  
Utara : Tanah Lugiman.  
Timur : Tanah Kota Wisata.  
Selatan : Tanah Pecahan.  
Barat : Tanah Pecahan.

- 1.2. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 131/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas  
*Hal.9 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Pecahan.

Timur : Tanah Kota Wisata.

Selatan : Tanah Pecahan.

Barat : Tanah Pecahan.

- 1.3. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 919/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Hendra liepus.

Timur : Tanah Kota Wisata.

Selatan : Tanah Pecahan.

Barat : Tanah Diah Sasmin.

- 1.4. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 641/2016 tanggal 22 Juli 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Aden Dahri SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Pecahan Hendra Liepus.

Timur : Tanah Milik Kota Wisata.

Selatan : Tanah Pecahan Yoyoh Nurmalasari.

Barat : Tanah Milik Diah Saamih.

- 1.5. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 177/2016 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Pecahan Hendra Liepus.

Timur : Tanah Kota Wisata.

Selatan : Tanah Pecahan.

Barat : Tanah Diah Saamih.

- 1.6. Tanah seluas  $\pm 340 \text{ M}^2$  (tiga ratus empat puluh enam meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 05/2014 tanggal 8

*Hal.10 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Ape  
Timur : Tanah Asan  
Selatan : Tanah H. Ading  
Barat : Tanah Mamah

- 1.7. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 37/2015 tanggal 19 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Hendra Liepus  
Timur : Tanah Nurhayati  
Selatan : Tanah Rosid  
Barat : Tanah Hendra Liepus

- 1.8. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 88/2015 tanggal 30 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Hendra Liepus  
Timur : Tanah Toha Mudyardjo/H. Acep  
Selatan : Tanah Rosid  
Barat : Tanah Hendra Liepus

- 1.9. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 65/2016 tanggal 16 Februari 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Mahpudin  
Timur : Tanah Hendra Liepus  
Selatan : Jalan Setapak  
Barat : Tanah Jejen

Hal.11 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.10. Tanah seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1500/2014 tanggal 17 Desember

2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Pecahan  
Timur : Tanah Pecahan  
Selatan : Tanah Sumargo  
Barat : Tanah Sata

1.11. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 188/2015 tanggal 4 Maret 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Pecahan  
Timur : Tanah Pecahan  
Selatan : Tanah H. Acep  
Barat : Tanah Hendra Liepus

1.12. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 920/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Pecahan  
Timur : Tanah Hendra Liepus  
Selatan : Tanah Hendra Liepus  
Barat : Tanah Ibu Panda

1.13. Tanah seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$  (lima puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 741/2016 tanggal 15 Agustus 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Hendra Liepus

*Hal.12 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



Timur : Tanah Asan  
Selatan : Tanah Pecahan  
Barat : Tanah Pecahan

- 1.14. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 13 Mei 2014, atas nama Hendra Liepus, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Hendra Liepus  
Timur : Tanah Asan  
Selatan : Pecahan H. Ading  
Barat : Tanah H. Abdulah

- 1.15. Tanah seluas  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1405/2014 tanggal 21 November 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Aspiyah/Sata.  
Timur : Tanah Dadan/Margo.  
Selatan : Tanah Apat.  
Barat : Tanah Saragih.

- 1.16. Tanah seluas  $\pm 28 \text{ M}^2$  (dua puluh delapan meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 12 November 2014, atas nama Hendra Liepus, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Saragih.  
Timur : Tanah Yati.  
Selatan : Tanah Gomin.  
Barat : Tanah Saragih.

- 1.17. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 11 November 2014, atas nama Hendra Liepus dengan batas-batas :

Utara : Tanah Jiman.  
Timur : Tanah Usman.  
Selatan : Tanah Lilis Pencuh.  
Barat : Tanah Suripto.

*Hal.13 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





1.18. Tanah seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 55/2015 tanggal 20 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Utara : Tanah H. Malikar/Hj. Camih.

Timur : Tanah Pecahan.

Selatan : Tanah H. Amin.

Barat : Tanah H. Amin.

1.19. Tanah seluas 170 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2937/Nagrak tanggal 03 May 2013, Surat Ukur Nomor : 320/Nagrak/2013, tanggal 28 Maret 2013, atas nama Hendra Liepus dengan batas-batas :

Utara : Tanah Andi.

Timur : Tanah Rindi.

Selatan : Selokan/Nani.

Barat : Tanah H. Mahrum.

1.20. Tanah seluas  $\pm$  2.351 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 217/2014 tanggal 18 Februari 2014, atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor dengan batas-batas :

Utara : Jalan Desa.

Timur : Tanah Aroh binti Isah.

Selatan : Tanah Perumahan Al-Azhar.

Barat : Tanah Samad Irman.

2. Bahwa berdasarkan hasil kegiatan identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh Termohon I, selanjutnya Termohon I menerbitkan Peta Bidang Nomor : 104/2017 tanggal 18 April 2017 yang terakhir direvisi dengan Peta Bidang Nomor : 104/2019 tanggal 11 Maret 2019 **(selanjutnya disebut “Peta Bidang No. 104”)**;

Bahwa dalam Peta Bidang 104 tersebut, dari 20 (dua puluh) bidang tanah milik Pemohon dimaksud, oleh Termohon I dikelompokkan dalam 9 (sembilan) Nomor Bidang Tanah dimana beberapa bidang

*Hal.14 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



tanah yang lokasinya berdekatan dan bersebelahan dijadikan dalam hitungan satu hitungan bidang tanah, dan ke-9 bidang tanah yaitu :

**2.1. BIDANG TANAH NOMOR 17.**

Bidang Tanah Nomor 17 adalah tanah milik Pemohon seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi) yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 422/2015 tanggal 20 Mei 2015 atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor; Bahwa berdasarkan Peta Bidang 104 tanah tersebut berbatas dengan :

Utara : Bidang Tanah No : 14.  
Timur : Bidang Tanah No : 1 A.  
Selatan : Hendra Liepus.  
Barat : Bidang Tanah No : 16.

**2.2. BIDANG TANAH NOMOR 22.**

Bahwa tanah seluas  $\pm 300 \text{ M}^2$  (tiga ratus meter persegi) adalah penggabungan atas 4 (empat) bidang tanah yaitu :

- a. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi) yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 131/2016 tanggal 7 Maret 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- b. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi) yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 919/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- c. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 641/2016 tanggal 22 Juli 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Aden Dahri SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- d. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 177/2016 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat

*Hal.15 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat  
Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

Bahwa dengan penggabungan tersebut, maka berdasarkan  
Peta Bidang Nomor : 104, batas-batas tanah dimaksud  
adalah :

Utara : Bidang Tanah No : 21.  
Timur : Bidang Tanah No : 16.  
Selatan : Hendra Liepus.  
Barat : Bidang Tanah No : 23.

**2.3. BIDANG TANAH NOMOR 22 A.**

Bahwa Bidang Tanah Nomor : 22 A adalah tanah milik  
Pemohon seluas  $\pm 1.444 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus empat puluh  
empat meter persegi) yang merupakan penggabungan  
beberapa bidang tanah yaitu :

- a. Tanah seluas  $\pm 340 \text{ M}^2$  (tiga ratus empat puluh enam meter  
persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 05/2014  
tanggal 8 Januari 2014, atas nama Hendra Liepus, yang  
dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku  
Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, dengan  
batas-batas sebagai berikut:
- b. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi)  
berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 37/2015 tanggal 19  
Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh  
dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat  
Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- c. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi)  
berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 88/2015 tanggal 30  
Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh  
dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat  
Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- d. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi)  
berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 65/2016 tanggal 16  
Februari 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh  
dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat  
Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

*Hal.16 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



- e. Tanah seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1500/2014 tanggal 17 Desember 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- f. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 188/2015 tanggal 4 Maret 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- g. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 920/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- h. Tanah seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$  (lima puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 741/2016 tanggal 15 Agustus 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- i. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 13 Mei 2014, atas nama Hendra Liepus;  
Bahwa dengan penggabungan tersebut, maka berdasarkan Peta Bidang Nomor : 104, batas-batas tanah dimaksud adalah :
  - Utara : Sisa Tanah Hendra Liepus.
  - Timur : Bidang Tanah No : 11 A dan 13.
  - Selatan : Bidang Tanah No : 33 dan 32.
  - Barat : Bidang Tanah No : 32 dan 24.

**2.4. BIDANG TANAH NOMOR 26.**

Bidang Tanah Nomor : 26 adalah tanah milik Pemohon seluas  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli

*Hal.17 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



Nomor : 1405/2014 tanggal 21 November 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor; Bahwa berdasarkan Peta Bidang 104 tanah tersebut berbatas dengan :

Utara : Sisa Tanah Hendra Liepus.  
Timur : Bidang Tanah No : 25.  
Selatan : Bidang Tanah No : 30.  
Barat : Bidang Tanah No : 27.

**2.5. BIDANG TANAH NOMOR 28.**

Bidang Tanah Nomor : 28 adalah tanah milik Pemohon seluas  $\pm$  100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 12 November 2014, atas nama Hendra Liepus;

Bahwa berdasarkan Peta Bidang 104 tanah tersebut berbatas dengan :

Utara : No. Bidang : 27.  
Timur : No. Bidang : 31.  
Selatan : No. Bidang : 29.  
Barat : No. Bidang : 27 A.

**2.6. BIDANG TANAH NOMOR 37.**

Bidang Tanah Nomor : 37 adalah tanah milik Pemohon seluas  $\pm$  28 M<sup>2</sup> (dua puluh delapan meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 11 November 2014, atas nama Hendra Liepus;

Bahwa berdasarkan Peta Bidang 104 tanah tersebut berbatas dengan :

Utara : No. Bidang : 36  
Timur : No. Bidang : 38  
Selatan : No. Bidang : 40  
Barat : No. Bidang : 36

**2.7. BIDANG TANAH NOMOR 73 A.**

Bidang Tanah Nomor : 73 A adalah tanah milik Pemohon seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli

*Hal.18 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





Nomor: 55/2015 tanggal 20 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

Bahwa berdasarkan Peta Bidang 104 tanah tersebut berbatas dengan :

Utara : No. Bidang : 76 dan 74  
Timur : No. Bidang : 70  
Selatan : No. Bidang : 73 A  
Barat : No. Bidang : 72

**2.8. BIDANG TANAH NOMOR 311.**

Bidang Tanah Nomor : 311 adalah tanah milik Pemohon seluas 170 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2937/Nagrak tanggal 03 May 2013, Surat Ukur Nomor : 320/Nagrak/2013, tanggal 28 Maret 2013;

Bahwa berdasarkan Peta Bidang 104 tanah tersebut berbatas dengan :

Utara : No. Bidang : 312  
Timur : No. Bidang : 305  
Selatan : No. Bidang : 307 dan 308  
Barat : No. Bidang : 310

**2.9. BIDANG TANAH NOMOR 319.**

Bidang Tanah Nomor : 319 adalah tanah milik Pemohon seluas  $\pm$  2. 351 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 217/2014 tanggal 18 Februari 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten;

Bahwa berdasarkan Peta Bidang 104 tanah tersebut berbatas dengan :

Utara : No. Bidang : 318.  
Timur : Jalan Desa.  
Selatan : No. Bidang : 326, 320, 321 dan 322.  
Barat : No. Bidang : 314 F dan 323.

3. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2019, Termohon I mengundang Pemohon guna melakukan musyawarah terkait dengan besaran uang

*Hal.19 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



ganti kerugian atas tanah-tanah milik Pemohon yang terkena proyek pembangunan Tol Cimanggis-Cibitung, dan dalam pertemuan musyawarah tersebut Termohon I menyerahkan 9 amplop yang masing-masing isinya adalah tentang besaran nilai ganti kerugian dari masing-masing bidang tanah milik Pemohon (9 Nomor Bidang), dimana pada setiap amplop dimaksud diuraikan besaran nilai ganti kerugian berupa **“DATA DAN NILAI GANTI KERUGIAN UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL CIMANGGIS-CIBITUNG”** untuk masing-masing bidang tanah, yaitu :

**3.1. Bidang Tanah Nomor : 17.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 17, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 91 M<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 185.100.000,- (seratus delapan puluh lima juta seratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Fisik.
    - Tanah Rp. 163.100.000,-
    - Tanaman Rp. 4.039.400,-
  - b. Kerugian Non Fisik.
    - Biaya Transaksi Rp. 7.601.500,-
  - c. Kompensasi Masa Tunggu Rp. 10.309.713,-
- TOTAL Rp. 185.100.000,-

**3.2. Bidang Tanah Nomor : 22.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 22, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 91 M<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 183.300.000,- (seratus delapan puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Fisik.
  - Tanah Rp. 163.100.000,-
  - Tanaman Rp. 2.386.200,-
- b. Kerugian Non Fisik.

*Hal.20 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



- Biaya Transaksi	Rp. 7.601.500,-
c. Kompensasi Masa Tunggu	Rp. 10.212.174,-
TOTAL	Rp. 183.300.000,-

**3.3. Bidang Tanah Nomor : 22 A.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 22 A, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 1.083 M<sup>2</sup> (seribu delapan puluh tiga meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 2.530.600.000,- (dua miliar lima ratus tiga puluh juta enam ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

**a. Kerugian Fisik.**

- Tanah	Rp. 1.941.400.000,-
- Bangunan	Rp. 225.000.000,-
- Tanaman	Rp. 12.341.000,-

**d. Kerugian Non Fisik.**

- Premium	Rp. 4.200.000,-
- Solatium	Rp. 47.391.000,-
- Biaya Transaksi	Rp. 159.272.000,-

e. Kompensasi Masa Tunggu	Rp. 140.986.000,-
TOTAL	Rp. 2.530.600.000,-

**3.4. Bidang Tanah Nomor : 26.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 26, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 110 M<sup>2</sup> (seratus sepuluh meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

**a. Kerugian Fisik.**

- Tanah	Rp. 197.200.000,-
- Bangunan	Rp. 9.000.000,-
- Tanaman	Rp. 1.026.700,-

**b. Kerugian Non Fisik.**

- Biaya Transaksi	Rp. 9.948.000,-
-------------------	-----------------

*Hal.21 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



c. Kompensasi Masa Tunggu Rp. 12.813.307,-  
TOTAL Rp. 230.000.000,-

**3.5. Bidang Tanah Nomor : 28.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 28, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 30 M<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 57.900.000,- (lima puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Fisik.  
- Tanah Rp. 53.800.000,-  
- Tanaman Rp. 105.300,-  
d. Kerugian Non Fisik.  
- Biaya Transaksi Rp. 807.000,-  
e. Kompensasi Masa Tunggu Rp. 3.228.026,-  
TOTAL Rp. 57.900.000,-

**3.6. Bidang Tanah Nomor : 37.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 37, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 99 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 197.000.000,- (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Fisik.  
- Tanah Rp. 177.500.000,-  
b. Kerugian Non Fisik.  
- Biaya Transaksi Rp. 8.537.500,-  
c. Kompensasi Masa Tunggu Rp. 10.976.213,-  
TOTAL Rp. 197.000.000,-

**3.7. Bidang Tanah Nomor : 73 B.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 73 B, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp.

*Hal.22 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



237.000.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Fisik.

- Tanah Rp. 179.300.000,-

b. Kerugian Non Fisik.

- Solatium Rp. 35.860.000,-

- Biaya Transaksi Rp. 8.654.500,-

c. Kompensasi Masa Tunggu Rp. 13.205.056,-

TOTAL Rp. 237.000.000,-

**3.8. Bidang Tanah Nomor : 311.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 311, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 170 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 401.800.000,- (empat ratus satu juta delapan ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Fisik.

- Tanah Rp. 357.400.000,-

- Tanaman Rp. 1.829.300,-

b. Kerugian Non Fisik.

- Biaya Transaksi Rp. 20.231.000,-

c. Kompensasi Masa Tunggu Rp. 22.388.158,-

TOTAL Rp. 401.800.000,-

**3.9. Bidang Tanah Nomor : 319.**

Bahwa tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 319, yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung adalah seluas 2.380 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), dan Nilai Penggantian Wajar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 8.405.500.000,- (delapan miliar empat ratus lima juta lima ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Fisik.

- Tanah Rp. 6.973.200.000,-

- Bangunan Rp. 318.400.000,-

b. Kerugian Non Fisik.

*Hal.23 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Solatium Rp. 86.728.500,-
- Biaya Transaksi Rp. 558.912.000,-

c. Kompensasi Masa Tunggu Rp. 468.297.190,-  
TOTAL Rp. 8.405.500.000,-

4. Bahwa Pemohon sangat keberatan dan menolak Nilai Penggantian Wajar dari Termohon I karena Nilai Penggantian Wajar yang diberikan oleh Termohon I tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan :

***“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil”;***

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (2) tersebut, tegas dinyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang **“LAYAK”** dan **“ADIL”**;

Bahwa Pemohon merasa nilai ganti kerugian yang diberikan oleh Termohon I terhadap bidang-bidang tanah milik Pemohon sangatlah tidak layak dan tidak adil, dan hal itu muncul akibat dari tindakan Termohon I yang telah tidak melaksanakan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku yang salah satunya adalah tidak melaksanakan ketentuan Pasal 28 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mewajibkan kepada Termohon I untuk melakukan pengukuran dan pemetaan bidang-perbidang tanah dalam melakukan kegiatan inventarisasi dan identifikasi bidang tanah;

Bahwa pada faktanya, berdasarkan pada Peta Bidang Nomor : 104/2017 tanggal 18 April 2017 yang direvisi dengan Peta Bidang Nomor : 104/2019 tanggal 11 Maret 2019, beberapa bidang tanah milik Pemohon diukur dan dipetakan dalam satu-kesatuan tanah dan hal ini dapat dilihat dari tanah-tanah milik Pemohon yang tercatat pada **Bidang Tanah Nomor : 22** yang merupakan gabungan dari 4 (empat) bidang tanah, dan **Bidang Tanah Nomor : 22 A** yang terdiri dari 9 (sembilan) bidang tanah;

Bahwa tindakan Termohon I yang tidak melaksanakan ketentuan Pasal 28 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang

*Hal.24 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdampak pada hasil penilaian yang dilakukan Turut Termohon I yang menilai bidang-bidang tanah dimaksud tidak secara bidang-perbidang tanah sebagaimana ketentuan Pasal 33 Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

5. Bahwa bagi Pemohon, pertemuan yang diselenggarakan oleh Termohon I pada tanggal 22 Maret 2019 bukanlah merupakan pertemuan untuk melakukan musyawarah atas nilai ganti kerugian bidang-bidang tanah milik Pemohon, karena pada faktanya Termohon I sama sekali tidak memberikan ruang untuk bermusyawarah atas besaran nilai ganti kerugian dimaksud meskipun Pemohon telah menyampaikan keberatan atas besaran nilai ganti kerugian yang menurut Pemohon sangatlah tidak layak dan tidak adil;

Bahwa sebagai warga masyarakat tentunya Pemohon sangat mendukung program pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung apalagi program tersebut dibuat untuk kepentingan masyarakat umum, namun Pemohon berharap agar dalam melaksanakan program tersebut Termohon I sungguh-sungguh berpedoman pada ketentuan Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terutama ketentuan Pasal 2 yang menyatakan :

## Pasal 2

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Kemanusiaan;
- b. Keadilan;
- c. Kemanfaatan;
- d. Kepastian;
- e. Keterbukaan;
- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan;

*Hal.25 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

### 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)



Bahwa dengan tidak membuka ruang negosiasi dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian atas bidang-bidang tanah milik Pemohon, maka sesungguhnya Termohon I telah mengenyampingkan “**ASAS KEADILAN**” dan “**ASAS KESEPAKATAN**” sebagaimana ditentukan oleh undang-undang dimaksud;

Bahwa Penjelasan Atas Pasal 2 huruf b dan huruf f Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan :

- **ASAS KEADILAN** adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik;
- **ASAS KESEPAKATAN** adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama;

Bahwa dalam pertemuan yang dilaksanakan pada tanggal 22 Maret 2019, Termohon I sama sekali tidak memberikan ruang untuk dilakukannya musyawarah atas keberatan Pemohon terkait dengan besaran nilai ganti kerugian atas tanah-tanah milik Pemohon, dan Termohon I selaku Pengguna Laporan tetap berpedoman pada hasil Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang dibuat oleh Turut Termohon dengan alasan bahwa Nilai Penggantian Wajar (NPW) tersebut sudah layak sebagai besaran nilai ganti kerugian tanah-tanah dimaksud;

Bahwa Termohon I sama sekali tidak menghiraukan keberatan Pemohon dan Termohon I mempersilahkan Pemohon untuk mengajukan keberatan atas Nilai Penggantian Wajar (NPW) tersebut ke Pengadilan Negeri bila Pemohon merasa tidak setuju dengan besaran nilai ganti kerugian dimaksud;

Bahwa dengan tidak adanya ruang musyawarah terhadap besaran Nilai Penggantian Wajar (NPW) tersebut maka untuk apa Termohon I mengundang Pemohon untuk menghadiri musyawarah yang pada kenyataannya dalam pertemuan tersebut Termohon I hanya menyerahkan amplop berisi selembar kertas yang isinya tentang besaran Nilai Penggantian Wajar berupa Data dan Nilai Ganti Kerugian Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung;

*Hal.26 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



Bahwa dengan tidak dibukanya ruang musyawah atas keberatan Pemohon tersebut, maka Pemohon **“merasa dipaksa”** untuk **“MENERIMA”** besaran nilai ganti kerugian dimaksud atau apabila Pemohon **“MENOLAK”** nilai ganti kerugian tersebut maka Pemohon dipersilahkan untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka tidak ada pilihan lain bagi Pemohon selain **“MENERIMA”** atau **“MENOLAK”** besaran nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Termohon I, dan oleh karenanya tindakan Termohon I tersebut sama artinya dengan telah meniadakan **“ASAS KESEPAKATAN”** dalam menetapkan Nilai Penggantian Wajar (NPW) atas tanah-tanah milik Pemohon;

6. Bahwa Definisi Umum dari Nilai Penggantian Wajar (NPW) adalah **“nilai untuk kepentingan pemilik (value to the owner) yang didasarkan pada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud”**;

7. keberatan Pemohon terhadap Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang ditetapkan oleh Termohon I sangatlah beralasan karena berdasarkan bukti-bukti yang Pemohon peroleh, nilai ganti kerugian terhadap tanah-tanah milik Pemohon sangat jauh lebih rendah dibandingkan dengan bidang tanah-bidang tanah yang letaknya berdekatan dengan bidang tanah milik Pemohon, bahkan beberapa diantaranya bidang tanah-bidang tanah tersebut letaknya saling berbatasan, dan hal ini dapat Pemohon buktikan berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

7.1. BIDANG TANAH NOMOR : 319

Bahwa Bidang Tanah milik Pemohon dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor : 217/2014 tanggal 18 Februari 2014, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Desa.  
Timur : Tanah Aroh binti Isah.  
Selatan : Tanah Perumahan Al-Azhar.  
Barat : Tanah Samad Irman.

Bahwa berdasarkan batas-batas tanah tersebut, bidang tanah milik Pemohon yang terletak dibagian sebelah Barat berbatas

*Hal.27 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



langsung dengan bidang tanah Perumahan Al-Azhar dimana berdasarkan bukti yang Pemohon miliki untuk setiap bidang tanah yang ada diareal kompleks perumahan tersebut diberikan nilai ganti kerugian sebesar  $\pm$  Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya, sedangkan bidang tanah milik Pemohon hanya dihargai sebesar Rp. 2.929.000,- (dua juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) permeter persegi;

Bahwa perbedaan nilai ganti rugi tanah antara bidang tanah milik Pemohon dengan bidang tanah Perumahan Al-Azhar sangatlah mencolok dan bila dihitung selisih nilai ganti rugi atas tanah-tanah tersebut adalah Rp. 6.500.000 – Rp. 2.929.000 = Rp. 3.571.000,- permeter persegi;

Bahwa selisih nilai ganti rugi sebesar Rp. 3.571.000,- (tiga juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) untuk setiap meter persegi tersebut adalah sangat tidak wajar dan membuat Pemohon merasa diperlakukan tidak adil dengan alasan :

- Posisi dan letak tanah Perumahan Al-Azhar dan tanah milik Pemohon saling berbatasan;
- Tanah Perumahan Al-Azhar dan tanah milik Pemohon sama-sama dilalui jalan Desa;
- Bahwa tanah Perumahan Al-Azhar dan tanah milik Pemohon sama-sama berada dalam **“KAWASAN PERUNTUKAN PERMUKIMAN”** yang menurut **“TATA RUANG”** tanah-tanah dikawasan tersebut memiliki kesetaraan peruntukan penggunaan tanahnya, dan berdasarkan hal tersebut maka seharusnya baik tanah Perumahan Al-Azhar dan tanah milik Pemohon dinilai dengan nilai yang sama;
- Baik selain itu tanah Perumahan Al-Azhar dan tanah milik Pemohon berada di zona pembebasan yang sama;
- Bahwa baik tanah Perumahan Al-Azhar dan tanah milik Pemohon akan dipergunakan untuk kepentingan yang sama yaitu pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung yang pada masanya saat dilakukan pembangunan jalan Tol dimaksud maka seluruh fasilitas dan infrastruktur yang ada diatas tanah

*Hal.28 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





perumahan Al-Azhar tersebut akan diratakan dan sama sekali tidak akan dipergunakan;

- 7.2. Bahwa demikian pula dengan Bidang Tanah Nomor : 17, 22, 22 A, 26, 28, 37 dan 73 B yang lokasi tanahnya berdekatan dan bahkan beberapa diantaranya tanah tersebut yang berbatas langsung dengan bidang tanah milik PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata);

Bahwa terhadap bidang-bidang tanah milik Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang 17, 22, 22 A, 26, 28, 37 dan 73 B tersebut, Termohon I menetapkan nilai ganti rugi terhadap tanahnya hanya sebesar  $\pm$  1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, sedangkan untuk tanah PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata) dinilai dengan harga  $\pm$  Rp. 5.950.000,- (lima juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa perbedaan nilai ganti rugi tanah antara bidang tanah milik Pemohon dengan bidang tanah PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata) sangatlah mencolok dan bila dihitung selisih nilai ganti rugi atas tanah-tanah tersebut adalah  $\pm$  Rp. 5.950.000, - Rp.  $\pm$  1.700.000,- = Rp. 4.050.000,- per meter persegi;

Bahwa selisih nilai ganti rugi sebesar Rp. 4.050.000,- (empat juta lima puluh ribu rupiah) untuk setiap meter persegi tersebut adalah sangat tidak wajar dan membuat Pemohon merasa diperlakukan tidak adil dengan alasan :

- Posisi dan letak tanah PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata) dan tanah milik Pemohon saling berbatasan;
- Tanah PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata) dan tanah milik Pemohon sama-sama dilalui jalan Desa;
- Bahwa tanah PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata) dan tanah milik Pemohon sama-sama berada dalam **“KAWASAN PERUNTUKAN PERMUKIMAN”** yang menurut **“TATARUANG”** tanah-tanah dikawasan tersebut memiliki kesetaraan peruntukan

Hal.29 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019



penggunaan tanahnya, dan berdasarkan hal tersebut maka seharusnya baik tanah PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata) dan tanah milik Pemohon dinilai dengan nilai yang sama;

- Baik selain itu tanah PT. Aneka Griya Bumi Nusa (Rencana perumahan Kota Wisata) dan tanah milik Pemohon berada di zona pembebasan yang sama;

7.3. Bahwa untuk Bidang Tanah Nomor : 311 yang letak dan lokasi juga berdekatan dengan tanah Perumahan Al-Azhar, bidang tanah milik Pemohon hanya dihargai sebesar Rp. 2.102.350,- (dua juta seratus dua ribu tiga ratus lima puluh rupiah) per meter persegi, sedangkan tanah-tanah yang berada di areal Kaveling Haris-Harseno dihargai sebesar  $\pm$  Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi;

8. Bahwa Pemohon tidak menginginkan adanya kesetaraan nilai ganti rugi terhadap tanah-tanah milik Pemohon dengan tanah-tanah milik pihak lainnya, namun yang perlu Pemohon sampaikan bahwa pada saat ini harga tanah di wilayah Desa Nagrak berkisar antara Rp. 2.500.000,- per meter persegi untuk tanah-tanah Kelas Desa III (D.III) sampai dengan Rp. 4.000.000,- per meter untuk tanah Kelas Desa I (D.I), dan berdasarkan hal tersebut maka apabila Termohon I memberikan nilai ganti rugi tanah Pemohon sebesar 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) per meter dan Pemohon harus membeli tanah pengganti dengan kelas tanah yang sama (D.III) dengan harga termurah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) maka tentunya hal tersebut sangat merugikan Pemohon;

Bahwa demikian pula dengan tanah Pemohon yang tercatat dengan Nomor Bidang : 319 yang letaknya berada di tepi jalan Desa yang merupakan merupakan tanah Kelas D I yang apabila pada saat ini akan dicarikan tanah penggantinya maka Pemohon harus membeli dengan harga  $\pm$  Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) per meter, dan bila Termohon I memberikan penetapan nilai ganti kerugian tanah milik Pemohon tersebut hanya sebesar Rp. 2.929.000,- (dua juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) per meter persegi maka dapat dipastikan Pemohon tidak akan dapat membeli tanah pengganti dengan kelas dan luas yang sama;

*Hal.30 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu, bila Pemohon akan membeli tanah pengganti atas tanah-tanah Pemohon yang terkena proyek pembangunan jalan Tol tersebut, tentunya Pemohon akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban Pemohon ditambah dengan biaya pembuatan Akta Jual Beli (PPAT) dan biaya-biaya lain yang tentunya sangat memberatkan Pemohon;

9. Bahwa perlu Pemohon sampaikan, proyek pembangunan jalan Tol Cimanggis-Cibitung di wilayah Desa Nagrak membutuhkan lahan tanah yang cukup luas, dan oleh karena banyak tanah-tanah masyarakat yang terkena proyek pembangunan jalan Tol dimaksud telah menyebabkan semakin sedikitnya lahan tanah di wilayah Desa Nagrak dan hal tersebut berdampak dengan naiknya harga-harga tanah di wilayah tersebut, dan berdasarkan hal dimaksud maka Pemohon mengalami kesulitan untuk mencari tanah dengan harga yang sepadan dengan nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Termohon I;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka adalah wajar dan adil bila Termohon I menghargai tanah-tanah Pemohon dengan nilai ganti kerugian sebagai berikut:

- 10.1. Untuk Bidang Tanah Nomor : 17, 22, 22 A, 26, 28, 37 dan 73 B adalah sebesar Rp. 3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 10.2. Untuk Bidang Tanah Nomor : 311 dan 319 adalah sebesar Rp. 5.800.000,- (lima juta delapan ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, bersama ini Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa

*Hal.31 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon I untuk membayar uang ganti kerugian kepada Pemohon sebagai berikut:
  - a. Untuk Bidang Tanah Nomor : 17, 22, 22 A, 26, 28, 37 dan 73 B adalah sebesar Rp. 3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - b. Untuk Bidang Tanah Nomor : 311 dan 319 adalah sebesar Rp. 5.800.000,- (lima juta delapan ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Menghukum Turut Termohon untuk tunduk pada putusan ini;
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

### ATAU.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk **Pemohon** telah datang menghadap kuasanya Kuasanya M.F. Ardiansyah, SH., dan Fatimah Zahra Violeta, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2019, untuk **Termohon I** datang menghadap kuasanya Ratna Kinasih, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2019, untuk **Termohon II** datang menghadap kuasanya Edy Winjaya, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2019, sedangkan untuk Turut Termohon tidak hadir dan juga tidak mengirimkan orang lain sebagai wakilnya yang sah;

*Hal.32 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan telah dibacakan permohonan Pemohon tersebut yang atas pembacaan mana Pemohon menyatakan tetap dengan permohonannya ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil permohonan Pemohon, Termohon I dan Termohon II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. Jawaban Termohon I :

1. Bahwa Termohon menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan pada Pemohon kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum yang menguntungkan Termohon I;
2. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Pemohon dalam aquo yang menjadi pokok permasalahan adalah gugatan permohonan tentang keberatan atas besar nilai ganti kerugian pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Cimanggis Cibitung, yang ditetapkan oleh Termohon I atas penilaian yang dilakukan oleh Turut Termohon / KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan yang notabene merupakan kepanjangan tangan dari Termohon I atas 20 bidang tanah terdiri :
  - a. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 422/2015 tanggal 20 Mei 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
  - b. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 131/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
  - c. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 919/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi);
  - d. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 641/2016 tanggal 22 Juli 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Aden Dahri SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

Hal.33 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019





- e. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 177/2016 tanggal 6 November 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- f. Tanah seluas  $\pm 340 \text{ M}^2$  (tiga ratus empat puluh enam meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 05/2014 tanggal 8 Januari 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- g. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 37/2015 tanggal 19 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- h. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 88/2015 tanggal 30 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- i. Tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 65/2016 tanggal 16 Februari 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- j. Tanah seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1500/2014 tanggal 17 Desember 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- k. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 188/2015 tanggal 4 Maret 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- l. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 920/2015 tanggal 6 November 2015, atas nama

*Hal.34 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- m. Tanah seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$  (lima puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 741/2016 tanggal 15 Agustus 2016, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- n. Tanah seluas  $\pm 50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 13 Mei 2014, atas nama Hendra Liepus;
- o. Tanah seluas  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1405/2014 tanggal 21 November 2014, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- p. Tanah seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 11 November 2014, atas nama Hendra Liepus;
- q. Tanah seluas  $\pm 28 \text{ M}^2$  (dua puluh delapan meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum di Aktakan, tanggal 12 November 2014, atas nama Hendra Liepus;
- r. Tanah seluas  $100 \text{ M}^2$  (seratus meter persegi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 55/2015 tanggal 20 Januari 2015, atas nama Hendra Liepus, yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
- s. Tanah seluas  $170 \text{ M}^2$  (seratus tujuh puluh meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2937/Nagrak tanggal 03 May 2013, Surat Ukur Nomor : 320/Nagrak/2013, tanggal 28 Maret 2013, atas nama Hendra Liepus;
- t. Tanah seluas  $\pm 2.351 \text{ M}^2$  (dua ribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 217/2014 tanggal 18 Februari 2014, atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana SH., Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

*Hal.35 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Pemohon berdasarkan Undang-undang No. 2 tahun 2012, berkaitan dengan pelaksanaan pembebasan tanah untuk keperluan pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung khususnya terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara aquo Termohon I sebagai Ketua Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah, selaku demikian mengacu pada ketentuan Pasal 1 Nomor 11 dan Pasal 32 ayat (1) Undang-undang No. 2 tahun 2012, yang berkaitan dengan penetapan besarnya ganti kerugian ditentukan oleh Turut Termohon / KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan sebagai lembaga yang berhak untuk melakukan penilaian serta penetapan ganti kerugian secara independen serta pihak yang bertanggungjawab terhadap hasil penilaian. Dengan demikian terhadap keberatan dari Pemohon merupakan tanggungjawab mutlak dari Turut Termohon dan tidak ada sangkut pautnya dengan Termohon;

3. Bahwa dalil gugatan Pemohon pada point 1 (halaman 22-23) yang pada prinsipnya mendalilkan bahwa keberatan atas Nilai Penggantian Wajar dari Termohon I karena karena Nilai Penggantian Wajar yang diberikan Termohon I tidak sesuai dengan ketentuan dengan ketentuan Undang-undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah maka Pemohon merasa nilai ganti kerugian yang diberikan oleh Termohon I terhadap bidang-bidang tanah milik Pemohon sangatlah tidak layak dan tidak adil bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan didalam pertemuan tertanggal 2 Maret 2019 Termohon I tidak sama memberikan ruang untuk dilakukannya Muasyawarah atas keberatan Pemohon terkait perhitungan besar nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon dan tidak merasa dipaksa untuk menerima besaran nilai ganti kerugian terkena pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung;

Bahwa Termohon I menolak dengan tegas dalil gugatan Pemohon pada posita aquo dikarenakan tidak ada relevansinya dan tidak berdasarkan hukum mengingat Termohon I dalam melaksanakan musyawarah dengan pihak pemilik tanah yang dipergunakan pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung hanya sebatas membahas tentang bentuk ganti kerugian kemudian apa bila pemilik tanah menyetujui bentuk ganti kerugian berupa uang untuk menetapkan nilai ganti kerugian merupakan kewenangan Turut Termohon / Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan mengacu ketentuan yang diamatkan Pasal 34 dan 37 Undang-undang

*Hal.36 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



No. 2 tahun 2012 dan telah sesuai dengan standar kelayakan sehingga memenuhi rasa keadilan; Bahwa Termohon I tidak ada Kewenangan untuk ikut campur mengenai penetapan besarnya ganti kerugian dan tanggungjawab tentang hasil penilaian, sedangkan Termohon I sekalipun sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, kewenangannya sebatas menetapkan hasil penilaian dari Turut Termohon ;

4. Bahwa Termohon I menolak dalil Petitum Poin 2 yang pada intinya Pemohon meminta agar Termohon memberikan nilai ganti rugi atas bidang tanah nomor 17, 22, 22A, 26, 28, 37 dan 73 B senilai Rp. 3.400.000,- untuk setiap meter persegi sedangkan bidang Nomor 311, 319 sebesar Rp. 5.800.000,- untuk setiap meternya.

Bahwa Termohon I sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk keperluan Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung telah melakukan tahapan-tahapan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang No. 2 tahun 2012, sedangkan pengesahan serta penetapan besarnya nilai ganti kewajiban / ganti rugi atas dasar perhitungan / appraisal Turut Termohon telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan telah memenuhi rasa keadilan;

Atas dasar uraian tersebut diatas mohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutuskan :

1. Menerima jawaban Termohon I ;
2. Menolak gugatan permohonan dari Pemohon untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apa bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

## **II. Jawaban Termohon II :**

### **PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL CIMANGGIS – CIBITUNG I**

1. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah (pembebasan) untuk pembangunan Jalan Tol Cimanggis - Cibitung 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

*Hal.37 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang  
Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

2. Bahwa TERMOHON II selaku instansi pemerintah yang memerlukan tanah, telah beberapa kali mengeluarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan terakhir dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 157/KPTS/M/2018 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 Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, tertanggal 26 Februari 2018, guna melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung; **(Bukti T.II-1)**
3. Bahwa lokasi pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung ditetapkan dengan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.175/Pemum tanggal 27 Januari 2014 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung yang telah beberap kali dirubah, terakhir dengan ditetapkan dengan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.173-Pemksm/2019 tertanggal 5 Maret 2019; **(Bukti T.II-2)**
4. Bahwa sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Ruas Cimanggis – Cibitung I dilakukan oleh TERMOHON I, sebagaimana tersebut dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang telah beberap kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 77/Kep-32.01/IV/2018 tanggal 5 April 2018; **(Bukti T.II-3)**
5. Bahwa selanjutnya TERMOHON I selaku Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Ruas Cimanggis – Cibitung I membentuk satuan tugas untuk membantu kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cimanggis Cibitung I dengan mengeluarkan Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang telah beberap kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Nomor: 42/Kep-32.01/I/2019 tertanggal 8 Januari 2019; **(Bukti T.II-4)**
6. Bahwa Satgas “A” sesuai Pasal 10 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 bertugas untuk melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah meliputi:

*Hal.38 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah;
- b. pengukuran bidang per bidang;
- c. menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling; dan
- d. pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah.

Dan Satgas "B" sesuai Pasal 16 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 bertugas untuk melaksanakan pengumpulan data paling kurang:

- a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
  - b. Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
  - c. bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
  - d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
  - e. status tanah dan dokumennya;
  - f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
  - g. penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
  - h. pembebanan hak atas tanah; dan
  - i. ruang atas dan ruang bawah tanah.
7. Bahwa terkait Permohonan perkara a-quo, hasil pelaksanaan tugas Satgas "A" dituangkan dalam PETA BIDANG TANAH Nomor: 104/2017 tertanggal 18 April 2017; **(Bukti T.II-5)**
8. Bahwa sedangkan hasil pelaksanaan tugas Satgas "B" dituangkan dalam DAFTAR NOMINATIF PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUAS JALAN TOL CIMANGGIS-CIBITUNG I DESA NAGRAK, KECAMATAN GUNUNG PUTRI, KAB. BOGOR PROV. JAWA BARAT Nomor: 167/Nom.Cimaci-500.12/VIII/2018 tertanggal 23 Agustus 2018; **(Bukti T.II-6)**
9. Bahwa atas Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif tersebut diatas, selanjutnya dilakukan pengumuman di kantor kelurahan/desa sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat 1 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Jo Pasal 60 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor: 71 Tahun 2012, sebagaimana tersebut pada PENGUMUMAN HASIL INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI PETA BIDANG TANAH DAN DAFTAR NOMINATIF PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL CIMANGGIS CIBITUNG I, Nomor: 168/PENG. CIMACI-500.12/VIII/2018; **(Bukti T.II-7)**

*Hal.39 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa selanjutnya TERMOHON I menetapkan Penilai Publik untuk melakukan kegiatan penilaian ganti kerugian atas bidang-bidang tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Cimanggis – Cibitung di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kab. Bogor, Prov. Jawa barat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo Pasal 63 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor: 71 Tahun 2012;
11. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik yang ditetapkan Ketua Pelaksana Pengadaan TERMOHON I untuk melakukan kegiatan penilaian ganti kerugian atas bidang-bidang tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Cimanggis – Cibitung di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan beralamat di Gedung Graha Induk KUD LT 5, Jl. Warung Buncit Raya No. 18-20, Jakarta Selatan 12510, sebagaimana tersebut dalam Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah nomor: 171/Kep-32.01/IX/2018 tertanggal 10 Setember 2018; **(Bukti T.II-8)**
12. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan setelah ditetapkan sebagai untuk melakukan kegiatan penilaian ganti kerugian atas bidang-bidang tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Ruas Cimanggis – Cibitung di Desa Nagrak meminta Data Yuridis dan Daftar Nominatif kepada TERMOHON I sebagaimana tersebut dalam Surat Nomor: 188-2/00/ANA-U/MA/IX18 tertanggal 14 September 2018; **(Bukti T.II-9)**
13. Bahwa selanjutnya TERMOHON I menyerahkan HASIL INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI PETA BIDANG TANAH DAN DAFTAR NOMINATIF PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL CIMANGGIS CIBITUNG I kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Nomor: 182/BA.Cimaci-500.12/IX/2018; **(Bukti T.II-10)**
14. Bahwa kemudian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan melaksanakan penilaian atas bidang-bidang tanah Objek Permohonan Perkara a-quo berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyebutkan:  
“Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi

*Hal.40 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26”

15. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan untuk mendapatkan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 34 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut menggunakan Metode Nilai Penggantian Wajar yaitu nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu property, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas property, hal ini sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306-3.10;

Bahwa yang dimaksud Nilai Pasar (market value) adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu asset liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam ikatan transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan, hal ini sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 101-3.1;

16. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan dalam memberikan Nilai Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah yang terkait Permohonan Perkara a-quo telah dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

a. Ganti Kerugian Fisik, yang terdiri dari:

- (1). Penilaian Harga Tanah, dilakukan dengan metode Pendekatan Pasar (Market Approach), yaitu dalam memberikan penilaian harga tanah pada Objek Permohonan Perkara a-quo digunakan perbandingan dengan penjualan/transaksi yang sebanding (property sejenis) baik yang telah terjadi maupun yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli; Metode Pendekatan Pasar (Market Approach) dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan dengan cara melakukan inspeksi lapangan/survey terhadap data transaksi/ penawaran terhadap tanah-tanah di sekitar lingkungan Objek Permohonan Perkara a-quo;

*Hal.41 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



- (2) Penilaian Bangunan, dilakukan dengan metode Pendekatan Biaya (Cost Approach), yaitu dalam memberikan penilaian harga bangunan pada Objek Permohonan Perkara a-quo dengan cara menghitung keseluruhan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan dalam kondisi baru;
- (3) Penilaian Tanaman, dilakukan berdasar surat keputusan dari pemerintah atau instansi terkait atau kondisi harga yang sudah dibayarkan pada terdekat sebelumnya;
- b. Ganti Kerugian Non Fisik, terdiri dari Biaya Transaksi Kompensasi Masa Tunggu dan/atau Kerugian Emosional (solatium);
17. Bahwa Hasil Penilaian Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah di Desa Nagrak dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekanyang terkait dengan Permohonan a-quo dapat diuraikan sebagai berikut:
- a. Bidang 17 atas nama PEMOHON luas terkena 91 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 185.100.000; **(Bukti T.II-11.a)**
- b. Bidang 22 atas nama PEMOHON luas terkena 91 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 183.300.000,-; **(Bukti T.II-11.b)**
- c. Bidang 22 A atas nama PEMOHON luas terkena 1.083 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 2.530.600.000,-; **(Bukti T.II-11.c)**
- d. Bidang 26 atas nama PEMOHON luas terkena 110 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 230.000.000,-; **(Bukti T.II-11.d)**
- e. Bidang 28 atas nama PEMOHON luas terkena 30 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 57.900.000,-; **(Bukti T.II-11.e)**
- f. Bidang 37 atas nama PEMOHON luas terkena 99 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 197.000.000,-; **(Bukti T.II-11.f)**
- g. Bidang 73B atas nama PEMOHON luas terkena 100 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 237.000.000,-; **(Bukti T.II-11.g)**
- h. Bidang 311 atas nama PEMOHON luas terkena 170 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 401.800.000,-; **(Bukti T.II-11.h)**
- i. Bidang 319 atas nama PEMOHON luas terkena 2.380 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 8.405.500.000,-; **(Bukti T.II-11.i)**
18. Bahwa selanjutnya Hasil Penilaian Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah di Desa Nagrak dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan tersebut diatas, dipergunakan sebagai dasar dalam Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Kegiatan

Hal.42 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019



Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat 3 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan:

“(3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.”

19. Bahwa kemudian TERMOHON mengundang PEMOHON dan TERMOHON II, untuk melakukan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 22 Maret 2019, Jam 09.00 s/d selesai bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, sebagaimana tersebut dalam Surat Undangan Nomor: 48/Und.Cimaci-500.12/III/2019; **(Bukti T.II-12)**
20. Bahwa ternyata, PEMOHON menghadiri Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal 22 Maret 2019 tersebut dan PEMOHON **SETUJU BENTUK GANTI KERUGIAN BERUPA UANG** sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor: 5A/BA-Cimaci.500.12/III/2019; **(Bukti T.II-13)**

## II. MUSYAWARAH PENETAPAN BENTUK GANTI KERUGIAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU

21. Bahwa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tanggal 22 Maret 2019 tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Pasal 68 ayat 3 dan 4 Jo Pasal 69 ayat 1 PERPRES Nomor: 71 Tahun 2012, yang menyebutkan:

Pasal 68 berbunyi:

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

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

Pasal 69 berbunyi:

“(1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan;”

*Hal.43 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



22. Bahwa lebih lanjut, aturan hukum tentang Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian ditegaskan Pasal 25 ayat 2 dan 3 PERKA BPN Nomor: 5 Tahun 2012, yang menyebutkan:

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

(3) **Bentuk Ganti Kerugian** sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat berupa:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.”

23. Bahwa berdasarkan pada aturan Pasal 68 ayat 3 dan 4 Jo Pasal PERPRES Nomor: 71 Tahun 2012 Jo Pasal 23 dan Pasal 24 PERKA BPN Nomor: 5 Tahun 2012 tersebut diatas, dihubungkan dengan bukti-bukti Permohonan Perkara a-quo dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Hasil Penilaian Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah di Desa Nagrak dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan tersebut diatas (Vide Bukti T II.11-a sampai dengan T II.11-i), dipergunakan sebagai dasar dalam Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis Cibitung;
- b. TERMOHON I mengundang PEMOHON dan TERMOHON II, untuk melakukan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 22 Maret 2019, dimana PEMOHON hadir dalam Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tersebut dan SETUJU BENTUK GANTI KERUGIAN BERUPA UANG sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor: 5A/BA-Cimaci.500.12/III/201;

24. Bahwa disamping itu, ternyata Hasil Penilaian Ganti Kerugian atas bidang-bidang tanah di Desa Nagrak dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan tersebut sudah sangat wajar dan berkeadilan, hal terbukti dengan disetujuinya dan diterimanya Hasil Penilaian Ganti Kerugian tersebut oleh warga (pemilik tanah) lainnya yang berada di sekitaran bidang tanah milik PEMOHON, yaitu: **(Bukti T.II-14.1 - Bukti T.II-14.12)**

*Hal.44 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



No.	Pihak yang Setuju dengan Hasil Penilaian Ganti Kerugiandan Telah Menerima Uang Ganti Rugi	Berdekatan dengan bidang tanah milik PEMOHON
1.	Atas nama Siti Maryam, selaku pemilik tanah No. Bidang 16 dan;	Bidang 17
2.	Atas nama Sofvan, selaku pemilik tanah No. Bidang 18;	
3.	Atas nama H. Sanusi, selaku pemilik tanah No. Bidang 20 dan;	Bidang 22 dan Bidang 22 A
4.	Atas nama Diah, selaku pemilik tanah No. Bidang 23;	
5.	Atas nama Nurhasanah, selaku pemilik tanah No. Bidang 27;	Bidang 26
6.	Atas nama Apat bin Soma, selaku pemilik tanah No. Bidang 30;	Bidang 28
7.	Atas nama Suropto, selaku pemilik tanah No. Bidang 38;	Bidang 37
8.	Atas nama Akhmad Suhdi, selaku pemilik tanah No. Bidang 39;	
9.	Atas nama H.M. Kacan bin H. Naman, selaku pemilik tanah No. Bidang 73A;	Bidang 73B
10.	Atas nama Awi, selaku pemilik tanah No. Bidang 310;	Bidang 311 dan Bidang 319
11.	Atas nama Menih, selaku pemilik tanah No. Bidang 302;	
12.	Atas nama Siti Darojah, selaku pemilik tanah No. Bidang 330;	

25. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas jika Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Jo Presiden Nomor: 71 Tahun 2012 Jo PerKa BPN Nomor: 5 Tahun 2012;

Bahwa selanjutnya berdasarkan pada bukti-bukti dan dasar-dasar hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka tepatlah kiranya jika TERMOHON II memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor:

*Hal.45 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

102/Pdt.G/2019/PN.Cbi untuk kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Keberatan dari PEMOHON untuk seluruhnya;
2. Menghukum PEMOHON untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya maka Pemohon telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang diberi materai sebagaimana mestinya dan disesuaikan dengan aslinya yaitu berupa :

1. Bukti P-1 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No. 17;
2. Bukti P-1A : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 422/2015 tanggal 20 Mei 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor
3. Bukti P-2 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No. 22;
4. Bukti P-2A : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 131/2016 tanggal 7 Maret 2016 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
5. Bukti P-2B : Akta Jual Beli No. 919/2015 tanggal 2 Juli 2016 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
6. Bukti P-2C : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 641/2016 tanggal 6 Novemver 2016 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
7. Bukti P-2D : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 177/2016 tanggal 6 Novenber 2016 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

*Hal.46 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-3 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No.22A;
9. Bukti P-3A : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 05/2014 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
10. Bukti P-3B : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 37/2015 tanggal 19 Januari 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
11. Bukti P-3C : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 88/2015 tanggal 30 Januari 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
12. Bukti P-3D : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 65/2016 tanggal 16 Februari 2016 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
13. Bukti P-3E : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 1500/2014 tanggal 17 Desember 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
14. Bukti P-3F : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 188/2015 tanggal 4 Maret 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
15. Bukti P-3G : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 920/2015 tanggal 6 Novemver 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
16. Bukti P-3H : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 741/2016 tanggal 15 Agustus 2016 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

*Hal.47 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti P-3I : Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 13 Mei 2014 atas nama Hendra Liepus;
18. Bukti P-4 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No.26;
19. Bukti P-4A : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 1405/2014 tanggal 21 November 2014 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H,
20. Bukti P-5 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No.28;
21. Bukti P-5A : Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum Diaktakan tanggal 12 November 2014 atas nama Hendra Liepus;
22. Bukti P-6 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No.37b;
23. Bukti P-6A : Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sementara Sebelum Diaktakan tanggal 11 November 2014 atas nama Hendra Liepus;
24. Bukti P-7 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No.73B;
25. Bukti P-7A : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 55/2015 tanggal 20 Januari 2015 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, selaku PPAT;
26. Bukti P-8 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No.311;
27. Bukti P-8A : Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 2937/Nagrak tanggal 03 May 2013, Surat Ukur No. 320/Nagrak/2013 tanggal 28 Maret 2013;
28. Bukti P-9 : Fotocopy sesuai asli Data dan Nilai Ganti Kerugian untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis- Cibitung Bidang Tanah No.319;

*Hal.48 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bukti P-9A : Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli No. 217/2014 tanggal 18 Februari 2014 atas nama Hendra Liepus yang dibuat oleh dan dihadapan Lismana, S.H, selaku PPAT;
30. Bukti P-10 : Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan No. 217/2014 tanggal 15 April 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Desa Nagrak, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor;
31. Bukti P-11 : Fotocopy sesuai asli Kwitansi Pembelian tanah atas nama Mamah bt H. Emad tanggal 17 Februari 2019;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Pemohon juga telah mengajukan 3 (tiga) orang yang keterangannya di persidangan didengar dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi **MAMAH**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon karena saksi pernah minta tolong kepada Pemohon mengenai keberatan harga jual yang kena jalan tol harganya terlalu murah;
- Bahwa ganti rugi tanah saksi sudah dibayar sebesar Rp. 1.700.000,- / m2;
- Bahwa luas tanah saksi adalah 100 m2;
- Bahwa saksi sudah menerima uang ganti rugi tanah saksi tersebut ;
- Bahwa lokasi tanah saksi dengan lokasi tanah Pemohon ;
- Bahwa besaran ganti rugi terhadap tanah saksi tidak melalui proses musyawarah, tetapi langsung ada surat penetapan harganya;
- Bahwa setelah terkena proyek jalan tol saksi terpaksa pindah kelokasi lain yang berjarak 100 meter dari lokasi lama;
- Bahwa harga tanah yang saksi beli adalah Rp. 2.500.000,- / m2 ;
- Bahwa posisi tanah yang saksi beli agak kedalam tapi bisa masuk mobil;
- Bahwa saksi bisa membangun rumah di lokasi yang baru, tetapi untuk menutupi kekurangan saksi jadi banyak utang;

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

- Bahwa saksi adalah Ketua RT dilokasi dimana tanah Pemohon berada;
- Bahwa tanah yang terkena proyek jalan tol di wilayah saksi adalah sebanyak 62 bidang;
- Bahwa besar ganti rugi yang diberikan kepada warga saksi adalah Rp. 1.700.000,- / m2;
- Bahwa ada beberapa warga saksi yang keberatan terhadap besaran ganti tersebut, sedangkan yang lainnya menerima karena takut

Hal.49 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019

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)



- Bahwa NJOP tanah diwilayah saksi adalah Rp. 464.000,-

3. Saksi **APEN MADOHIR**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di sebagai staf di kantor Desa Nagrak, Kec. Gunung Putri Kab. Bogor;
- Bahwa saksi tahu mengenai adanya pengaduan dari warga karena merasa harga ganti rugi yang diberikan kemurahan;
- Bahwa sebelumnya tidak pernah ada pertemuan antara warga dengan pihak proyek mengenai nilai ganti rugi;
- Bahwa pihak proyek menyampaikan bahwa apabila warga keberatan terhadap besaran ganti rugi tersebut agar mengajukannya ke pengadilan;
- Bahwa pihak desa tidak pernah dilibatkan dalam pembebasan tanah tersebut;
- Bahwa tidak pernah ada surat dari pihak PUPR maupun BPN yang menanyakan mengenai harga tanah dilokasi yang akan dibebaskan;
- Setahu saksi warga pernah dipanggil ke kecamatan dengan alasan untuk musyawarah tapi kalau tidak menerima harga yang ditetapkan disuruh mengajukan ke pengadilan;
- Bahwa harga pasaran tanah diwilayah desa Nagrak adalah antara Rp. 2.000.000,- sampai dengan Rp. 18.000.000,-/m2 tergantung pada lokasinya;
- Bahwa harga tanah didaerah yang tidak bisa dilalui mobil adalah sekitar Rp. 2.000.000,- sedangkan untuk lokasi dipinggir jalan mencapai Rp. 18.000.000,-

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Termohon I dan Termohon II telah mengajukan bukti sebagai berikut :

1. **Bukti Termohon I** berupa fotocopy yang diberi materai sebagaimana mestinya yaitu berupa :

1. Bukti TI-1 : Fotocopy sesuai fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 620/Kep. 175/Pemum tentang Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung tanggal 26 April 2017;
2. Bukti T-2 : Fotocopy sesuai fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 620/Kep.435-Pemksm/2017 tentang Perubahan Keenam Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 620/KEP.1286/2016 tentang Penetapan  
*Hal.50 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung tanggal 26 April 2017;

3. Bukti TI-3 : Fotocopy sesuai asli Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 77/Kep-32.01/IV/2018 tentang Perubahan Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 36/Kep-32.01/I/2018 tanggal 12-01-2018 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I dan Sekretariat Tahun Anggaran 018 tanggal 05 April 2018;
  4. Bukti TI-4 : Fotocopy sesuai asli Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 171/Kep-32.01/IX/2018 tentang Penetapan Jasa Penilai Pusat (KJPP) Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I di Kabupaten Bogor tanggal 10 September 2018;
  5. Bukti TI-5 : Fotocopy sesuai fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor 54/BA. Cimaci-500.1/III/2019 tanggal 22-03-2019 perihal Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I yang berlokasi di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;
  6. Bukti TI-6 : Fotocopy sesuai fotocopy Tanda Terima Appraisal Pengadaan tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I (CIMACI) Desa Nagrak Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada Jum'at tanggal 22 Maret 2019;
  7. Bukti TI-7 : Fotocopy sesuai fotocopy Daftar Hadir Warga Yang Akan Musyawarah Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung I (CIMACI) Desa Nagrak Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada Jum'at tanggal 22 Maret 2019;
2. **Bukti Termohon II** berupa fotocopy yang diberi materai sebagaimana mestinya yang telah disesuaikan dengan fotokopinya, yaitu berupa :
1. T.II-1 : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
*Hal.51 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:157/KPTS/M/2018 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 Bina Marga Kementerian  
Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

2. T.II-2 : Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 620/Kep.173-  
Pemksm/2019 tertanggal 5 Maret 2019 terkait tentang Lokasi  
Untuk Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung;
3. T.II-3 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor  
Nomor: 77/Kep-32.01/IV/2018 Tentang Perubahan atas  
Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor  
Nomor: 36/Kep-32.01/I/2018 tanggal 12 Januari 2018  
Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan  
Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung I dan Sekretariat Tahun  
2018
4. T.II-4 : Keputusan Nomor: 42/Kep-32.01/I/2019 tertanggal 8 Januari  
2019 terkait tentang pebentukan satuan tugas A dan B untuk  
membantu kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan  
Jalan Tol Cimanggis Cibitung I
5. T.II-5 : PETA BIDANG TANAH Nomor: 104/2017 tertanggal 18 April  
2017;
6. T.II-6 : DAFTAR NOMINATIF PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN RUAS JALAN TOL CIMANGGIS-  
CIBITUNG I DESA NAGRAK, KECAMATAN GUNUNG  
PUTRI, KAB. BOGOR PROV. JAWA BARAT Nomor:  
167/Nom.Cimaci-500.12/VIII/2018 tertanggal 23 Agustus  
2018;
7. T.II-7 : PENGUMUMAN HASIL INVENTARISASI DAN  
IDENTIFIKASI PETA BIDANG TANAH DAN DAFTAR  
NOMINATIF PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN  
TOL CIMANGGIS CIBITUNG I, Nomor: 168/PENG. CIMACI-  
500.12/VIII/2018;
8. T.II-8 : Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah nomor:  
171/Kep-32.01/IX/2018 tertanggal 10 Setember 2018;
9. T.II-9 : Surat Nomor: 188-2/00/ANA-U/MA/IX18 tertanggal 14  
September 2018 dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)  
Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan;
10. T.II-10 : Berita Acara Penyerahan Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi

*Hal.52 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

#### 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)





Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung I Kepada KJPP Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan Nomor: 182/BA.Cimaci-500.12/IX/2018;

Hasil Penilaian Ganti Kerugian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori & Rekan atas bidang-bidang tanah milik PEMOHON:

11. T.II-11.a : Bidang 17 atas nama PEMOHON luas terkena 91 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 185.100.000;
12. T.II-11.b : Bidang 22 atas nama PEMOHON luas terkena 91 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 183.300.000,-;  
Bidang 22 A atas nama PEMOHON luas terkena 1.083 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 2.530.600.000,-;
13. T.II-11.c : Bidang 26 atas nama PEMOHON luas terkena 110 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 230.000.000,-;  
Bidang 28 atas nama PEMOHON luas terkena 30 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 57.900.000,-;
14. T.II-11.d : Bidang 37 atas nama PEMOHON luas terkena 99 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 197.000.000,-;
15. T.II-11.e : Bidang 73B atas nama PEMOHON luas terkena 100 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 237.000.000,-;
16. T.II-11.f : Bidang 311 atas nama PEMOHON luas terkena 170 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 401.800.000,-;
17. T.II-11.g : Bidang 319 atas nama PEMOHON luas terkena 2.380 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 8.405.500.000,-;
18. T.II-11.h :  
18. T.II-11.i :
19. T.II-12.a : Surat Undangan Nomor: 48/Und.Cimaci-500.12/III/2019 tertanggal 20 Maret 2019;
20. T.II-12.b : Daftar Hadir Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 22 Maret 2019, dimana PEMOHON hadir dalam Musyawarah tersebut;
21. T.II-13 : Berita Acara Kesepakatan Nomor: 54/BA.Cimaci-500.12/III/2019 tertanggal 22 Maret 2019, dimana **PEMOHON telah SETUJU ganti kerugian berupa Uang;**
22. T.II-14.1 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama Siti Maryam, selaku pemilik tanah No. Bidang 16
23. T.II-14.2 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama Sofvan, selaku pemilik tanah No. Bidang 18;

*Hal.53 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



24. T.II-14.3 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama *H. Sanusi*, selaku pemilik tanah No. Bidang 20
25. T.II-14.4 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama *Diah*, selaku pemilik tanah No. Bidang 23;
26. T.II-14.5 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama Nurhasanah, selaku pemilik tanah No. Bidang 27;
27. T.II-14.6 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama Apat bin Soma, selaku pemilik tanah No. Bidang 30;
28. T.II-14.7 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama Suropto, selaku pemilik tanah No. Bidang 38;
29. T.II-14.8 : Persetujuan Besarnya Nilai Ganti Rugi Atas nama Akhmad Suhdi, selaku pemilik tanah No. Bidang 39;

Menimbang, bahwa Termohon I dan Termohon II tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemohon dan para Termohon mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara ini, maka segala sesuatu yang terdapat dan termuat dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini ;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Permohonan Pemohon adalah keberatan terhadap kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, yaitu keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah ruas tol Cimanggis-Cibitung I, dan meminta pengadilan untuk “Menghukum Termohon I untuk membayar uang ganti kerugian kepada Pemohon sebagai berikut :

- a. Untuk Bidang Tanah Nomor : 17, 22, 22 A, 26, 28, 37 dan 73 B adalah sebesar Rp. 3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

*Hal.54 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



- b. Untuk Bidang Tanah Nomor : 311 dan 319 adalah sebesar Rp. 5.800.000,- (lima juta delapan ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa terkait permohonan tersebut di atas, tidak semua permohonan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri hanya berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan, apabila hal itu ditentukan oleh suatu peraturan perundang-undangan atau yurisprudensi (buku pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan, Buku II), sehingga dalam hal ini sebelum mempertimbangkan materi pokok permohonan tersebut, terlebih dahulu pengadilan akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan Pemohon tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan ditegaskan dalam Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas hari) kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian , hal ini sesuai juga dengan Pasal 5 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 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 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 menyebutkan bahwa "Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan

*Hal.55 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, Pengadilan Negeri Cibinong berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Majelis Hakim berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan *a quo* atau tidak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-12.a pada tanggal 20 Maret 2019 Pemohon diundang oleh Termohon I untuk melakukan musyawarah terkait dengan ganti rugi tanah milik Pemohon yang terletak di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor yang menjadi objek pengadaan tanah dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung yang dilaksanakan pada tanggal **22 Maret 2019**, dimana musyawarah tersebut merupakan musyawarah terakhir yang dilakukan oleh Termohon I dan besaran ganti kerugian atas tanah yang terkena Proyek telah ditetapkan oleh Termohon I, sedangkan bagi Pihak yang keberatan dipersilahkan oleh Termohon I untuk mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga batas waktu pengajuan Permohonan Keberatan *a quo* sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat 1 UU 2/2012 adalah hingga tanggal 12 April 2019 ;

Menimbang, bahwa dikarenakan Permohonan Keberatan *a quo* diajukan dan didaftarkan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 April 2019 dibawah register Nomor : 102/PDT.G/2019/PN.Cbi, menurut Majelis Hakim adalah masih dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat 1 UU 2/2012 ;

Menimbang, bahwa meskipun dalam UU No. 2 Tahun 2012 maupun Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tidak menyebutkan jenis perkara untuk keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang diajukan ke Pengadilan Negeri apakah jenis gugatan atau jenis permohonan tetapi dalam Pasal 3 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

*Hal.56 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepentingan Umum menyebutkan bahwa “Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 ayat (1) Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 serta Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tersebut di atas, Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok permohonan Pemohon apakah permohonan Pemohon dikabulkan atau ditolak, dengan mempertimbangkan dalil-dalil permohonan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon, serta memperhatikan jawaban dari Termohon dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa permohonan Pemohon adalah keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah ruas tol Cimanggis-Cibitung I, dan meminta pengadilan untuk “Menghukum Termohon I untuk membayar uang ganti kerugian kepada Pemohon sebagai berikut :

- a. Untuk Bidang Tanah Nomor : 17, 22, 22 A, 26, 28, 37 dan 73 B adalah sebesar Rp. 3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- b. Untuk Bidang Tanah Nomor : 311 dan 319 adalah sebesar Rp. 5.800.000,- (lima juta delapan ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi, ditambah dengan Kerugian Non Fisik dan Kompensasi Masa Tunggu yang dihitung sesuai dengan perhitungan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa Termohon I menolak permohonan Pemohon tersebut dikarenakan tidak ada relevansinya dan tidak berdasarkan hukum mengingat Termohon I dalam melaksanakan musyawarah dengan pihak pemilik tanah yang dipergunakan pembangunan jalan tol Cimanggis – Cibitung hanya sebatas membahas tentang bentuk ganti kerugian kemudian apa bila pemilik tanah

*Hal.57 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyetujui bentuk ganti kerugian berupa uang untuk menetapkan nilai ganti kerugian merupakan kewenangan Turut Termohon / Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan mengacu ketentuan yang diamatkan Pasal 34 dan 37 Undang-undang No. 2 tahun 2012 dan telah sesuai dengan standar kelayakan sehingga memenuhi rasa keadilan; Bahwa Termohon I tidak ada Kewenangan untuk ikut campur mengenai penetapan besarnya ganti kerugian dan tanggungjawab tentang hasil penilaian, sedangkan Termohon I sekalipun sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, kewenangannya sebatas menetapkan hasil penilaian dari Turut Termohon ;

Menimbang, bahwa Termohon I menolak dalil Petitum Poin 2 yang pada intinya Pemohon meminta agar Termohon memberikan nilai ganti rugi atas bidang tanah nomor 17, 22, 22A, 26, 28, 37 dan 73 B senilai Rp. 3.400.000,- untuk setiap meter persegi sedangkan bidang Nomor 311, 319 sebesar Rp. 5.800.000,- untuk setiap meternya, karena Termohon I sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk keperluan Pembangunan Jalan Tol Cimanggis – Cibitung telah melakukan tahapan-tahapan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang No. 2 tahun 2012, sedangkan pengesahan serta penetapan besarnya nilai ganti kewajiban / ganti rugi atas dasar perhitungan / appraisal Turut Termohon telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan telah memenuhi rasa keadilan;

Menimbang, bahwa Termohon II dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan menolak Permohonan Pemohon karena Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis – Cibitung telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Jo Presiden Nomor: 71 Tahun 2012 Jo PerKa BPN Nomor: 5 Tahun 2012 ;

Menimbang, bahwa Pemohon dalam mendukung dalil permohonannya telah mengajukan 31 (tiga puluh satu) buah bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, dan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Termohon I untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan 7 (tujuh) buah bukti surat yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-7, sedangkan Termohon II untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan 30 (tiga puluh) buah bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-14.8 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jawab jinawab tersebut di atas, pengadilan harus menentukan sikap terlebih dahulu terhadap terhadap

*Hal.58 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

#### 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)





beberapa pemahaman yang berbeda antara Pemohon dengan Para Termohon, sebagai landasan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan yaitu mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, baik dalam UU No.2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 telah ditentukan bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian Penilai, kemudian terjadi perbedaan antara UU No.2 tahun 2012 dengan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dalam hal penggunaan nilai ganti kerugian di dalam musyawarah antara Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pihak yang berhak, yaitu di dalam Pasal 34 ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 ditentukan bahwa **nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian**, sedangkan di dalam Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 ditentukan bahwa **besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian**, sehingga melihat ketentuan dalam Perpres tersebut, **musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan bentuk ganti kerugian, bukan menentukan besarnya ganti kerugian** tetapi dalam hal ini, pengadilan bersikap sesuai asas hierarki perundang-undangan yang menentukan

perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan perundang-undangan yang lebih rendah maka menurut pengadilan musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) UU No.2 tahun 2012 **meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian** sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) UU No.2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa **musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan**, dan juga ketentuan dalam Pasal 38 ayat (1) UU No.2 tahun 2012 yang menjadi dasar

*Hal.59 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan pengadilan memutus perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan permohonan Pemohon dan juga Jawaban Para Termohon, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah apakah besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk ruas tol Cimanggis-Cibitung I yang diberikan Termohon I kepada Pemohon telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak?;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* pengadilan telah menentukan sikap bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian ;

Menimbang, bahwa dalam dalil keberatannya maupun dalam dalil jawabannya, baik Pemohon dan Termohon I serta Termohon II mengakui bahwa benar Termohon I atas penilaian yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung I) telah menetapkan besarnya ganti kerugian untuk Pemohon, dikelompokkan dalam 9 (sembilan) Nomor Bidang Tanah dimana beberapa bidang tanah yang lokasinya berdekatan dan bersebelahan dijadikan dalam hitungan satu hitungan bidang tanah, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bidang 17 atas nama PEMOHON luas terkena 91 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 185.100.000; (Bukti P-1 dan Bukti T.II-11.a)
- b. Bidang 22 atas nama PEMOHON luas terkena 91 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 183.300.000,-; (Bukti P-2 dan Bukti T.II-11.b)
- c. Bidang 22 A atas nama PEMOHON luas terkena 1.083 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 2.530.600.000,-; (Bukti P-3 dan Bukti T.II-11.c)
- d. Bidang 26 atas nama PEMOHON luas terkena 110 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 230.000.000,-; (Bukti P-4 dan Bukti T.II-11.d)
- e. Bidang 28 atas nama PEMOHON luas terkena 30 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 57.900.000,-; (Bukti P-5 dan Bukti T.II-11.e)
- f. Bidang 37 atas nama PEMOHON luas terkena 99 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 197.000.000,-; (Bukti P-6 dan Bukti T.II-11.f)
- g. Bidang 73B atas nama PEMOHON luas terkena 100 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 237.000.000,-; (Bukti P-7 dan Bukti T.II-11.g)

*Hal.60 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bidang 311 atas nama PEMOHON luas terkena 170 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 401.800.000,-; (Bukti P-8 dan Bukti T.II-11.h)
- i. Bidang 319 atas nama PEMOHON luas terkena 2.380 M<sup>2</sup>, nilai ganti rugi tanah saja sebesar Rp. 8.405.500.000,- ; (Bukti P-9 dan Bukti T.II-11.i)

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut di atas Pemohon merasa keberatan dengan besarnya ganti kerugian tersebut yang tidak adil bagi Pemohon di mana Pemohon mendalilkan besaran ganti kerugian yang diminta oleh Pemohon haruslah berdasarkan Nilai Penggantian Wajar (NPW) di mana ***“nilai untuk kepentingan pemilik (value to the owner) yang didasarkan pada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud”***;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertentangan mengenai penghitungan ganti kerugian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ayat (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.
- Pasal 32 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan, (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pasal 33 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan “Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, 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.

Hal.61 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 34 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara, (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- Bahwa musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah menurut pengadilan tidak diartikan sebagai proses tawar menawar antara Pelaksana Pengadaan Tanah berhadapan satu persatu dengan pemegang hak melainkan harus diartikan tercapainya kesepakatan tersebut apabila disetujui oleh mayoritas pemegang hak ;
- Bahwa undang-undang juga telah memberikan keseimbangan keadilan terhadap pihak minoritas yang tidak sepakat terhadap besarnya ganti kerugian yaitu dengan memberikan upaya hukum melalui pengajuan keberatan ke pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UU No.2 Tahun 2012 dan Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas tol Cimanggis-Cibitung I telah dilakukan oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung I) sesuai dengan bukti TII-8 ;

Menimbang, bahwa sebelum tim pembebasan lahan melakukan ganti rugi terhadap pemilik lahan, pihak Tim Penilai melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilakukan pembebasan dan setelah itu Tim Penilai membuat laporan ke Tim Pembebasan Lahan, kemudian Tim Pembebasan melakukan musyawarah dengan pemilik lahan dengan berpedoman laporan Tim Penilai untuk melakukan ganti kerugian juga sesuai dengan bukti TII-9 sampai dengan TII-11.i dihubungkan dengan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6, sehingga menurut Majelis Hakim pelaksanaan pengadaan tanah ruas tol Cimanggis-Cibitung I khususnya mengenai nilai ganti kerugian telah dilaksanakan sesuai hukum dan undang-undang ;

*Hal.62 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 32 UU No.2 Tahun 2012 tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah ruas tol Cimanggis-Cibitung I telah dilakukan oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan dengan penuh tanggung jawab sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang ;

Menimbang, bahwa sebaliknya terhadap dalil dan bukti Pemohon tentang besarnya ganti kerugian yang seharusnya diterima oleh Pemohon, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai penjelasan pasal 38 ayat (2) UU No.2 tahun 2012 yang menentukan bahwa 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, dalam perkara ini pihak berkepentingan yaitu Pemohon tidak menghadirkan saksi ahli melainkan hanya bukti surat keterangan (Bukti P-10) yang belum cukup untuk membuktikan dalil-dalil keberatannya ;

Menimbang, bahwa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pengadaan tanah untuk ruas tol Cimanggis-Cibitung I dalam perkara ini, undang-undang telah menentukan bahwa nilai ganti kerugian ditentukan oleh Penilai atau Penilai Publik, yang dimaksud dengan Penilai Pertanahan atau disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah, sedangkan yang dimaksud dengan Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan juga Pasal 63 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun Pemohon telah memberikan bukti P-10 untuk menguatkan dalil keberatannya, tetapi oleh karena bukti-bukti tersebut merupakan penghitungan sepihak yang dilakukan oleh Pemohon oleh yang tidak ahlinya dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan juga Pasal 63 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan

*Hal.63 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presiden No. 99 Tahun 2014 di atas, sehingga bukti tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan pengawasan, demikian pula dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang merupakan fungsi negara dalam mengadakan pengelolaan terhadap tanah yang harus dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil-dalil dan alat alat bukti lain yang tidak relevan dalam perkara ini, Majelis Hakim mengesampingkannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Pemohon gagal membuktikan dalil permohonannya sedangkan Termohon I dan Termohon II berhasil mempertahankan dalil jawabannya, oleh karena itu pengadilan harus menyatakan menolak permohonan pemohon tersebut ;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, sesuai Pasal 20 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, jika Permohonan Keberatan ditolak, maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 38 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan 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 serta undang undang dan segala peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

*Hal.64 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan ;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.261.000,- (sejuta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari **SENIN** tanggal **20 MEI 2019** oleh kami **BEN RONALD P. SITUMORANG, S.H, M.H**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **TIRA TIRTONA, S.H, Mhum** dan **NILUH SUKMARINI, S.H, M.H** sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **21 MEI 2019** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dibantu **TEUKU UMAR, SH.MH**, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon II tanpa dihadiri Termohon I atau kuasanya dan Turut Termohon atau Kuasanya ;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**TIRA TIRTONA, S.H, MHum**

**BEN R.P. SITUMORANG, S.H, M.H**

**NILUH SUKMARINI, S.H, M.H**

**PANITERA PENGGANTI**

**TEUKU UMAR, SH, MH**

**Biaya-biaya :**

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.1.100.000,-
PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp.1.261.000,-</b>

Hal.65 dari 65 hal. Putusan No. 102/Pdt.G/2019/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2019