



PUTUSAN  
Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Prof. DR. dr. LUCKY AZIZA B, SpPD., KGH., FACP., FINASIM., S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan Sutan Syahrir Nomor 5 Menteng Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada KAMARUDIN SIMANJUNTAK, S.H. dan RETNO WULAN JATININGTYAS, S.H., M.H. Para Advokat pada Kantor Firma Hukum "VICTORIA", di Taman Kedoya Baru Jalan Kedoya Angsana IV Blok D-5 Nomor 27 Kedoya Selayan-11520 Kebon Jeruk Jakarta Barat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor : 606/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 21 Mei 2021, sebagai Pemohon Keberatan;

Lawan:

1. Negara Republik Indonesia Cq. Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Presiden Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SRI DEWI MARLINA PUTRI, S.H., M.H., Dkk, Kesemuanya Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai (PPNPN), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi



Cibinong dengan Nomor : 669/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 9 Juni 2021, sebagai Termohon Keberatan I;

2. Negara Republik Indonesia Cq. Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Presiden Republik Indonesia Cq. Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI Cq. Direktorat Jenderal Bina Marga, berkedudukan di Jalan Patimura Nomor 20 RT 2/RW 1, Selong Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12110, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. YUDIARMAND ZULKARNAIN KASIM, M.Eng.Sc., selaku Kepala Subdirektorat Pengadaan Tanah, Direktorat Jalan Bebas Hambatan Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor : 658/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 7 Juni 2021, sebagai Termohon Keberatan II;
3. Negara Republik Indonesia Cq. Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Presiden Republik Indonesia Cq. Gubernur Jawa Barat Selaku Kepala Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 22 Citarum Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung, Jawa Barat 40115, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. ENI ROHYANI, S.H., M.Hum, selaku Kepala Biro Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat, Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor : 662/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 7 Juni 2021, sebagai Termohon Keberatan III;
4. Negara Republik Indonesia Cq. Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Presiden Republik Indonesia Cq. Gubernur Jawa Barat Cq. Bupati Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Raya Tergar Beriman Tengah Cibinong

*Halaman 2 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi*



Tengah, Cibinong, Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUWANDA. S.H., M.H, Kepala Bagian Kerjasama dan Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor, Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2021, yang yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor : 654/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 3 Juni 2021, sebagai Termohon Keberatan IV;

5. Negara Republik Indonesia Cq. Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Presiden Republik Indonesia Cq. Gubernur Jawa Barat Cq. Bupati Kabupaten Bogor Cq. Sekretaris Daerah Provinsi Jawa Barat, berkedudukan di Jalan Raya Soreang Nomor 141 Pamekaran Kecamatan Soreang Bandung Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. ENI ROHYANI, S.H., M.Hum, selaku Kepala Biro Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat, Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor : 661/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 7 Juni 2021, sebagai Termohon Keberatan V;
6. TOTO SUHARTO & Rekan, Kantor Jasa Penilai Publik, berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Nomor 1-RL, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Ir. TOTO SUHARTO, Msc, selaku Direktur Utama pada HERMAN, TOTO & Rekan berdasarkan Akta Pendirian Persekutuan Perdata Nomor : 2 tanggal 8 Juni 2007, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAIFUL RADIAN N dan TUBAGUS HAMID, Para Apprasial (Penilai) pada Kantor Jasa Penilai Publik TnR, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor : 655/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 4 Juni 2021, sebagai Termohon Keberatan VI;

*Halaman 3 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi*



Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat gugatan tanggal 20 Mei 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Mei 2021, dalam Register Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan Keberatan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik/pengelola Tanah & Bangunan Klinik Parakan Valey 24 Jam, yang beralamat di Jalan Raya Salabenda, Nomor 414, Parakanjaya, Kemang, Parakan Jaya, Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 422 atas nama Penggugat seluas tanah 297 M<sup>2</sup> dan/atau Luas Bangunan 425.5 M<sup>2</sup>, 2 (dua) lantai penuh konstruksi 3 (tiga) lantai;
2. Bahwa Klinik Parakan Valey 24 Jam milik Penggugat telah melayani masyarakat umum di Sekitar Jalan Raya Salabenda, Nomor 414, Parakanjaya, Kemang, Parakan Jaya, Bogor, Jawa Barat, yang memerlukan pelayanan kesehatan terhitung sejak ± 14 tahun (kurang lebih empat belas tahun) yang lalu;
3. Bahwa hubungan hukum antar Penggugat dengan masyarakat sekitar Klinik Parakan Valey 24 Jam terbukti selama kurang lebih 14 tahun ini sangat baik dan harmonis;
4. Bahwa Penggugat telah mengeluarkan biaya yang sangat besar untuk investasi dan/atau untuk membangun Klinik Parakan Valey 24 Jam termasuk memberdayakan tenaga kesehatan seperti dokter-dokter umum, perawat, pegawai-pegawai administrasi, cleaning service, Supervisor dan tenaga non medis lainnya, berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2014 Tentang Tenaga Kesehatan dan juga berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2004 Tentang Praktik Kedokteran dan Peraturan terkait lainnya;
5. Bahwa tanpa sebab yang jelas, diatas Tanah & Bangunan Klinik Parakan Valey 24 Jam milik Penggugat, telah terbit sebanyak 6 (Enam Kali) Surat Undangan dari: Tergugat Satu s/d Tergugat Enam, yang pada pokoknya tentang Pemberitahuan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol

*Halaman 4 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi*



Bogor Ring Road Seksi IIIA yang akan memakai/melintasi Tanah & Bangunan Klinik 24 Jam Milik Pemberi Penggugat dan terkesan dipaksakan oleh Tergugat Satu s/d Tergugat;

6. Adapun 6 (Enam Kali) Surat Undangan dari: Tergugat Satu s/d Tergugat Lima tersebut adalah sebagai berikut:

1). Undangan Nomor: 591/277/Pemlam, tanggal 20 April 2018, yang ditandatangani oleh Koesmayadie TP, selaku Ketua Tim Persiapan Pengadaan Tanah, ditujukan kepada Yth. Ditempat, yang isi dari surat undangan tersebut, perihal: pemberitahuan awal/sosialisasi pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA, yang diselenggarakan pada tanggal 26 April 2018, pukul 09.00 WIB sampai dengan selesai, di RM Mang Kabayan, Jalan Soleh Iskandar;

2). Undangan Nomor: 591/275/Pemkes, Tanggal 20 April 2018, yang ditandatangani oleh Koesmayadie TP, selaku Ketua Tim Persiapan Pengadaan Tanah, yang ditujukan kepada Yth. Lucky Aziza DR DI Tempat, yang isi dari undangan tersebut, Konsultasi Publik Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA, yang diselenggarakan pada tanggal 30 April 2018, pukul 09.00 WIB sampai dengan selesai, di RM Mang Kabayan, Parakan Jaya;

3). Undangan Rapat Sosialisasi, Nomor: 2787/UND-500.12/XI/2018, tanggal 26 November 2018, yang ditandatangani oleh Budi Kristiyana, S.SiT., M.H., selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, ditujukan kepada Yth. Bapak/Ibu (daftar terlampir) di Tempat, yang isi undangan tersebut adalah Rapat Sosialisasi Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, yang diselenggarakan pada tanggal 30 November 2018, pukul 13.30 WIB sampai dengan selesai, bertempat di Kantor Kecamatan Kemang, Jalan Kemang Desa Nomor 3, Kemang, Bogor, Jawa Barat 16310;

Nomor 1, 2 & 3 diatas belum diberitahu luas yang akan terkena dampak dan jumlah uang ganti rugi pengantiannya.



4). Undangan rapat sosialisasi, Nomor: 461/UND-500/I/2019, tanggal 30 Januari 2019, yang ditandatangani oleh Agustyrsyah, S.SiT., SH.,S.H.,M.P., selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, ditujukan kepada Yth. Bapak/Ibu (daftar terlampir) di Tempat, yang isi undangan tersebut adalah Pemberitahuan Pengumuman Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, yang diselenggarakan pada tanggal 07 Februari 2019, pukul 09.00 WIB sampai dengan selesai, bertempat di Kantor Desa Parakan Jaya, Jalan Parakan Jaya Nomor 59, Parakan Jaya – Kemang.

Bahwa dalam lampiran Pengadaan Tanah Tol BORR Sesi 3 A, Nomor Bidang 61, atas nama Nama Dr. LUCKY AZIZA B, Jenis Bangunan Klinik 24 Jam, Luas Bangunan Total (m<sup>2</sup>) 425.5, Luas Bangunan Dalam Trase (M<sup>2</sup>) 45.05, (Kontruksi 3 lantai), Bangunan Terkena GSI (m<sup>2</sup>) 332.2, Bangunan diluar GSI (m<sup>2</sup>) 88,

Kajian:

- Tetapi harga appresial belum diberitahu, juga walaupun Kuasa Penggugat sudah meminta berulang kali;
- Sisa bangunan seluas 88 m<sup>2</sup> atau 176 m<sup>2</sup> (2 Lantai) tidak dimungkinkan apabila masih tetap dipergunakan sebagai Klinik;
- Apabila pemohon akan mengajukan ijin kembali, sudah tidak dapat dikarenakan bangunan melanggar KDB (Koefisien Dasar Bangunan).

Bahwa apabila proyek Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA Benar-Benar Dilaksanakan oleh Tergugat satu s/d Tergugat Lima, maka hal ini Jelas Telah sangat Merugikan Penggugat dan juga merugikan Tenaga Kesehatan Seperti Dokter, Dokter Gigi, Dokter Spesialis, Dan Dokter Gigi Spesialis Dan Perawat Serta Tenaga Medis Lainnya, yang dilindungi & dijamin oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2014 Tentang Tenaga Kesehatan dan juga dilindungi oleh Undang-Undang RI Nomor 29 Tahun 2004 Tentang Praktik Kedokteran dan juga dilindungi oleh Peraturan hukum terkait lainnya;



5). Undangan Rapat Sosialisasi, Nomor: 562/Und-AT.01.04/II/2021, Tanggal 19 Februari 2021, yang ditandatangani oleh Sepyo Achanto S.H., M.H., selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, ditujukan kepada Yth. (daftar terlampir) di Tempat yang isi undangan tersebut adalah Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Rugi Kerugian Dan Penyampaian Hasil Penilaian Appraisal Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, yang diselenggarakan pada tanggal 24 Februari 2021, pukul 10.00 WIB sampai dengan selesai, bertempat di Bigland Sentul Hotel & Convention, Jalan Olympic Raya Nomor 4A, Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat 16810; Penggugat tidak pernah diajak musyawarah, harga pergantian saja, Penggugat tidak pernah diberi tahu. Tetapi kalau mau mengetahui harga ganti rugi tanah dan bangunan, harus tanda tangan setuju/(acc) lebih dahulu, ini sangat ganjil, karena Penggugat bersikukuh tidak mau tanda tangan, karena Penggugat belum/tidak tahu berapa mau diganti, apalagi musyawarah. Jangankan diajak musyawarah, biaya ganti rugi saja tidak pernah diberitahu, selama ini sampai dengan tanggal 29 April 2021 dan mengagetkan; Bahwa Penggugat, belum/tidak pernah diajak bermusyawarah oleh Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga dan Tergugat Empat serta Tergugat Lima tentang rencana Penetapan Bentuk Ganti Rugi Kerugian Dan Penyampaian Hasil Penilaian Appraisal Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A; Adapun mengenai nilai harga rencana Ganti Rugi, sampai surat keberatan atau Gugatan Perbuatan Melawan hukum ini terbit, Penggugat belum/tidak pernah diberi tahu oleh Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga dan Tergugat Empat serta Tergugat Lima, maka hal ini jelas tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; Bahwa siapa nama Kantor Jasa Penilai Publik saja Pengugat tidak tahu dan belum kenal, jadi bagaimana cara Tergugat Lima bisa menilai Tanah & bangunan Penggugat tidak jelas secara hukum serta tidak adil bagi Penggugat I;

Halaman 7 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi



6). Undangan, Nomor: 1260/und-AT.01.02/IV/2021, tanggal 20 April 2021, yang ditandatangani oleh Sepyo Achanto S.H., M.H., selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, ditujukan kepada Yth. Dr. Lucky Aziza B, di Tempat yang isi undangan tersebut adalah Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dan Penyampaian Hasil Penilaian Appraisal Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, yang diselenggarakan pada tanggal 29 April 2021, pukul 10.00 -11.00 WIB, bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jalan Tegar Beriman Komplek Pemda Cibinong.

Baru disini, tanggal 29 April 2021, Penggugat diberitahu harga penggantian hanya Rp. 409.672.688,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah) untuk luas 35 m2 tanah dan bangunan bertingkat kami yang terkena dan dikatakan kalau keberatan harus menggugat ke Pengadilan Negeri dengan deadline 20 Mei 2021, tanpa diajak musyawarah sama sekali dan tanpa diberi kesempatan negosiasi apapun;

7. Bahwa Penggugat mengajukan Keberatan dan/atau Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum adalah karena tidak adanya negosiasi yang wajar dan tidak ada Transparansi atas perluasan Jalan Tol, Jalan Raya Salabenda, Nomor 414, Parakanjaya, Kemang, Parakan Jaya, Bogor, Jawa Barat oleh Tergugat Satu s/d Tergugat Enam;

8. Bahwa dalam rangka persiapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, yang mana lahan Klinik Parakan Valey milik Penggugat yang direncanakan terkena dampak pembebasan lahan dimaksud, namun Penggugat selaku pihak yang akan dirugikan merasa aneh/ganjil, karena untuk mendapatkan Appraisal/Harga lahan Penggugat, begitu sulitnya tentang berapa nilai ganti rugi lahan yang akan terkena pembebasan dan berapa jumlah biaya pengantiannya, baik atas harga tanah dan harga bangunan termasuk harga penggantian kerugian lainnya seperti solatium tanaman, pohonan, dll, dan/atau berapa nilai tegakan bidang per bidang tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai sampai saat ini Penggugat belum/tidak diberitahu dan/atau Tergugat satu s/d enam tidak



transfaran, walaupun Penggugat sudah mempertanyakannya pada saat undangan untuk membahas hal tersebut kepada Tergugat yang selaku Pengundang, namun tak bisa dijelaskan oleh Tergugat Satu s/d Tergugat Enam I;

9. Adapun kronologis awal dari pembahasan yang dilakukan dengan pihak-pihak terkait antara lain, Ketua Tim Persiapan Pengadaan Tanah, Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat, Sekretariat Daerah, yaitu : Bahwa, dari pertemuan-pertemuan diatas Penggugat selaku pemilik lahan banyak mengalami hal yang janggal, sejujurnya Penggugat tidak mau bersebrangan dengan pemerintah, sebab peraturan pemerintah selalu benar dan baik serta selalu transparan, tetapi ada oknum dibawah/eksekutor lapangan yang kurang bisa menerapkan atau menjalankannya peraturan dalam pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi III A.

a. Bahwa, dalam pertemuan tanggal 24 Februari 2021, disini Penggugat belum tahu harga berapa yang mau diganti, ada diruangan menanyakan soal harga, namun dipatahkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) atas permintaan pemilik lahan karena dianggap sudah selesai. Penggugat diwakili oleh Kuasa resmi Penggugat, untuk mewakili pemilik berdasar surat kuasa, namun kuasa Penggugat, tidak diajak bicara oleh P2T diluar forum;

b. Selanjutnya, ada penyerahan hasil affrasial untuk tanah sisa tapi kuasa Penggugat harus tanda tangan di surat pernyataan untuk bisa ambil hasil appraisal. Surat pernyataan isinya Penggugat setuju untuk dibayarkan seluruh tanah sisa tanpa Penggugat mengetahui berapa hasil appraisalnya?;

c. Bahwa Penggugat keberatan untuk tanda tangan surat pernyataan sampai akhir sepakat tunggu hasil appraisal hanya lahan trase untuk keperluan tol yang diperlukan P2T seluas 35 m2. Sehubungan dengan hal tersebut Penggugat tetap menyatakan keberatan karena tidak ada ruang musyawarah untuk negosiasi harga wajar, begitu yang selama ini yang Penggugat dapatkan, karena begitu akan diserahkan oleh Tergugat, maka Penggugat diminta harus tanda tangan setuju atau kalau bila keberatan, bisa dimajukan ke Pengadilan Negeri yang berwenang.



10. Bahwa Klinik 24 jam milik Penggugat adalah melayani publik/ umum selama kurang lebih 14 tahun dibidang usaha kesehatan masyarakat sesuai Undang-undang RI, tentunya bila digusur, butuh lahan/areal tanah pengganti untuk tujuan pelayanan umum agar tetap berjalan, karena Klinik 24 jam milik Penggugat sudah dipercaya masyarakat sekitar  $\pm$  14 tahun yang mana Penggugat telah berjuang untuk merintisnya, serta hanya minta pergantian yang wajar, karena harga tanah/lahan sudah meroket tinggi dimana-mana, kalau nilai ganti rugi oleh Penggugat tidak jelas, maka Penggugat tidak bisa lagi untuk melakukan usaha kesehatan guna melayani kepentingan publik, ditempat yang lama;
11. Bahwa, apalagi bila ada tiang pancang didepan tempat usaha kami, kami minta diganti semua lahan tanah dan bangunan tersebut, untuk pindah jarak ke 100-200 meter, dari lokasi kami yang minta harga, 16 Milyar dengan luas 400 m2, dengan bangunan tua belum renovasi. Sedangkan lokasi sebrang kami persis tahun 2018, tanahnya hanya dibawah jalan 4 sampai dengan 5 meter dalamnya (tanah tidak berharga dan tanpa bangunan), tahun 2018 diganti @ Rp. 22.500.000,-/M2, dengan total pergantian 13 M;
12. Bahwa atas rencana Penggusuran/pemanfaatan lahan Klinik 24 Jam milik Penggugat ini oleh Tergugat satu s/d Tergugat Enam, tentunya Penggugat ingin mengetahui rencana pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road seksi III A sampai sejauh mana transfaransinya, tapi Penggugat tidak pernah diberi akses dan/atau tak diberitahu oleh para Tergugat (Tergugat satu s/d Tergugat Enam), yang ingin Penggugat ketahui adalah, apakah tanah Penggugat akan dihadang/terkena/terhalang tiang pancang tol, sehingga Penggugat tidak mungkin lagi membuka usaha pelayanan Klinik 24 jam tersebut, akibatnya Penggugat membutuhkan pergantian seluruhnya untuk dapat pindah tempat usaha Klinik 24 jam milik Penggugat dengan perincian :
  1. Harga tanah yang wajar ;

Luas tanah 297 m2 (di sertifikat) X Rp. 60.000.000,- (harga tahun 2021), = total Rp. 17.820.000.000,- (tujuh belas milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah). Untuk tanah 4-5 meter dibawah jalan (harga dibawah jalan 4-5 meter dan sawah), sedangkan tanah Penggugat, 1 meter diatas jalan dan dalam segitiga emas, pantas dihargai Rp. 60.000.000,-/ meter;



Dengan catatan sebagai pertimbangan harga tanah diseborang jalan yang kedalamannya 5 meter diganti Rp. 22.500.000,-/meter tahun 2018.

Tahun 2019 = Rp. 27.000.000,-/ meter

Tahun 2020 = Rp. 32.400.000,-/ meter

Tahun 2021 = Rp. 39.200.000,-/ meter

2. Harga bangunan yang wajar;

Bangunan 2 (dua) lantai, (dengan kontruksi full 3 lantai), masih baru =  $425.5 \times \text{Rp. } 10.000.000,- = \text{Rp. } 4.255.000.000,-$  (empat milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah). (biaya yang keluar waktu itu) + biaya papan nama, dengan total = Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

3. Perhitungan penghasilan Klinik 24 Jam;

Kerugian Klinik dalam 5 tahun kedepan, untuk pindah =  $12 \text{ bulan} \times \text{Rp. } 40.000.000,- = \text{Rp. } 480.000.000,- \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp. } 2.500.000.000,-$  (dua milyar lima ratus juta rupiah) + pengurusan izin, papan nama reklame dan seterusnya = Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), total = Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah);

Sehingga total semua pergantiannya "ganti rugi" sebesar = Rp. 27.320.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah).

13. Dengan, perbandingan Di sebrang ada tanah 400 m<sup>2</sup> (200 meter dari lokasi), minta 16 Milyar, dengan bangunan tua dan tidak strategis, (lokasi Penggugat sangat strategis di segitiga emas pertigaan, tanah matang 1 (satu) meter diatas jalan), maka untuk pindah kesana butuh 16 Milyar. (Belum lagi harus Penggugat renovasi total sebesar 1 Milyar.

14. Penggugat membutuhkan kepastian hukum atas dana/uang ganti rugi untuk Penggugat dapat berpikir guna memindahkan dan membeli tempat/ lahan/tanah ditempat lain, karena tanah-tanah sekarang sudah sangat mahal atau jauh meroket tinggi. Untuk hal tersebut, Penggugat mohon agar Tergugat satu s/d Tergugat Enam dapat memberitahukan secara cermat, jelas dan lengkap kepada Penggugat tentang:

1. Diberitahu secara gamblang/transparan/jelas ganti rugi yang wajar berapa?;
2. Diberi pilihan, tanah & bangunan milik Penggugat diganti keseluruhan dengan harga yang wajar Rp. 27.320.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);



3. Bila memang usaha klinik 24 jam milik Penggugat tidak dapat operasional/berjalan lagi.

Penggugat harapkan, tanah & Bangunan Klinik 24 jam milik Penggugat hanya akan terkena 35 (tiga puluh lima) meter dan tidak terganggu tiang pancang tersebut, dengan permeter seperti dikemukakan Rp. 60.000.000/meter, 35 (tiga puluh lima) meter, total Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta), namun bangunan yang harus dibongkar dan dibangun kembali seluas 425.5 meter, untuk biaya bongkar bangunan, dan membangun baru tersebut Rp. 6.375.000.000 (enam milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan biaya perizinan, waktu yang hilang, serta keuntungan yang hilang selama bongkar bangun, Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), (Klinik kehilangan pasien, dihitung dari nol lagi saat bongkar bangun tersebut membutuhkan waktu 9 bulan sampai dengan 1 tahun), untuk menambah tanah belakang sekitar luas 50 m<sup>2</sup>, @ Rp. 20.000.000,- = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar), total semua kerugian/kebutuhan = Rp. 14.475.000.000,- (empat belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah). (dengan catatan, tidak ada tiang pancang beton di depan yang menghalangi tanah yang sisa);

15. Bahwa Penggugat tidak bermaksud melawan Pemerintah beserta jajarannya, dengan segala kerendahan hati, tetapi Penggugat sebagai pelayan public atas nama klinik 24 jam yang bertanggung jawab kepada masyarakat publik, juga butuh kepastian hukum & kejelasan tentang kelanjutan pelayanan kesehatan klinik 24 jam milik Penggugat, Sehingga Penggugat bisa negosiasi dengan pihak yang berwenang. Oleh karena itu, Penggugat mohon keadilan, seadil-adilnya agar usaha Penggugat tetap berjalan ditempat lama, atau kalau Penggugat harus pindah mohon diberi ganti rugi yang wajar untuk tanah Penggugat sebesar Rp. 27.320.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), 400 M<sup>2</sup> disebrang jalan dengan bangunan tua (belum renovasi), yang tidak strategis, (lokasi kami sangat strategis di segitiga emas pertigaan), seharga Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) mengingat Penggugat harus membeli tanah seluas kurang lebih sama dengan tempat klinik 24 jam milik Penggugat yang lama/semula, sebab diwilayah obyek gugatan itu harga tanahnya sudah meroket tinggi. Bahwa Kalau semua lahan parkir klinik 24 jam dibebaskan atau diambil, maka



pertanyaannya lahan pasien parkir dimana lagi?, (Berarti bangunan dibongkar banyak sekali), dan tidak ada lahan parkir lagi, apalagi ada info akan ada tiang pancang jembatan tol didepannya, Penggugat belum tahu pasti akan hal itu, karena tidak ada transparansi informasi Tergugat;

16. Bahwa oleh karenanya, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya agar Klinik Penggugat yang sudah berjalan lama 14 tahun, dapat tetap berjalan lancar ditempat yang lama maupun ditempat yang baru nanati tanpa terganggu parkirannya dan atau adanya tiang pancang yang mengganggu akses masuk pasien, dan/atau Penggugat dapat pindah ke area yang tidak jauh yang radius paling jauh 100 sd 200 m dari lokasi lama, walau bukan di segitiga emas lagi, dengan pergantian yang memungkinkan untuk pergantian lahan baru, karena Penggugat juga untuk pelayanan kepentingan umum bagi orang yang sakit, sehingga perlu di prioritaskan oleh Tergugat satu s/d Tergugat Enam;
17. Bahwa seyogyanya Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Kerugian wajib Dilakukan Secara Musyawarah & Kekeluargaan Dengan Penggugat selaku pihak yang berhak, dan paling lama 30 hari sejak penilai/appraisal/penilai publik menyampaikan besar nilai ganti kerugian kepada lembaga pertanahan/BPN/Tergugat Satu berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian, maka hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut kemudian menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dalam hal ini kepada Penggugat yang dimuat dalam berita acara kesepakatan, akan tetapi hingga surat keberatan atau gugatan perbuatan melawan hukum ini terbit, tidak ada transparansi dari Tergugat Satu S/D Tergugat Enam;
18. Bahwa karena tidak pernah terjadi kesempatan untuk kesepakatan antar Penggugat dengan Tergugat Satu S/D Tergugat Enam, baik mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, maka Penggugat mengajukan keberatan dan/atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor – Jawa Barat sesuai Undang-undang RI tentang Pengadaan Tanah;
19. Bahwa klinik 24 jam milik Penggugat tidak dapat digusur dengan paksa, berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012, sebab Penggugat selaku pemilik tanah & bangunan hanya akan wajib melepaskan tanah & bangunan Penggugat pasca pemberian ganti kerugian, yang sesuai sehingga bisa pindah 100-200 meter, dengan



penggantian sebesar Rp. 27.320.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

20. Bahwa Penggugat telah nyata dirugikan oleh sikap & tindakan Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam, yaitu terdiri dari Kerugian materil dan Immateril, dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materil :

- Kerugian atas Tanah milik Penggugat yang akan segera digusur untuk tujuan pembangunan Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA sebesar Luas tanah 297 m2 (di sertifikat) X Rp. 60.000.000,- (harga tahun 2021, di segita emas), = total Rp. 17.820.000.000,- (tujuh belas milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah);
- Kerugian Bangunan, berikut papan nama dan seterusnya, yang akan segera dibongkar untuk tujuan Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA, sebesar : Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);
- Uang pindah Klinik 24 jam dan mengurus segala surat-surat izin yang diperlukan untuk itu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Kerugian Sosial & akan kehilangan Penghasilan Klinik 24 jam untuk jangka waktu tertentu, karena Penggugat harus berpisah dengan lingkungan/habitat lingkungan yang lama dan kehilangan pendapatan ataupun keuntungan diperkirakan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- Total potensi kerugian Materil Penggugat sebesar Rp. 27.320.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah)

B. Kerugian Immateril :

Bahwa Akibat Perbuatan Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam, yang kurang/tidak transparan dalam melakukan mekanisme Perhitungan "Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah Dan Tegakan" sehingga Penggugat sangat lelah, habis waktu, pusing terus – menerus, karena sebagai Prof, Dr dr / Guru Besar dan punya



kesibukan tersendiri serta merasa sangat terintimidasi, dipimpong kesana-kemari tanpa ada kepastian hukum & kejelasan aturan main/aturan hukum tentang pengadaan tanah, hingga Penggugat mengadu kepada Advokat, maka sebenarnya kerugian Penggugat sungguh tidak ternilai besarnya, namun apabila dinilai dengan uang, cukup sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) saja;

Bahwa total kerugian Penggugat secara Materil + Immateril menjadi sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), saja;

21. Bahwa Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam "Para Tergugat" sudah sepatasnya dihukum karena melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan juga dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Penggugat : Materil + Immateril sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);
22. Bahwa Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam "Para Tergugat", tidak boleh melanjutkan untuk membongkar, menguasai, merusak dan/atau menggusur tanah & bangunan klinik 24 jam milik Penggugat secara paksa atas hak milik Penggugat yang dilindungi oleh hukum & undang-undang tersebut, sebelum ganti kerugian Penggugat berupa kerugian Materil + Immateril sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), tersebut diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat ;

**PETITUM :**

Berdasarkan paparan dan uraian tersebut diatas, mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim, untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil para pihak dalam suatu persidangan, dan selanjutnya memutuskan perkara ini sebagai berikut :

**PRIMER :**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tanah & Bangunan Klinik Parakan Valey 24 Jam, yang beralamat di Jalan Raya Salabenda, Nomor 414, Parakanjaya, Kemang, Parakan Jaya, Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 422 atas nama Penggugat seluas tanah 297 M<sup>2</sup> adalah Sah Secara Hukum Milik Penggugat;



3. Menyatakan tindakan Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam "Para Tergugat" telah terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian Materiil + Immateril sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), sebagai akibat Perbuatan Para Tergugat yang tidak professional dan tidak transparan dalam menjalankan aturan hukum & perundang-undangan yang berlaku di NKRI dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, serta adanya tindakan diskriminatif oleh Para Tergugat kepada Penggugat ;  
Atau kerugian Materiil Rp. 14.475.000.000,- (empat belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), untuk bongkar dan bangun baru, kalau Penggugat dapat membeli tanah belakang seluas + 50m2, berikut kerugian + Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar), sehingga total Rp. 15.475.000.000,- (lima belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam "Para Tergugat", telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan juga menghukum "Para Tergugat" secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materiil + Immateril sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);  
Atau kerugian Materiil Rp. 14.475.000.000,- (empat belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), untuk bongkar dan bangun baru, kalau Penggugat dapat membeli tanah belakang seluas + 50m2, berikut kerugian + Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar), sehingga total Rp. 15.475.000.000,- (lima belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
6. Menyatakan bahwa Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam "Para Tergugat", tidak boleh menguasai, merusak dan/atau menggusur secara paksa, tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, sebelum ganti kerugian Penggugat berupa Materiil + Immateril sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), tersebut diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tunai / cash ;



Atau, kerugian Materiil Rp. 14.475.000.000,- (empat belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), untuk bongkar dan bangun baru, kalau Penggugat dapat membeli tanah belakang seluas + 50 m2, berikut kerugian + Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar), sehingga total Rp. 15.475.000.000,- (lima belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

7. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya yang berhak secara hukum untuk menerima uang baik atas titipan uang konsinyasi maupun atas pembayaran dalam jumlah lainnya (materiil+Immateriil) sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), dari Pengadilan Negeri Cibinong;

Atau, kerugian Materiil Rp. Rp. 14.475.000.000,- (empat belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), untuk bongkar dan bangun baru, kalau Penggugat dapat membeli tanah belakang seluas + 50m2, berikut kerugian + Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar), sehingga total Rp. 15.475.000.000,- (lima belas milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat Satu S/D Tergugat Enam, untuk melakukan Pembayaran kepada Penggugat paling lambat dalam waktu 14 hari setelah perkara keberatan/gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini telah memperoleh putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap "Inkracht Van Gewijsde" dan bilamana Tergugat Satu s/d Tergugat Enam belum juga membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam waktu 14 (empat belas hari), maka menghukum Tergugat Satu S/D Tergugat Enam untuk membayar denda sebesar Rp. 50. 000.000.- (Lima puluh juta rupiah) perhari terhitung sejak/pasca 14 hari putusan ini yang telah memiliki kekuatan hukum tetap "Inkracht Van Gewijsde", dan bilamana lewat 14 hari belum/tidak dibayarkan juga Ganti Rugi Pokok Dan Dendanya oleh Tergugat Satu S/D Tergugat Enam, maka Majelis Hakim menyatakan tanah dan/atau bangunan Klinik 24 jam milik Penggugat tersebut, tidak akan terkena Pelebaran jalan lagi untuk selamanya dan Penggugat memakainya seperti biasa dan terlepas/terbebas dari segala bentuk gangguan apapun dari Tergugat satu s/d Tergugat Enam untuk selamanya;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad), meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;



10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

Bilamana yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq, Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Pemohon Keberatan tersebut, yang pada pokoknya isinya dipertahankan oleh Pemohon Keberatan, namun ada perbaikan yaitu pada alamat kantor Termohon Keberatan VI, yang semula alamat tidak/belum diketahui diperbaiki menjadi beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 1-RL Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa atas Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum yang menguntungkan Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I menolak tuntutan Pemohon Keberatan dalam petitum poin 3 halaman 15 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat (1) menyatakan : "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan/dan atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheids Daad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara kemudian pada Pasal 11 Menyatakan perkara Perbuatan Melanggar hukum oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheids Daad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili";
3. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang menjadi pokok permasalahan adalah gugatan tentang keberatan atas besar Nilai Ganti Kerugian Pembebasan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A yang ditetapkan oleh Tergugat I atas penilaian yang dilakukan oleh Tergugat VI/KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Toto Suharto & Rekan sebagai lembaga yang berhak untuk melaksanakan



penilaian serta menetapkan ganti kerugian secara independen Nilai Bidang Tanah Hak Milik No. 422/Parakan Jaya atas nama Penggugat seluas 297 meterpersegi;

Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Penggugat berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, berkaitan dengan pelaksanaan pembebasan tanah untuk keperluan pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A khususnya terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara a quo Tergugat I sebagai Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah, demikian mengacu pada ketentuan Pasal 1 Nomor 11 dan Pasal 32 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang berkaitan dengan penetapan besarnya ganti kerugian ditentukan oleh Tergugat VI (Kantor Jasa Penilai Publik) Toto Suharto & Rekan sebagai lembaga yang berhak untuk melakukan penilaian serta menetapkan ganti kerugian secara independen serta pihak yang bertanggungjawab terhadap hasil penilaian. Dengan demikian terhadap keberatan dari Penggugat merupakan tanggung jawab mutlak dari Tergugat VI dan tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada prinsipnya mendalilkan bahwa keberatan atas Nilai Penggantian Wajar dari tergugat I karena Nilai Penggantian Wajar yang diberikan Tergugat I tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah maka Penggugat merasa nilai ganti rugi kerugian yang diberikan oleh Tergugat I terhadap bidang-bidang tanah milik Penggugat sangatlah tidak layak dan tidak adil bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Tergugat I tidak sama sekali memberikan ruang untuk dilakukannya musyawarah atas keberatan Penggugat selaku pemilik tanah yang terkena Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A terutama terkait perhitungan besar nilai ganti kerugian atas tanah milik Penggugat dan tidak dibukanya ruang musyawarah atas keberatan Penggugat, dan Penggugat merasa dipaksa untuk menerima besaran nilai ganti kerugian terkena Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A;
- Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat pada posita a quo dikarenakan tidak ada relevansinya dan tidak berdasarkan hukum mengingat Tergugat I dalam melaksanakan musyawarah dengan pihak pemilik tanah yang dipergunakan untuk pembangunan alan Tol Bogor Ring Road Seksi III A hanya sebatas membahas tentang bentuk ganti kerugian kemudian apabila pemilik tanag menyetujui bentuk kerugian



berupa uang yang menetapkan nilai ganti merupakan kewenangan Tergugat VI/Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) dengan mengacu ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 34 dan 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan telah sesuai dengan standar kelayakan sehingga memenuhi rasa keadilan;

Bahwa Tergugat I tidak ada kewenangan untuk ikut campur mengenai penetapan besarnya ganti kerugian dikarenakan menjadi kewenangan Tergugat VI yang mempunyai kewenangan secara Independen untuk menilai besarnya ganti kerugian dan tanggungjawab tentang hasil penilaian sedangkan Tergugat I sekalipun sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kewenangannya sebatas menetapkan hasil penilaian dari Tergugat VI;

5. Bahwa Tergugat I menolak petitum poin 7 yang pada intinya Penggugat meminta agar Tergugat I memberikan nilai ganti rugi atas bidang tanah Penggugat senilai Rp 28.320.000.000,-. Bahwa Tergugat I sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk keperluan Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung telah melalui tahapan-tahapan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sedangkan pengesahan serta penetapan besarnya nilai ganti kewajiban/ganti rugi atas dasar perhitungan/aprasial Tergugat VI telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi rasa keadilan;

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

1. Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat I;
2. Menolak gugatan permohonan dari Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan II mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian jawaban terhadap formalitas gugatan diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalili-dalil dalam pokok perkara dibawah ini;



2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan kepentingan hukum Tergugat II dalam pemeriksaan perkara a quo;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo mengaku sebagai pemilik dan sekaligus sebagai pengelola tanah dan bangunan Klinik Parakan Valey 24 jam yang beralamat di Jalan Raya Salabenda No. 414, Parakanjaya, Kemang, Parakan Jaya, Bogor Jawa Barat berdasarkan Sertifikat No. 422 seluas 297 meterpersegi dan luas yang terkena pembebasan pengadaan tanah Jalan Tol Bogor Ring Road seluas 35 meterpersegi;
4. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam angka 7 halaman 7 posita gugatan Penggugat, terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road (BORR) Seksi IIIA dimaksud pada intinya Penggugat menyatakan keberatan dan menolak hasil musyawarah ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tergugat I;
5. Bahwa apabila benar gugatan a quo merupakan penggugatan keberatan atas besaran nilai ganti kerugian, maka gugatan harus mengacu kepada kaidah-kaidah yang tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Perma Nomor 3 Tahun 2016);
6. Bahwa dalam angka 20 gugatan a quo posita gugatan yang menyatakan:  
“Bahwa karena tidak pernah terjadi kesempatan untuk kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I s/d VI, baik mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, maka Penggugat mengajukan keberatan dan/atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor-Jawa Barat sesuai Undang-Undang RI tentang Pengadaan Tanah”;
7. Bahwa berdasarkan angka 1 sampai dengan angka 4 diatas, Penggugat telah mencampuradukkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam hukum acara perdata biasa dengan gugatan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 dalam gugatan, sedangkan proses beracara gugatan keberatan ganti kerugian dan gugatan perbuatan melawan hukum memiliki prosedur yang berbeda;
8. Bahwa dengan mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan gugatan keberatan ganti kerugian dalam gugatan, menyebabkan gugatan



Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga mohon Majelis Hakim dapat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

9. Bahwa pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road dilaksanakan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional disebutkan dalam ketentuan tersebut bahwa Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah;
10. Bahwa Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional tersebut diayas diperkuat dengan dikeluarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (selanjutnya disebut "Inpres Nomor 1/2016");
11. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya pengadaan tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
12. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan infrastruktur Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A Tergugat II merupakan instansi yang memerlukan tanah untuk keperluan pembangunan jalan tol, dimana pihak yang melaksanakan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jalan tol tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Bogor selaku Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) in casu Tergugat I dan pelaksanaannya sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (selanjutnya disebut UU Nomor 2/2012), Juncto Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum



(selanjutnya disebut Perpres No. 71/2012) Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (selanjutnya disebut "Perkaban No. 5/2012") yang dimulai dari tahapan Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil;

13. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A didasarkan pada Penetapan Lokasi berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.219-Pemksm/2020 tanggal 9 April 2020 tentang Pembaruan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
14. Bahwa berdasarkan Penetapan Lokasi (Penlok), maka Tergugat II sebagai Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Kantor Lembaga Pertanahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat I) sesuai Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;
15. Bahwa tanah milik Penggugat yang didalilkan dalam gugatan, tercantum dalam Berita Acara Nomor 21/BA-BORR-500.12.III/2019 tanggal 25 Maret 2019 dengan data sebagai berikut:

Nama dalam daftar nomative	Nomor bidang	Nomor urut daftar nomative	Luas terkena
Dr. Lucky Aziza B	061	62	35 m2

16. Bahwa dengan demikian, ditandatanganinya Berita Acara Nomor 21/BA-BORR-500.12.III/2019 tanggal 25 Maret 2019 oleh Penggugat, maka tahapan-tahapan Inventarisasi, Identifikasi dan Verifikasi atas bidang tanah milik Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
17. Bahwa berdasarkan Berita Acara Nomor 21/BA-BORR-500.12.III/2019 tanggal 25 Maret 2019 tersebut, maka KJPP Toto Suharto dan Rekan (Tergugat VI) melakukan penilaian atas obyek pengadaan tanah dengan nilai penggantian wajar adalah sebesar Rp. 406.672.688,- (empat ratus enam juta enam ratus tujuh puluh dua ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);
18. KJPP Toto Suharto dan rekan (Tergugat VI) merupakan lembaga penilai independen yang melakukan penilaian atas nilai penggantian wajar berdasarkan ketentuan-ketentuan dan standar penilaian yang dibuat dan



ditetapkan baik oleh Kementerian Keuangan maupun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI);

19. Bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A kemudian dilakukan Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan Perpres No. 71/2012;
20. Bahwa pelaksanaan Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian disampaikan kepada Penggugat melalui Surat Undangan Nomor : 562/Und-AT.01.04/II/2021 tanggal 19 Februari 2021 Perihal Penyampaian Hasil Penilaian Appraisal;
21. Bahwa Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada hari Rabu, 24 Februari 2021 yang bertempat di Bigland Sentul Hotel & Convention, Jalan Olympic Raya Nomor 4A Sentul Kecamatan Babakan Madang Bogor Jawa Barat;
22. Bahwa Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian tersebut diatas, telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor: 03/BA.BORR.500.12/II/2021 tanggal 24 Februari 2021;
23. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam gugatan a quo angka 5 yang pada intinya menyatakan Penggugat tidak pernah diajak musyawarah oleh Para Penggugat tentang Nilai Ganti Rugi terhadap tanah milik Penggugat yang terkena Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road (BORR) Seksi III A;
24. Bahwa Penggugat tidak memahami maksud dan arti ketentuan musyawarah dalam kegiatan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bahwa musyawarah yang dimaksud dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 adalah musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian;
25. Bahwa kegiatan musyawarah dilakukan secara langsung untuk membahas dan menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh Penilai, dan Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian oleh Penilai, bukan dalam rangka untuk negosiasi/musyawarah besaran ganti kerugian. Kegiatan musyawarah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 68 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Juncto Pasal 25



Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012:

Pasal 68 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;

(1) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung untuk menetapkan ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1);

(2) 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);

26. Bahwa menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 37 ayat (1) menyatakan:

“(1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34”;

27. Bahwa selanjutnya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, menjalan proses pelaksanaan pengadaan tanah telah sesuai sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum beserta peraturan pelaksanaannya, khususnya pada Pasal 27 sampai dengan Pasal 50, mulai dari tahapan sebagai berikut:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah;
- b. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah;
- c. Hasil pengumuman dan verifikasi/perbaikan data inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah;
- d. Menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- e. Mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan;



- f. Menyerahkan hasil inventarisasi dan identifikasi Penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah kepada Kantor Penilai Jasa Publik (KJPP);
  - g. Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah dari KJPP kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
  - h. Pelaksanaan musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
  - i. Dan seterusnya sampai dengan penyerahan hasil pengadaan tanah;
28. Bahwa Tergugat II adalah instansi yang memerlukan tanah, dimana berdasarkan pelaksanaan pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh Kepala BPN (i.c Tergugat I) yang meliputi hasil verifikasi, inventarisasi, dan identifikasi pengadaan dan telah terbit Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road (BORR) Seksi III A, (Verifikasi, Inventarisasi, Identifikasi) Nomor 21/BA-BORR-500.12.III/2019 tanggal 25 Maret 2019
29. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh KJPP Toto Suharto dan rekan telah dilakukan secara independen, profesional dan berdasarkan standar dan metode tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
30. Bahwa penilaian yang disusun oleh KJPP Toto Suharto dan Rekan mengikuti Standar Penilaian Indonesia, dimana dasar penilaian yang dilakukan adalah Nilai Penggantian Wajar;
31. Bahwa KJPP Toto Suharto dan Rekan dalam melaksanakan penilaian telah menghitung seluruh aspek nilai fisik dan non fisik dari obyek penilaian, termasuk nilai bisnis;
32. Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai penggantian yang wajar sebesar Rp. 29.820.000.000,- (dua puluh sembilan miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah);
33. Bahwa dalil Penggugat atas nilai penggantian yang wajar sebagaimana dimaksud pada angka 13 halaman 9 dan 10 sangatlah tidak berdasar dan tidak dilandasi dengan kompetensi serta metode dan standar penilaian yang berlaku;
34. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat pada angka 13 halaman 9 dan 10 karena ketidakhahaman Penggugat dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang disamakan dengan jual beli tanah secara individual (pribadi). Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang



Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 65 ayat (1) yang menyatakan:

“ Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian 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;”

35. Bahwa penilaian ganti kerugian harus dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dan izin yang diterbitkan oleh Lembaga yang berwenang sesuai dengan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan:

“Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/obyek pengadaan tanah”;

36. Bahwa penilai pertanahan dalam menetapkan nilai atau obyek pengadaan tanah berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga gugatan Penggugat pada angka 13 halaman 9 dan 10 adalah bentuk ketidakpahaman Penggugat dalam proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum serta hal yang mengada-ada karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat;

37. Bahwa nilai ganti kerugian tersebut tanpa didasari tata cara perhitungan harga tanah yang obyektif dan profesional serta tidak sesuai dengan norma dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Lagipula Penggugat juga tidak memiliki keahlian, kemampuan, pengetahuan dan kompetensi untuk menetapkan, menilai atau menghitung nilai ganti kerugian atas tanah obyek perkara;

38. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat tidak berhak untuk turut serta dalam penentuan besarnya nilai ganti kerugian, hal tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan Lembaga Penilai Publik;



39. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam gugatan a quo angka 4 halaman 5 yang mengatakan “sisa bangunan seluas 88 meterpersegi atau 176 meterpersegi (2 lantai) tidak dimungkinkan apabila masih tetap dipergunakan sebagai klinik”;
40. Bahwa terdapat mekanisme penggantian tanah sisa dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Pasal 11 yang menyatakan:
- 1) Dalam hal terdaftar sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan pihak yang berhak;
  - 2) Atas dasar permintaan pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah;
  - 3) Dalam hal hasil verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Instansi yang memerlukan tanah memberikan ganti kerugian;

Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi hukum, fakta-fakta dan dasar hukum diatas terbukti gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan secara hukum, maka patut kiranya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat II mohon perkenan Majelis Hakim yang terhormat dapat memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
3. Menyatakan sah penilaian yang dilakukan oleh KJPP Toto Suharto dan rekan atas obyek penilaian milik Penggugat Nomor Bidang 61 yang terken a seluas 35 meterpersegi sebesar Rp. 406.672.688,- (empat ratus enam juta enam ratus tujuh puluh dua ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan ( ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM PENDAHULUAN**

Bahwa sebelum pada tanggapan-tanggapan Tergugat III dan Tergugat V atas Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-PdtV/2021 tanggal 19 Mei 2021, kiranya perlu disampaikan terlebih dahulu terkait dengan persoalan mendasar terkait dengan:

- Nomor yang menjadi dasar pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya dikaitkan dengan proses yang menjadi bagian dari kewenangan Tergugat III dan Tergugat V;
- Kewenangan yang melekat dari masing-masing Tergugat, khususnya Tergugat III dan Tergugat V;

Bahwa persoalan ini seyogyanya perlu diketengahkan, agar seluruh pihak, khususnya Penggugat mengetahui secara persis hal ikhwal serta seluk beluk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sehingga pada akhirnya dapat memahami mekanisme yang seharusnya dijalankan, serta secara proposional memahami posisi dari masing-masing pemangku kepentingan, khususnya dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat V, sehingga kemudian tidak salah mengajukan permohonan keberatan yang pada akhirnya berakibat pada gugatan/permohonan keberatan yang illusionir serta salah menempatkan kedudukan pihak yang terlibat dari seluruh proses yang berlangsung;

**Ad. 1. Berkenaan dengan norma pengadaan tanah**

Bahwa yang menjadi norma dasar pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bersandar pada peraturan-peraturan sebagai berikut:

- (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“UU 2/2012 Pengadaan Tanah”);



- (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("Perpres 71/2012 Pengadaan Tanah");
- (3) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Nomor 71 Tahun 2012 tentang Peraturan Presiden Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("Perpres 40/2014 Pengadaan Tanah");
- (4) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Nomor 71 Tahun 2012 tentang Peraturan Presiden Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("Perpres 30/2015 Pengadaan Tanah");
- (5) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Nomor 71 Tahun 2012 tentang Peraturan Presiden Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("Perpres 148/2015 Pengadaan Tanah");

Bahwa dalam tatanan yang lebih khusus, terkait dengan pengaturan berkenaan dengan petunjuk teknis pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diatur didalam:

- (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Perka BPN 5/2012 Juknis Pengadaan Tanah);
- (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Permen ATR/BPN 6/2015 Juknis Pengadaan Tanah);

Bahwa khususnya di Jawa Barat, Tergugat III juga telah menerbitkan Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 32 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pergub 32/2013), yang dipergunakan sebagai norma keselarasan dengan kebijakan yang telah ditetapkan didalam kebijakan nasional berkenaan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hal ini khususnya terkait dengan teknis pelaksanaan kewenangan Tergugat III didalam menjalankan perannya sesuai dengan apa yang diamanatkan secara atributif didalam UU 2/2012 Pengadaan Tanah Jis. Perpres



Pengadaan Tanah beserta seluruh perubahannya Jo Permen/ka ATR/BPN  
Juknis Pengadaan Tanah;

Ad. 2. Berkenaan dengan mekanisme pengadaan tanah

Bahwa mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur dengan terbitnya UU 2/2012 Pengadaan Tanah, dalam hal ini Gubernur (vide Tergugat III) diberikan kewenangan penuh untuk menerbitkan Keputusan Gubernur tentang Penetapan Lokasi Pembangunan.

Bahwa Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur pada Pasal 13 UU 2/2012 Pengadaan Tanah melalui 4 (empat) tahapan meliputi:

- (1) Tahapan perencanaan, dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah;
- (2) Tahapan persiapan, dilaksanakan oleh Gubernur
- (3) Tahapan pelaksanaan, dilaksanakan oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional
- (4) Tahapan Penyerahan Hasil dilaksanakan oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional

Ad. 3. Berkenaan dengan kewenangan atributif penetapan lokasi pembangunan

Bahwa pengaturan yang menjadi dasar pemberian kewenangan Gubernur/Pemerintah Daerah Provinsi didalam pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bersandar pada:

- Pasal 8 Perpres 148/2015 Pengadaan Tanah  
Ayat (1) Gubernur melaksanakan tahapan persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah;  
Ayat (2) Gubernur membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari
- Pasal 9 Perpres 71/2021 Pengadaan Tanah  
Gubernur membentuk tim persiapan yang beranggotakan Bupati/Walikota terkait, satuan Kerja Perangkat daerah Provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah dan instansi terkait lainnya, dan untuk kelancaran pelaksanaan tugas tim persiapan Gubernur membentuk Sekretariat Persiapan Pengadaan tanah yang berkedudukan di Sekretariat Daerah Provinsi;



Bahwa mengacu Pasal 10 Perpres 71/2021 Pengadaan Tanah, khususnya terkait dengan Tim Persiapan diberikan tugas untuk melaksanakan:

- (1) Pemberitahuan Rencana Pembangunan;
- (2) Pendataan Awal/Pemberkasan Lokasi rencana Pembangunan;
- (3) Konsultasi Publik Rencana Pembangunan;
- (4) Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan;
- (5) Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- (6) Tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur

Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas, dengan segenap kerendahan hati, kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo untuk dapat mempertimbangkan secara bijaksana berkaitan dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat khususnya berkenaan dengan kedudukan dan maksud ditariknya dari Tergugat III dan Tergugat V dalam perkara a quo dan selanjutnya mempertimbangkan alasan-alasan Tergugat III dan Tergugat V dalam bagian pendahuluan ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan akhir apapun putusannya nanti;

**B. DALAM EKSEPSI**

**B.1. Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili Secara Absolut (Exceptie Van Onbeveogheid)**

- Bahwa pada bagian dalam eksepsi ini, Tergugat III dan Tergugat V akan menyampaikan beberapa argumentasi/dalil dengan bersandar pada Reglement op de rechtsvordering (Rv), dengan memperhatikan persoalan yang disampaikan oleh Penggugat Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 19 Mei 2021, namun demikian tetap tidak mengabaikan dan/atau mengesampingkan apa yang telah ditetapkan oleh Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, yang kiranya pada awal pemeriksaan lebih bersandar pada Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma Nomor 3/2016). Tercetus



harapan dari Tergugat III dan Tergugat V, bahwa argumentasi dalam eksepsi yang disampaikan ini, kiranya dapat dipertimbangkan kembali oleh Yang Mulia Majelis Hakim, dalam memberikan penilaian atas fakta hukum yang ada dalam gugatan dikaitkan dengan norma dan kaidah hukum acara yang paling tepat didalam memberikan Putusan atas perkara a quo;

- Bahwa seyogyanya eksepsi ini dapat diajukan dengan beracuan pada dalil yang diuraikan Penggugat didalam fundamentum petendi Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, dengan mempertimbangkan pada keberadaan dan/atau keberlakuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Perma Nomor 2/2019) khususnya terkait persoalan-persoalan tindakan pemerintahan sebagaimana dipersoalkan oleh Penggugat;

- Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 Rv, yang selengkapnya menyatakan:

“Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”, demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dalam kedudukannya tersebut kiranya dapat menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut obyek gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa diajukannya eksepsi berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut, didasarkan atas fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sebagaimana menguraikan dalil-dalil gugatannya didalam Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, secara tegas menyatakan bahwa gugatan a quo adalah gugatan perbuatan



melawan hukum, tidak saja dicantumkan didalam perihalnya, akan tetapi secara rinci juga dimuat dalam fundamentum petendi baik dalam posita maupun petitumnya.

Namun demikian, jika ditelisik dengan seksama, persoalan-persoalan yang diangkat oleh Penggugat justru lebih mengarah pada tindakan pemerintahan yang dilakukan oleh Para Tergugat didalam menjalankan mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang (menurut Penggugat) tidak berkesesuaian dengan norma dan kaidah yang menjadi dasar pelaksanaannya. Sehingga bertolak pada hal tersebut, tentu akan menimbulkan kekaburan dan/atau kekacauan yang muaranya berujung pada pertanyaan:

“ apakah yang sebenarnya dipersoalkan oleh Penggugat, keberatan atas besaran ganti kerugiannya? Ataukah justru sebaliknya berkenaan dengan persoalan tuduhan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para pelaksana Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”;

2. Bahwa pasca lahirnya Perma 2/2019, maka kewenangan untuk mengadili persoalan perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechmatige overheidsdaad), sepenuhnya menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini termuat dengan jelas didalam konsideran menimbang huruf b Perma 2/2019 tersebut yang menyatakan bahwa:

“ bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”;

3. Bahwa hal ini dipertegas dengan ketentuan yang dimuat dalam Perma 2/2019 tersebut, khususnya Pasal 1 angka:

“ 1) Tindakan pemerintahan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk



- melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;
- 3) Sengketa tindakan pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan;
  - 4) Sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechmatige overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 5) Warga masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan tindakan pemerintahan;
  - 6) Penggugat adalah warga masyarakat yang kepentingannya dirugikan akibat dilakukannya tindakan pemerintahan;
  - 7) Tergugat adalah pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan tindakan pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh warga masyarakat;
  - 8) Gugatan terhadap tindakan pemerintah adalah permohonan berisi tuntutan terhadap tindakan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan Putusan;
  - 9) Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dilingkungan peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa, selanjutnya dinyatakan didalam Pasal 10 Perma 2/2019 bahwa:
- “ Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau



Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

5. Bahwa selanjutnya memperhatikan pihak-pihak yang kemudian ditarik oleh Penggugat, khususnya dikaitkan dengan persoalan Perbuatan Melawan Hukum yang kemudian didalilkan oleh Penggugat, maka keseluruhannya ditujukan kepada Para Tergugat yang notabene terqualifikasi dalam Perma 2/2019 sebagai “Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan tindakan pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh warga masyarakat”;
6. Bahwa hal ini tercermin dari pernyataan Penggugat yang tegas menyatakan dalam posita dan petitum:
  - Vide posita angka 5 halaman 3 : “tanpa sebab yang jelas, diatas Tanah & Bangunan Klinik Parakan Valey 24 Jam milik Penggugat, telah terbit sebanyak 6 (Enam Kali) Surat Undangan dari : Tergugat satu s/d Tergugat enam...dst”;
  - Vide posita angka 6 butir ke 5 halaman 5 : “Penggugat tidak pernah diajak musyawarah, harga pergantian saja, Penggugat tidak pernah diberi tahu. Tetapi kalau mau mengetahui harga ganti rugi tanah dan bangunan, harus tanda tangan setuju/(acc) lebih dahulu, ini sangat ganjil, karena Penggugat bersikukuh tidak mau tanda tangan, karena Penggugat belum/tidak tahu berapa mau diganti, apalagi musyawarah. Jangankan diajak musyawarah, biaya ganti rugi saja tidak pernah diberitahu, selama ini sampai dengan tanggal 29 April 2021 dan mengagetkan”;
  - Vide posita angka 7 halaman 6 : “Penggugat mengajukan Keberatan dan/atau Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum adalah karena tidak adanya negosiasi yang wajar dan tidak ada Transparansi atas perluasan Jalan Tol, Jalan Raya Salabenda, Nomor 414, Parakanjaya, Kemang, Parakan Jaya, Bogor, Jawa Barat oleh Tergugat Satu s/d Tergugat Enam”;

*Halaman 36 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi*



- Dst;
- Vide petitum angka 4 halaman 14 : “dst...sebagai akibat perbuatan Para Tergugat yang tidak profesional dan tidak transfaran dalam menjalankan aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di NKRI dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, serta adanya tindakan diskriminatif oleh Para Tergugat kepada Penggugat”;

7. Bahwa dari uraian pernyataan Penggugat, sebagaimana Tergugat III dan Tergugat V uraikan dalam poin 6 tersebut sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa sebenarnya pokok persoalan yang menjadi dasar Penggugat mengajukan Perbuatan Melawan Hukum adalah apa yang dimaksud dalam Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad) sebagaimana diatur didalam Perma 2/2019 yaitu berkaitan dengan tindakan pemerintahan yang dilakukan Para Tergugat, sehingga (dalam pandangan Penggugat) merugikan Penggugat secara hukum;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil tersebut diatas, selanjutnya Tergugat III dan Tergugat V mohon dengan hormay kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A yang memeriksa dan memutus perkara a quo, dalam kedudukannya sebagaimana Pasal 132 Rv Jo Pasal 10 Perma Nomor 2/2019 yang secara ex officio memiliki kewenangan untuk menyatakan diri tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut obyek sengketa dan/atau perbuatan-perbuatan dan/atau tindakan pemerintahan, untuk kiranya dapat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena apa yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah berkaitan dengan tindakan pemerintahan yang berpedoman pada Pasal 10 Perma 2/2019 yang sepenuhnya kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

B.2. Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi

Bahwa pada bagian dalam eksepsi ini, Tergugat III dan Tergugat V akan menyampaikan beberapa argumentasi/dalil gugatan dengan bersandar pada Perma 3/2016, mengingat bahwa Yang Mulia Ketua



Pengadilan Negeri Cibinong kelas 1A Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, telah menetapkan hukum acara yang bersandar pada Perma 3/2016 tersebut dan bukan mempergunakan Hukum Acara Perdata biasa yang berpedoman pada Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), Reglement tot Regeling van Het Rechtswezen in de gewesten buiten java en madura (RBg), serta Rv, maupun sumber hukum acara lainnya yang menjadi dasar dipergunakannya kewenangan Pengadilan Negeri dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara berkenaan dengan sengketa keperdataan sejenis. Adapun eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut:

**B.2.1 Eksepsi Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)**

B.2.1.1 Tidak jelasnya dan/atau kontradiksi penggabungan fundamentum petendi gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan Permohonan Keberatan Atas Bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Perma 3/2016

Bahwa Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-PdtV/2021 tanggal 19 Mei 2021 harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan bahwa surat gugatan tersebut mengandung cacat formil berupa tidak jelasnya fundamentum petendi. Adapun alasan-alasan yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa memperhatikan ketentuan syarat substantif permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, diantaranya sebagaimana dimaksud didalam Pasal 3 Perma 3/2016 yang selengkapnya berbunyi:

“keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan”;



Sementara jika memperhatikan Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, maka terlihat Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa gugatan a quo adalah “gugatan perbuatan melawan hukum”, hal ini semakin tampak dari penyebutan para pihak, yaitu dengan penulisan dengan istilah “Penggugat”, “Tergugat Satu” sampai dengan “Tergugat Enam”; Bahwa bersandar pada Pasal 3 Perma 3/2016 seharusnya, pengajuan in casu dalam bentuk “Permohonan Keberatan Atas Bentuk Dan/atau Besarnya Ganti Kerugian Yang Ditetapkan Berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembangunan Jalan Tol Bogir Ring Road Seksi IIIA”, bukan dalam bentuk gugatan, apalagi dengan menyebutkan secara jelas gugatan perbuatan melawan hukum.

Penyebutan pihak pun bukankah seharusnya dengan sebutan “Penggugat” dan “Tergugat” (vide Pasal 6 angka (1) huruf e dan huruf f);

- 2) Bahwa terkait dengan posita dan petitum dalam suatu keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Perma 3/2016, ternyata secara rinci diatur didalam Pasal 6 angka (1) huruf e dan huruf f, demikian seharusnya syarat formil tersebut bersifat imperatif dan harus dipatuhi oleh Penggugat (vide Penggugat In Casu).

Bahwa adapun syarat tersebut sebagaimana terurai sebagai berikut:

“ e. uraian yang menjadi dasar keberatan:

- 1.) Kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak yang berhak;
- 2.) Penjelasan pengajuan keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Penggugat



- mempunyai dokumen berita acara hasil musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- 3.) Alasan-alasan keberatan menyebutkan secara jelas hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian merugikan Penggugat;
- f. hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan:
- 1) mengabulkan keberatan dari Penggugat;
  - 2) menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai tuntutan Penggugat;
  - 3) menghukum Tergugat untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sesuai tuntutan Penggugat;
  - 4) menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara”;
- 3) Bahwa namun demikian, jika memperhatikan Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, Penggugat tidak pernah menyebutkan Perma 3/2016 sebagai dasar pengajuan keberatan, lebih spesifik lagi, Penggugat tidak menyebutkan berkenaan dengan “Penjelasan pengajuan keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Penggugat mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”, dan lebih dari itu Penggugat tidak secara jelas menguraikan “hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian merugikan Penggugat”; Sebaliknya didalam Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, justru Penggugat menguraikan mengenai kerugian materiil maupun immateriil, yang sama



sekali tidak dipersyaratkan untuk diuraikan didalam Permohonan Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 angka (1) huruf e Perma 3/2016;

- 4) Bahwa selanjutnya, terkait dengan penerapan syarat substantif ketentuan Pasal 6 angka (1) huruf f Perma 3/2016 terkait hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan keberatan, maka dalam hal ini memperhatikan uraian petitum Penggugat sebagaimana terurai didalam halaman 153 sampai dengan halaman 16 Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-PdtV/2021 tanggal 19 Mei 2021, justru Penggugat menyampaikan tuntutan yang menyimpangi ketentuan Pasal 6 angka (1) huruf f Perma 3/2016, sebaliknya Penggugat justru menyampaikan tuntutan tersebut bersandar pada Pasal 1365 KUH Perdata serta merujuk pada ketentuan Hukum Acara Perdata Biasa sebagaimana dimuat didalam HIR, RBg dan Rv. Hal ini terlihat dengan sangat jelas dan terang benderang terkait dengan adanya tuntutan:

- “menyatakan tindakan Tergugat satu, Tergugat dua, Tergugat tiga, Tergugat empat, Tergugat lima, Tergugat enam “Para Tergugat” telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (vide Poin angka 3 halaman 14);
- “Menyatakan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian materiil + immateriil ..dst” (vide poin angka 4 halaman 14);
- “Menghukum Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat enam “Para Tergugat”, telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga menghukum “Para Tergugat” secara



tanggung renteng untuk membayar kerugian materil + immateril...dst" (vide poin angka 5 halaman 14);

- Dst.

5) Bahwa dalam pandangan Tergugat III dan Tergugat V, apa yang dilakukan Penggugat dengan memasukkan dan/atau mencampuradukan rezim perbuatan melawan hukum dengan rezim hukum permohonan keberatan atas bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sebagaimana diatur didalam Perma 3/2016, dalam suatu gugatan tersebut justru menimbulkan suatu kerancuan dan kekaburan. Dikatakan rancu/kabur, karena yang digabungkan Penggugat, in casu adalah rezim hukum yang berbeda. Hal ini dikhawatirkan akan bermuara pula pada saat pelaksanaan putusan, apapun nanti hasilnya, pada saat dieksekusi (kemungkinan terjadinya putusan non executable);

6) Bahwa dalam beberapa persoalan, memang betul bahwa dalam hukum acara perdata dapat saja terjadi penggabungan beberapa gugatan.

Penggabungan gugatan disebut juga kumulasi gugatan atau samenvoeging van vordering, yaitu penggabungan lebih dari satu tuntutan hukum kedalam satu gugatan. Hukum positif tidak mengatur penggabungan gugatan, juga tidak diatur dalam HIR, RBg maupun Rv. Terjadinya penggabungan itu karena adanya koneksitas antara satu sama lain. Penggabungan dua, tiga atau beberapa perkara dapat dibenarkan kalau antara masing-masing gugatan tersebut terdapat hubungan erat dan untuk memudahkan proses. Namun dalam gugatan a quo jelas berbeda,



karena pengaturannya sudah bersifat *lex specialis* dan bukan lagi mempergunakan HIR, RBg maupun RV didalam penggunaan hukum acara pemeriksaannya;

7) Bahwa yang dimaksud dengan penggabungan gugatan disini adalah terkait dengan dipen uhinya 2 (dua) syarat pokok, yaitu (1) terdapat hubungan erat, (2) terdapat hubungan hukum. Bahwa jenis penggabungan gugatann tersebut terdapat 2 (dua) macam, yaitu:

(1) Kumulasi subyektif, yaitu para pihak lebih dari satu orang (*vide* Pasal 127 HIR) adalah Penggugat atau beberapa Penggugat melawan beberapa Tergugat, dalam hal demikian syaratnya bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan yang erat satu sama lain (koneksitas). Menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415 K/Sip/1975, jika tidak ada hubungannya harus digugat secara sendiri;

(2) Kumulasi obyektif, yaitu penggabungan beberapa tuntutan dalam satu perkara sekaligus (Penggabungan obyek tuntutan), misalnya A menggugat B selain minta dibayar hutang yang belum dibayar juga menuntut pengembalian barang yang tadinya telah dipinjam;

8) Bahwa terkait dengan penggabungan obyektif tidak boleh dilakukan dalam hal:

(1) Satu tuntutan tertentu diperlukan satu gugatan khusus sedangkan tuntutan lainnya diperiksa menurut acara biasa;

(2) Tuntutan tentang bezit tidak boleh diajukan bersama-sama tentang eigendom dalam satu gugatan;



Bahwa dari uraian tersebut, maka dapat diketahui bahwa penggabungan gugatan hanya meliputi kumulasi subyektif dan kumulasi obyektif saja, sementara dalam kumulasi obyektif tidak diperkenankan suatu tuntutan yang diperiksa dalam hukum acara yang berbeda, antara hukum acara biasa dan yang mensyaratkan diperiksa secara khusus. Sehingga dengan demikian, penggabungan gugatan bukanlah penggabungan persoalan-persoalan yang rezim hukumnya berbeda satu sama lainnya, seperti halnya dilakukan oleh Penggugat didalam perkara a quo;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana disampaikan pada bagian eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut (Exceptie van Onvbevoegheid) serta bagian eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi tersebut diatas, kiranya sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijkverklaard);

**C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III dan Tergugat V dengan ini mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Pendahuluan dan bagian dalam eksepsi secara mutatis mutandis masuk dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III dan Tergugat V dengan ini menolak dengan tegas, bulat dan utuh dalil yang disampaikan Penggugat didalam Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021 sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat III dan Tergugat V, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dan Tergugat V;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat, yang kemudian tidak Tergugat III dan Tergugat V tanggapi secara khusus, kiranya perlu ditegaskan bahwa bukan berarti Tergugat III dan Tergugat V mengakuinya, akan tetapi hal tersebut dikarenakan persoalan yang disampaikan Penggugat tersebut tidak ada kaitannya dan/atau sudah bukan menjadi bagian



tugas dan/atau kewenangan yang melekat kepada Tergugat III dan Tergugat V, terhadap hal ini dijelaskan didalam bagian Dalam Pendahuluan, dan secara khusus akan dijelaskan didalam uraian selanjutnya pada bagian Dalam Pokok ini;

4. Bahwa sebelum masuk pada bagian yang menyangkut inti persoalan yang disampaikan oleh Penggugat didalam Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, kiranya akan Tergugat III dan Tergugat V uraikan terlebih dahulu berkaitan dengan kronologis peristiwa, hal mana Tergugat III berdasarkan kewenangan yang melekat secara atributif berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah jo Perpres Pengadaan Tanah beserta seluruh perubahannya Jo Permen/ka ATR/BPN Juknis Pengadaan Tanah kemudian menjadi salah satu bagian dari proses yang berjalan didalam pelaksanaan kegiatan Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA. Adapun uraiannya dapat disampaikan sebagai berikut:

I. Tahun 2014

- a. Bahwa merujuk pada:
- Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum RI Nomor HK.0504-Db/866 tanggal 11 Oktober 2013 perihal Permohonan Perpanjangan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) ruas Jalan Tol Bogor Ring Road;
  - Risalah Pembangunan Teknis Pertanahan dalam rangka Penerbitan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Nomor 2119/1232/VII/2003;
- b. Selanjutnya Tergugat III menerbitkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.640-Pemum/2014 tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road, dengan masa berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2014;

II. Tahun 2015

- a. Bahwa berpedoman pada:  
Serta merujuk pada:
- Surat Direktur Jenderal Bina Maega Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor HK 0504-Db/204



tanggal 27 Maret 2015 perihal Pembaharuan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi (SP2LP) menjadi Penetapan Lokasi (Penlok) Pembangunan dengan masa berlaku 2 (dua) tahun ruas-ruas tol di Provinsi Jawa Barat;

- b. Selanjutnya Tergugat III menerbitkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.466-Pemum/2015 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road, dengan masa berlaku sampai dengan 31 Desember 2017;

III. Tahun 2017

- a. Bahwa berpedoman pada:
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366);

Serta merujuk pada:

- Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor TN.13.15-Db/986 tanggal 17 November 2017 Hal Permohonan Perpanjangan Penetapan Lokasi untuk Ruas Jalan Tol Bogor Ring Road di Provinsi Jawa Barat;
- b. Selanjutnya Tergugat III menerbitkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1225-Pemkasm/2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road, masa berlaku selama 2 (dua) tahun;

IV. Tahun 2018

- a. Pada tahun tersebut, terdapat penambahan luas untuk pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road (BRR) Seksi IIIA, selanjutnya merujuk pada:



- Surat Plt Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga Nomor PR.02.02-Db/395 tanggal 11 April 2018 Hal Penyampaian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
  - Surat Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Provinsi Jawa Barat Nomor 027/885/PTN tanggal 20 Maret 2018 Hal Hasil Telaah dan Kajian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road (BPR) Seksi IIIA;
- b. Bahwa kebutuhan yang dimohonkan untuk dipenuhi seluas  $\pm$  6.209 meterpersegi (6,2 Ha);
- Lokasi yang dimohon
    - (1) Kota Bogor, Kecamatan Tanah Sereal : Kelurahan Cibadak seluas 24.035 meterpersegi sebanyak 94 (sembilan puluh empat) bidang dan Kelurahan Kayumanis (seluas 30.202 meterpersegi sebanyak 73 (tujuh puluh tiga) bidang), sehingga total dari kedua kelurahan tersebut adalah seluas 54.237 meterpersegi sebanyak 167 (seratus enam puluh tujuh) bidang;
    - (2) Kabupaten Bogor, Kecamatan Kemang Desa Parakanjaya, seluas 7.972 meterpersegi sebanyak 97 (sembilan puluh tujuh) bidang;Total keseluruhan adalah 62.209 meterpersegi sebanyak 264 (dua ratus enam puluh empat bidang)
- c. Bersamaan dengan hal tersebut, telah dilaksanakan Pemberitahuan/Sosialisasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Bogr Ring Road Seksi IIIA, dengan Surat Undangan Nomor 591/277/Pemksm tanggal 20 April 2018, yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 26 April 2018, pukul 09.00 WIB s/d selesai bertempat di RM Mang Kabayan Salabenda (Daftar Hadir Terlampir);
- d. Bahwa selanjutnya telah dilaksanakan Konsultasi Publik dengan Undangan Nomor 581/277/Pemksm tanggal 26 April 2018 yang dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 30 April 2018 pukul 09.00 WIB s/d selesai bertempat di RM Mang Kabayan Salabenda.



Berita Acara Konsultasi Publik Nomor 63 atas nama Lucky Aziza dr. dan sudah menandatangani Berita Acara Konsultasi Publik (terlampir);

- e. Bahwa merujuk pada Surat Plt. Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor TN.13.15-Db/986 tanggal 17 November 2017 Hal Permohonan Perpanjangan Penetapan Lokasi Untuk Ruas Jalan Tol Bogor Ring Road di Provinsi Jawa Barat;
- f. Selanjutnya Tergugat III menerbitkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.599-Pemkasm/2018 tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road, dengan masa berlaku untuk jangka waktu 1 Januari 2018 s/d 31 Desember 2019;

V. Tahun 2020

- a. Bahwa merujuk pada:
  - Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor BP01.01/417/II/2020 tanggal 25 Februari 2020. Hal permohonan Rekomendasi perpanjangan Penetapan Lokasi
  - Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor BM 02 02-Db/222 tanggal 28 Februari 2020. Hal permohonan Pembaruan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Bogor Ring Road;
- b. Selanjutnya Tergugat III menerbitkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.219-Pemksm/2020 tentang Pembaruan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road, dengan diberikan jangka waktu selama 2 (dua) tahun;
5. Bahwa Rencana Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi-A (Simpang Yasmin Simpang Semak) pada dasarnya dengan maksud dan tujuan agar menjadi salah satu alternatif strategis untuk mengatasi kemacetan jalan raya Parung-Bogor. Dalam pelaksanaannya telah dilakukan berbagai tahapan, khususnya dalam ranah kewenangan Tergugat III dan Tergugat V, diantaranya adalah Tahapan Pra Persiapan, yaitu:



- Bersandar pada Surat Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Provinsi Jawa Barat Nomor 027/885/PTN tanggal 20 Maret 2018. Hal hasil telaahan dan Kajian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan jalan Tol Bogor Ring Road (BRR) Seksi III A;
- Surat Plt. Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga Nomor PR.02.02-Db/392 tanggal 11 April 2018. Hal penyampaian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
- Mekanisme pengadaan tanah dengan mempergunakan ketentuan didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dilakukan melalui 4 (empat) tahapan, yaitu:
  - a. Tahapan perencanaan dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah;
  - b. Tahapan persiapan dilaksanakan oleh Gubernur;
  - c. Tahapan pelaksanaan dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI;
  - d. Tahapan penyerahan hasil dilaksanakan oleh Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI;
- Berdasarkan Dokumen Perencanaan, yang menjadi kewenangan Gubernur adalah dalam Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah dan harus melalui tahapan persiapan pengadaan tanah, yaitu:
  - a. Tahapan ekpose dari Instansi yang memerlukan tanah;
  - b. Tahapan pemberitahuan awal/sosialisasi;
  - c. Tahapan pendataan awal/pemberkasan;
  - d. Tahapan konsultasi publik;
- Pembentukan Tim Persiapan yang ditetapkan oleh Gubernur Keanggotaan tim persiapan baik yang berkedudukan di Provinsi maupun di Kota/Kabupaten dimohon untuk melaksanakan tugas dengan penuh rasa tanggungjawab sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya, karena kapasitasnya sama. Bahwa kewenangan Tim



Persiapan dari mulai pelaksanaan tahapan persiapan sampai dengan penerbitan Keputusan Gubernur tentang Penetapan Lokasi;

**6. Bahwa berkenaan dengan Uraian Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut:**

7. Bahwa keputusan-keputusan tentang Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh Tergugat III, yaitu:

- Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.640-Pemum/2014 tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
- Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.466-Pemum/2014 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
- Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1225-Pemkasm/2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
- Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.599-Pemkasm/2018 tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
- Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.219-Pemkasm/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;

Keseluruhan keputusan tersebut telah sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan dan juga bepegang teguh pada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang merujuk pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme ("UU 28/1999") diantaranya meliputi:

" Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

1. Asas Kepastian Hukum;



Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara

2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;

Asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggara Negara

3. Asas Kepentingan Umum;

Asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara aspiratif, akomodatif dan selektif

4. Asas Keterbukaan;

Asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;

5. Asas Proporsionalitas

Asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;

6. Asas Profesionalitas, dan

Asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara

7. Asas Akuntabilitas;

Asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa penerapan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik juga ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang meliputi:

- a. Kepastian hukum
- b. Kemanfaatan;
- c. Keberpihakan;
- d. Kecermatan;
- e. Tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. Keterbukaan



- g. Kepentingan umum, dan;
- h. Pelayanan yang baik”;

Bahwa dalam penerbitan keputusan-keputusan mengenai penetapan lokasi tersebut juga dilakukan berdasarkan kewenangan dari pejabat dan/atau badan tata usaha negara yang memang memiliki kewenangan untuk menerbitkannya, obyek sengketa juga diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal, serta merujuk dan bersesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dan penjelasan diatas, maka sudah seyogyanya seluruh persoalan menjadi terang benderang, bahwa dalam kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terdapat banyak pemangku kepentingan, dalam hal ini seharusnya Penggugat dapat memahami hal ini secara jelas, tidak sekedar menarik pihak, akan tetapi sama sekali tidak memahami bagaimana sebenarnya batasan kewenangan dari para stakeholder yang terlibat. Seluruh pejabat yang ada, telah diberikan kewenangan masing-masing berdasarkan Undang-Undang Nomor 2/2012 Pengadaan Tanah Jo Perpres Pengadaan Tanah yang kemudian seluruhnya menjadi bagian yang integral dalam setiap proses yang berjalan didalam pelaksanaan kegiatan pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;

- 8. Bahwa selebihnya, terkait dengan persoalan kerugian materiil dan immateriil yang kemudian diklaim telah diderita oleh Penggugat, dalam pandangan Tergugat III dan Tergugat V, hal tersebut hanyalah asumsi dari Penggugat sendiri yang tidak memiliki paramater dan indikator penilaian yang jelas, nilai yang dituntut demikian sangat fantastis akan tetapi berdasarkan ukuran yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dalam bentuk apapun, karena seluruhnya hanya bersandar pada ukuran perasaan Penggugat secara sepihak;

Bahwa seharusnya dalam mengukur kerugian tersebut, disandarkan pada sumber yang jelas, semisal harga tanah yang dituntut Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) (dengan alasan di segitiga emas misalnya), terhadap hal ini tentu ada patokannya, semisal dari nilai NJOP/SPPT Pajak Bumi dan Bangunan, atau adanya surat keterangan dari pejabat atau otoritas yang berwenang untuk mengeluarkan angka



tersebut, atau setidaknya-tidaknya bukti dari Akta Jual Beli dihadapan Notaris di wilayah setempat/sekitar yang memang menunjukkan angka penjualan yang disepakati (inipun harus dibuktikan dengan beberapa AJB sehingga dapat diperoleh perbandingan yang proposional); Demikian halnya dengan kerugian immateriil yang diklaim Penggugat. Dalil kerugian tersebut nilainya tidak dapat diukur dengan alasan : “Akibat perbuatan Tergugat satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat empat, Tergugat lima dan Tergugat enam, yang kurang/tidak transfaran dalam melakukan mekanisme perhitungan “Nilai penggantian wajar bidang perbidang tanah dan tegakkan”, sehingga Penggugat sangat lelah habis waktu, pusing terus menerus, karena sebagai Prof Dr dr/Guru Besar dan punya kesibukan tersendiri serta merasa sangat terintimidasi, dipimpong kesana kemari tanpa ada kepastian hukum dan kejelasan aturan main/aturan hukum tentang pengadaan tanah, hingga Penggugat mengadu ke Advokat, maka sebenarnya kerugian Penggugat sungguh tidak ternilai besarnya, namun apabila dinilai dengan uang, cukup sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), hanya karena alasan “kurang/tidak transfaran”, lalu menyebabkan “Penggugat sangat lelah, habis waktu, pusing terus menerus karena sebagai Prof Dr dr/Guru Besar dan punya kesibukan tersendiri serta merasa sangat terintimidasi, dipimpong kesana kemari tanpa ada kepastian hukum dan kejelasan aturan main/aturan hukum tentang pengadaan tanah”. Lalu bukankah “aturan main/aturann hukum tentang pengadaan tanah” sebenarnya terbuka akses informasinya secara umum, lagipula bukankah Penggugat juga sudah mengadu kepada Advokat, apakah hal ini tidak dijelaskan oleh Advokat; Bahwa hal yang patut digarisbawahi disini adalah berkenaan dengan alasan “Penggugat sangat lelah, habis waktu, pusing terus menerus” dan kemudian menuntut ganti rugi immateriil mencapai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sementara angka tersebut sama sekali tidak memiliki parameter yang jelas, apa hubungannya “1 Milyar” dengan “lelah, habis waktu, pusing terus menerus”; Bahwa terhadap persoalan tuntutan ganti kerugian immateriil sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, kiranya perlu Tergugat III dan Tergugat V tanggapi dengan mengutip apa yang dinyatakan oleh Miniar Fuady, S.H., M.H., L.LM mengenai penderitaan mental akibat dari

*Halaman 53 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi*



perbuatan melawan hukum didalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer", Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, halaman 96-97 bahwa diperlukan pedoman yuridis terhadap klaim ganti rugi terhadap kerugian tekanan mental (immateriil) yaitu:

- Untuk menghindari munculnya gugatan dibesar-besarkan, maka ganti rugi lebih cenderung diberikan kepada kerugian berupa tekanan mental yang diikuti juga dengan gejala fisik. Misalnya karena stress maka kandungan seseorang menjadi gugur;
- Ganti rugi karena timbulnya tekanan mental lebih dapat diterima terhadap perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan atau kelalaian berat;
- Jika tekanan mental karena melihat korban dari pihak lain (bystander's emotional distress), maka tekanan mental yang melihatnya lebih dapat dipertimbangkan jika orang tersebut berada dekat dengan korban, atau jika antara korban dengan orang yang melihatnya ada hubungan khusus;

Bahwa berdasarkan pedoman diatas, terdapat kecenderungan bahwa Penggugat telah membesar-besarkan secara hiperbolik fakta dan situasi yang ada didalam menguraikan positanya. Bahwa Penggugat menyebutkan angka ganti rugi hingga sebesar Rp. 28.320.000.000,- (dua puluh delapan milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) namun tanpa menguraikan bukti-bukti yang relevan berkenaan dengan tuntutan tersebut. Bahwa disamping itu juga sebagaimana telah Tergugat III dan Tergugat V uraikan didalam dalil jawaban Tergugat III dan Tergugat V sebelumnya, Penggugat tidak pula dapat membuktikan perbuatan melawan hukum seperti apakah yang kemudian dituduhkan kepada Tergugat III dan Tergugat V, sehingga jelas bahwa dalil posita dan petitum dari Para Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan seyogyanya haruslah ditolak dan dikesampingkan;

9. Bahwa sebagai pernyataan tertutup (closing statement), kiranya perlu disampaikan bahwa berkenaan dengan program pembangunan dari pemerintah pusat merupakan bagian Integral dari program prioritas dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dari Visi dan Misi sebagaimana tertuang didalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Propinsi Jawa Barat 2018-2023. Yang



terpenting hal tersebut juga telah diimplementasikan secara nyata oleh Tergugat III dan Tergugat V dalam kegiatan-kegiatan strategis yang terstruktur, sistematis dan berkelanjutan serta berwawasan lingkungan, yang terus dijalankan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, utamanya karena semua itu semata-mata hanya untuk kesejahteraan seluruh masyarakat Jawa Barat;

**D. DALAM PETITUM**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat III dan Tergugat V dengan ini memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A Yang Terhormat, yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk mengadili dan selanjutnya memutus perkara sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan menyatakan eksepsi Tergugat III dan Tergugat V tepat dan beralasan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankeljkverklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

ATAU : Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat III dan Tergugat V mohon kiranya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan IV mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Error In Persona (Keliru Pihak Yang ditarik sebagai Turut Tergugat);
  - a. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam gugatan Penggugat mengingat inti gugatan Penggugat yaitu



pengadaan tanah yang untuk proyek pembangunan jalan tol Bogor Ring Road (BORR) Seksi IIIA. Bahwa didalam ketentuan Pasal 49 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pelaksana Pengadaan Tanah dilakukan oleh Kepala BPN sebagai Ketua;

- b. Bahwa untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat telah menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Ketua Pelaksana sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 210/SK-32.A.02.01/IX/2018 tanggal 24 September 2018 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Bogor sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA di Kabupaten Bogor dan Kota Bogor;
- c. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru dengan menarik Bupati Bogor sebagai pihak yang ditarik dalam gugatan selaku Tergugat IV karena mengingat inti gugatan Penggugat yaitu besaran ganti kerugian terhadap tanah milik Penggugat yang terkena proyek pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA. Bahwa Bupati Bogor adalah bukan pihak yang memerlukan tanah dan juga bukan sebagai pemegang anggaran pengadaan tanah, dengan demikian tindakan Penggugat yang menarik Bupati Bogor sebagai Tergugat IV adalah keliru (error in persona) karena Tergugat IV tidak terlibat secara teknis dalam proses pengadaan tanah sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- d. Bahwa Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan obyek perkara dan tidak terlibat secara teknis dalam hal apapun dengan tindakan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang menyebutkan bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan dengan obyek perkara, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);



e. Bahwa demikian pula Tergugat IV tidak mempunyai perselisihan hukum dalam Penggugat, sehingga sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

2. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel);

a. Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV adalah tidak jelas/kabur (obscuur libel) dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV karena tidak ada perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat IV, sehingga dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Bupati Bogor sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, dengan demikian maka sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

b. Bahwa gugatan Penggugat terlihat kekaburan dan ketidakjelasan dalam menentukan obyek gugatan/pokok perkara a quo oleh Penggugat, gugatan Penggugat dalam dalil-dalilnya mencampuradukkan antara permasalahan perbuatan melawan hukum atau mengenai besaran ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road, yang jelas sangat berbeda dalam menentukan dasar hukumnya. Maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel) dalam menentukan pokok perkara/dasar hukumnya, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) sebagaimana sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968



yang menyebutkan bahwa : “suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV;
3. Bahwa Tergugat IV keberatan dan oleh karenanya menolak dengan tegas gugatan Penggugat yang menyertakan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo tersebut dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa tidak ada satu dalilpun dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;
  - b. Bahwa Tergugat IV bukanlah pihak yang memerlukan tanah dan bukan pula pihak yang melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, Tergugat IV tidak termasuk pihak yang melaksanakan pengadaan tanah;
  - c. Bahwa yang memerlukan tanah dan mempunyai anggaran untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road adalah Dirjen Binamarga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, yang untuk pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Ketua Pelaksana;
  - d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum dan perselisihan dengan Penggugat maka sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat yang memasukkan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo;
4. Tergugat IV Keberatan Dan Menolak Dengan Tegas Perihal Dalil Kerugian Yang Diderita Penggugat  
Bahwa dalil Penggugat yang meminta Tergugat IV membayar ganti rugi materiil dan immateriil secara tanggung renteng adalah suatu dalil yang tidak masuk akal dan patut ditolak, dengan alasan sebagai berikut:



- 4.1 Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga tidak dapat dimintakan ganti kerugian baik materiil maupun immateriil;
- 4.2 Bahwa dalil Penggugat tentang permintaan ganti kerugian materiil dan immateriil bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1979 No. 429 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang berbunyi : "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan nya, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut";
5. Permohonan Putusan Serta Merta Dari Penggugat Bertentangan Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan  
Bahwa permintaan Penggugat agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu/Putusan Serta Merta (Uit voorbaar Bij Voorraad) sebagaimana tersebut dalam posita gugatan angka 23 haruslah ditolak karena menurut ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR Jo SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, yang berbunyi : "Pengadilan hanya dapat memerintahkan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu apabila terdapat bukti surat otentik/tulisan tangan yang tidak dapat dibantah kebenaran isi dan tandatangannya yang menurut ketentuan undang-undang dapat diterima sebagai bukti";
6. Tergugat IV Keberatan dan menolak dengan tegas dalil Penggugat perihal uang paksa  
Bahwa dalil Penggugat yang meminta Tergugat IV membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perhari apabila lalai memenuhi isi Putusan, adalah merupakan dalil yang premature yang belum dapat dibuktikan dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah seharusnya ditolak. Lagipula permintaan Penggugat tersebut tidak sesuai dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973 No. 731 K/Sip/1972 yang menyatakan : "uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tuntutan untuk membayar uang". Dan oleh karena terbukti dalam gugatannya Penggugat menuntut Tergugat IV untuk membayar sejumlah uang, maka permintaan uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam perkara ini;



7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan Putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi Tergugat IV telah tepat dan beralasan;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan VI mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat VI menolak semua dalil-dalil keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat III dalam melakukan penilaian tunduk dan taat pada kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VI 2015 seri 306 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Petunjuk Teknis Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dikeluarkan oleh Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) diterbitkan 1 Oktober 2015 berlaku efektif 1 Januari 2016;  
Saat sekarang disempurnakan dengan KEPI & SPI Edisi VII-2018, Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur dalam SPI 204 dan PPI (Pedoman Penilaian Indonesia) 04;
3. Bahwa dari dua puluh lima (25) alasan dan atau dalil gugatan Penggugat dalam mengajukan keberatan, Tergugat VI hanya menjawab hal-hal yang bersinggungan langsung dengan besaran nilai ganti kerugian. Adapun soal Surat Pemberitahuan dalam bentuk undangan bukanlah menjadi wewenang Tergugat VI;
4. Bahwa besaran nilai ganti kerugian atau dalam Standar Penilaian Indonesia dikenal dengan sebutan Nilai Penggantian Wajar yang Tergugat VI



keluarkan atas nama Penggugat, Nomor Bidang 061 adalah sebesar Rp. 409.672.688,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) seluas 35 meterpersegi adalah benar. Terdiri dari : Nilai kerugian fisik tanah dan tanaman, nilai kerugian non fisik terdiri dari biaya transaksi dan kompensasi masa tunggu;

Dalam surat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Nomor : TN.02.06/440357/031-45 tanggal 8 Maret 2021 meminta agar bidang tanah nomor 061 atas nama Penggugat hanya mencantumkan tanah di dalam ROW. Adapun tanah yang didalam ROW trase jalan tol hanya 35 meterpersegi, artinya diluar ROW tersebut bukan bagian dari penilaian. Maka bangunan milik Penggugat tidak bisa dinilai karena berada diluar ROW tersebut. Konsekuensi logis dari tidak dinilainya bangunan mengakibatkan hilangnya beberapa parameter dalam melakukan penilaian ganti kerugian atau nilai penggantian wajar, seperti kerugian fisik bangunan, kerugian atas usaha yang hilang dan biaya pindah. Tergugat VI tidak bisa dan tidak boleh melakukan parameter penambah tersebut jika tidak tercantum dalam Daftar Nominatif yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan/Agraria Kabupaten Bogor;

5. Bahwa terkait dengan poin 13 dan poin 23 dari dalil gugatan yang mengatakan bahwa harga tanah yang wajar milik Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- permeter persegi sangat tidak berdasar baik pada saat sekarang maupun pada tanggal penilaian.

Membandingkan dengan tanah bidang lain seperti termuat dalam poin nomor 12 adalah alasan yang tidak tepat. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 33 disebutkan bahwa "Penilaian dilakukan bidang per bidang tanah";

Bahwa besaran nilai ganti kerugian atau nilai penggantian wajar dalam istilah penilaian terbentuk dari pendekatan pasar dan biaya, dimana nilai pasar tanah diambil dari harga transaksi atau penawaran disekitar lokasi penilaian dengan prinsip dasar "apple to apple".

Klasifikasi terhadap lokasi keberadaan obyek penilaian menjadi salah satu acuan dasar dalam menentukan besaran nilai pasar, misalnya:

- Apakah properti memiliki akses langsung dengan Jalan Salah Benda/Soleh Iskandar?
- Apakah properti memiliki akses langsung dengan jalan raya Kemang?
- Apakah properti memiliki akses langsung dengan Jalan Atang Sanjaya?



Kesemuanya ini memiliki nilai pasar yang berbeda dan dalam penilaian ini tidak ada satupun bidang tanah yang nilai pasarnya mencapai Rp. 22.500.000,- per meterpersegi (kami mengemukakan nilai pasar, bukan nilai penggantian wajar);

6. Pada prinsipnya semua perhitungan yang dilakukan oleh Appraisal sudah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VI tahun 2015, yang dalam hal ini adalah SPI 306 dan Petunjuk Tekhnis Penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dikeluarkan oleh Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPPI) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) diterbitkan 1 Oktober 2015 berlaku efektif 1 Januari 2016;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan Penggugat ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

- Menolak seluruh permohonan Para Penggugat;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara, dan/atau;
- Jika Majelis Hakim memeriksa dan memutus Pemohon Keberatan ini berpendapat lain, mohon penetapan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Keberatan tersebut, Pemohon Keberatan mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 422, pemegang hak atas nama Pemohon Keberatan;
2. Bukti P-2 : berupa fotocopy undangan nomor : 591/277/Pemksm dari Termohon Keberatan V tertanggal 20 April 2018;
3. Bukti P-3 : berupa fotocopy undangan Nomor : 291/275/Pemksm dari Termohon Keberatan V tertanggal 20 April 2018 kepada Pemohon Keberatan;
4. Bukti P-4 : berupa fotocopy undangan rapat sosialisasi Nomor : 278/UND-500.12/XI/2018 dari Termohon Keberatan I tertanggal 26 November 2018 beserta lampirannya;
5. Bukti P-5 : berupa fotocopy undangan Nomor : 461/UND-500/I/2019 tertanggal 30 Januari 2019 dari Termohon keberatan I beserta lampirannya;
6. Bukti P-6 : berupa fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor :562/Und-AT.01.04/II/2021



tanggal 19 Februari 2021 perihal undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan penyampaian hasil penilaian appraisal pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA beserta lampirannya;

7. Bukti P-7 : berupa fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 1260/Und-AT.01.02/IV/2021 tanggal 20 April 2021 perihal undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan penyampaian hasil penilaian appraisal pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA ditujukan kepada Pemohon Keberatan;
8. Bukti P-8 : berupa fotocopy laporan jumlah pasien dan pendapatan klinik Parakan Valley tahun 2015;
9. Bukti P-9 : berupa fotocopy laporan jumlah pasien dan pendapatan klinik Parakan Valley tahun 2016;
10. Bukti P-10 : berupa fotocopy laporan jumlah pasien dan pendapatan klinik Parakan Valley tahun 2017;
11. Bukti P-11 : berupa fotocopy laporan jumlah pasien dan pendapatan klinik Parakan Valley tahun 2018;
12. Bukri P-12 : berupa fotocopy laporan jumlah pasien dan pendapatan klinik Parakan Valley tahun 2019;
13. Bukti P-13 : berupa fotocopy laporan jumlah pasien dan pendapatan klinik Parakan Valley tahun 2020;
14. Bukti P-14 : berupa fotocopy laporan jumlah pasien dan pendapatan klinik Parakan Valley tahun 2021;
15. Bukti P-15 : berupa print out Surat Izin Usaha Mikro Kecil atas nama pemilik usaha Yuni Kurniawati;
16. Bukti P-16 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 085/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang ditujukan kepada Termohon Keberatan I beserta resi pengiriman;
17. Bukti P-17 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 086/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang



- Advokat yang ditujukan kepada Termohon Keberatan II beserta resi pengiriman;
18. Bukti P-18 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 087/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang ditujukan kepada Termohon Keberatan III beserta resi pengiriman;
19. Bukti P-19 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 088/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang ditujukan kepada Termohon Keberatan IV beserta resi pengirimannya;
20. Bukti P-20 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 089/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang ditujukan kepada Termohon Keberatan V beserta resi pengirimannya;
21. Bukti P-21 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 090/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang ditujukan kepada Termohon Keberatan V beserta resi pengirimannya;
22. Bukti P-22 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 091/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang ditujukan kepada Yuni Kurniawati beserta resi pengirimannya;
23. Bukti P-23 : berupa fotocopy Surat dari Kuasa Pemohon Keberatan Nomor : 090/FHV/SU/VI/2021 tertanggal 5 Juni 2021 perihal Surat Permintaan Keterangan Sesuai Pasal 17 Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 2003 tentang



- Advokat yang ditujukan kepada Hj. Salmah beserta resi pengirimannya;
24. Bukti P-24 : berupa fotocopy nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah dan tegakan nomor bidang : 061 atas nama pemilik Pemohon Keberatan lokasi Desa Parakanjaya Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor dengan obyek ganti rugi 35 meterpersegi sebesar Rp. 409.672.088,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua ribu delapan puluh delapan rupiah) yang dikeluarkan oleh Termohon Keberatan VI;
25. Bukti P-25A : berupa fotocopy surat penawaran harga tanah dan/atau bangunan dari Riha Adyanas P kepada PT Persada Medika Center/Pemohon Keberatan di Jalan Raya Kemang Nomor 487 RT 24/RW 08 luas tanah 700 (tujuh ratus) meterpersegi seharga Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah);
26. Bukti P-25B : berupa print out photo rumah;
27. Bukti P-26 : berupa fotocopy Surat Kuasa dari Pemohon Keberatan kepada Saiful Kurniawan tertanggal 20 Februari 2021 untuk mewakili Pemohon Keberatan pada rapat musyawarah terkait dengan pembebasan pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
28. Bukti P-27 : berupa fotocopy Surat Kuasa dari Pemohon Keberatan kepada Saiful Kurniawan tertanggal 29 April 2021 untuk mewakili Pemohon Keberatan pada rapat musyawarah mengenai penetapan bentuk ganti kerugian dan penyampaian hasil penilaian Appraisal untuk jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor hari Kamis tanggal 29 April 2021;
29. Bukti P-28 : berupa fotocopy gambar rencana pembangunan;
30. Bukti P-29 : berupa print out photo gedung Klinik 24 Jam Parakan Valey;
31. Bukti P-30 : berupa print out photo cucian mobil di jalan Salahbenda Kemang (depan klinik 24 jam Parakan Valley);



32. Bukti P-31 : berupa fotocopy formulir surat permohonan tanah sisa kepada Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA dengan luas tanah dalam Trase 35 meterpersegi, luas tanah diluar Trase 262 meterpersegi;
33. Bukti P-32 : berupa print out artikel yang diunggah Wartakotalive.Com, Kamis 9 Maret 2017 dengan judul "Dapat Rp. 12 Miliar Dari Gusuran Ruko Semuanya Dibagi Rata ke Personil Ungu";
34. Bukti P-33 : berupa print out artikel yang diunggah jpnn.com pada Maret 2017 dengan judul "Dapat Uang Gusuran, Ungu Serasa Ketiban Durian Runtuh";
35. Bukti P-34 : berupa print out artikel yang diunggah celebrity.okezone.com tanggal 10 Maret 2017 dengan judul "Wow, Band Ungu Mendadak Dapat Duit Rp.12 Miliar";
36. Bukti P-35 : berupa print out artikel yang diunggah Jurnal Asia tanggal 11 Maret 2017 dengan judul "Band Ungu Mendadak Dapat Duit 12 Miliar";
37. Bukti P-36 : berupa fotocopy Putusan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Bgr;
38. Bukti P-37 : berupa fotocopy surat yang dikeluarkan oleh PT PP (Persero) Tbk Proyek Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA No : PP/11/Teknik/219001/2026 tertanggal 13 Juni 2021 yang ditujukan ke Klinik 24 Jam perihal pemberitahuan pembongkaran Billboard Klinik 24 Jam;
39. Bukti P-38 : berupa print out photo tampak samping klinik Parakan Valley;
40. Bukti P-39 : berupa fotocopy Surat Pernyataan Kesanggupan Sebagai Penanggungjawab Medik Dan Pelaksana Pelayan I Klinik Pratama Rawat Jalan Klinik Parakan Valley tertanggal 19 Oktober 2020 yang dibuat oleh dr. Dini Umar Abdul Azis;
41. Bukti P-40 : berupa fotocopy Surat dari Puskesmas Kemang No: 803/007-PKM KMG//202 tertanggal 4 Januari 2021;
42. Bukti P-41 : berupa fotocopy Izin Mendirikan Usaha PT Persada Medika Center tertanggal 31 Desember 2020 Nomor Induk Berusaha : 02000010203416 beserta lampirannya;



43. Bukti P-42 : berupa fotocopy Surat dari PT Persada Medika Center kepada Bupati Bogor tertanggal 19 Oktober 2020 perihal permohonan serta pernyataan kebenaran & keabsahan dokumen atas Izin Klinik Parakan Valley;
44. Bukti P-43 : berupa fotocopy Surat Pernyataan Kesanggupan Sebagai Penanggungjawab Medik Dan Pelaksana Pelayan I Klinik Pratama Rawat Jalan Klinik Parakan Valley tertanggal 19 Oktober 2020 yang dibuat oleh dr. Rizky Ananda;
45. Bukti P-44 : berupa fotocopy Keputusan Bupati Bogor Nomor : 591.2/002/00600/BPMPTSP/2016 tentang Pemberitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Kepada DR. Lucky Aziza B Untuk Pembangunan Klinik Diatas Tanah Seluas ± 297 METERPERSEGI Di Desa Parakan Jaya Kecamatan Kemang;
46. Bukti P-45 : berupa fotocopy Profil Klinik Pratama Rawat Jalan PT Persada Medika Center;
47. Bukti P-46 : berupa fotocopy Gambar Rencana Pekerjaan Pembuatan Gedung Klinik Lokasi Kemang Kabupaten Bogor Tahun Anggaran 2019 dari PT Insan Medika Sejahtera;
48. Bukti P-47 : berupa fotocopy denah lokasi IPAL PT Insan Medika Sejahtera;
49. Bukti P-48 : berupa fotocopy SOP Klinik Pratama;
50. Bukti P-49 : berupa fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Persada Medika Center Nomor : 01 tanggal 1 Desember 2020 beserta lampirannya;
51. Bukti P-50 : berupa fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Persada Medika Center Nomor : 28 tanggal 18 Maret 2016 beserta lampirannya;
52. Bukti P-51 : berupa fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Persada Medika Center Nomor : 39 tanggal 26 April 2021 beserta lampirannya;
53. Bukti P-52 : berupa fotocopy Surat dari Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Bogor Nomor : 660.1/824/TL-DLH tertanggal 29 Desember 2020 yang ditujukan kepada Direksi PT Persada Medika Center perihal Persetujuan



- SPPL (Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup) untuk kegiatan klinik;
54. Bukti P-53 : berupa fotocopy daftar nominatif pengadaan tanah tol BORR Sesi 3A Desa Parakan Jaya Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor;
55. Bukti P-54 : berupa fotocopy Neraca PT Persada Media Center per 31 Desember 2017;
56. Bukti P-55 : berupa fotocopy Neraca PT Persada Media Center per 31 Desember 2018;
57. Bukti P-56 : berupa fotocopy Neraca PT Persada Media Center per 31 Desember 2019;
58. Bukti P-57 : berupa fotocopy Neraca PT Persada Media Center per 31 Desember 2020;
59. Bukti P-58 : berupa fotocopy master plan Klinik Parakan Valley;
60. Bukti P-59 : berupa fotocopy Surat dari Firma Hukum "Victoria" Nomor : 096/FHV/SU/VI/2021 tanggal 11 Juni 2021 perihal Surat permohonan ahli;
61. Bukti P-60 : berupa fotocopy Surat Keterangan dari Fakultas Teknik Universitas Kristen Indonesia Nomor : 291/UKI.F6.D/SDM.6/2021 tanggal 16 Juni 2021 perihal Surat Keterangan dan Pemberian Ijin Sebagai Ahli ditujukan kepada Dr. Ir Pinondang Simanjuntak, MT;
62. Bukti P-61 : berupa fotocopy Curriculum Vitae atas nama Pinondang Simanjuntak;
63. Bukti P-62 : berupa fotocopy Sertifikat Keahlian atas nama Ir. Pinondang Simanjuntak, MT klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli Ahli Teknik Bangunan Gedung-Madya;
64. Bukti P-63 : berupa fotocopy Sertifikat Keahlian atas nama Ir. Pinondang Simanjuntak, MT klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli Ahli Sistem Manajemen Mutu-Madya;
65. Bukti P-64 : berupa fotocopy Berita Acara Penilaian Persyaratan IMB Bangunan Klinik Parakan Valey di Jalan Raya Salabenda No 414 Kemang Bogor Jawa Barat akibat adanya rencana pemotongan lahan pada bagian depan/area parkir yang dibuat dan ditandatangani oleh Dr. Ir Pinondang Simanjuntak, MT;



66. Bukti P-65 : berupa fotocopy Berita Acara Perhitungan Biaya Bangunan Klinik Parakan Valey di Jalan Raya Salabenda N. 414 Kemang Bogor Jawa Barat yang dibuat dan ditandatangani oleh Dr. Ir Pinondang Simanjuntak, MT;
67. Bukti P-66 : berupa fotocopy RAB Pembangunan Ruko dan Klinik Parakan Valey Jalan Raya Salabenda No. 414 Kemang Bogor yang ditandatangani oleh Dr. Ir Pinondang Simanjuntak, MT;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Pemohon Keberatan tersebut, yaitu bukti P-1 sampai dengan P-66 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-6, P-8 s/d P-14, P-15, P-26, P-28 s/d P-36, P-38, P-40, P-46, P-47, P-48, P-53, P-58, tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, untuk membuktikan dalil Keberatannya, Pemohon Keberatan mengajukan Saksi, sebagai berikut:

1. Saiful Kurnia, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mewakili pemilik lahan yaitu Pemohon Keberatan untuk menghadiri rapat, melakukan negosiasi, mengambil keputusan dan lain-lain terkait dengan pembebasan lahan;
  - Bahwa tidak terjadi negosiasi harga terkait pembebasan lahan rapat yang Saksi hadiri;
  - Bahwa tidak ada musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perma Nomor 3 Tahun 2016;
  - Bahwa surat kuasa kini pertama yang Saksi dapat pada bulan Februari 2021;
  - Bahwa pada bulan Maret 2021 Saksi diundang rapat di Bigland Sentul yang pada inti rapatnya Saksi menanyakan rencana pembangunan Tol Bogor Ring Road Seksi III tersebut akan mengganggu aktifitas klinik tersebut atau tidak;
  - Bahwa Saksi tanyakan kepada Panitia Pengadaan Tanah atau P2T apakah di depan klinik akan berdiri tiang pancang namun mereka tidak menjawab karena menurut mereka keterangan tersebut sudah lama diberikan kepada yang hadir pada rapat-rapat sebelumnya;
  - Bahwa saat itu belum jelaskan tapi nanti akan diberikan hasil nilai appraisal terhadap tanah sisa yang diberikan kepada Saksi;



- Bahwa mengenai berapa meter yang terkena pembebasan dan harga per meter Saksi tidak diberitahu;
- Bahwa kepada Saksi tidak pernah diperlihatkan master plan pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi III;
- Bahwa Saksi disodori surat pernyataan yang pada intinya bahwa Saksi bersedia dibayarkan untuk tanah sisa akan tetapi surat tersebut tidak terdapat kop surat hanya berupa blanko kosong;
- Bahwa Saksi konsultasikan surat persetujuan pembayaran kepada pemilik, dan tidak Saksi tandatangani karena Saksi tidak pernah tahu berapa nilai tanah yang akan dibayarkan;
- Bahwa saat Saksi menanyakan nilai tanah milik Pemohon Keberatan, dari P2T mengatakan jika Saksi ingin mengetahui nilai tanah dan tanah sisa Saksi harus menandatangani surat pernyataan tersebut terlebih dahulu;
- Bahwa surat tersebut pada intinya mohon segera dibayarkan sesuai dengan lokasi dan mengajukan pembayaran tanah sisa;
- Bahwa Saksi tidak menandatangani surat persetujuan pembayaran karena pastinya akan bermasalah dengan pemilik lahan yaitu Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi sempat berdiskusi dengan salah satu personil P2T yang bernama Ibu Mira dan Saksi pertanyakan dasar surat persetujuan pembayaran ini apa dan dijawab dasarnya itu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;
- Bahwa Saksi pulang dari rapat membawa surat pernyataan tersebut dan kemudian Saksi laporkan kepada Pemohon Keberatan, saat itu Pemohon Keberatan berkata jika untuk kepentingan umum sebenarnya tidak masalah namun caranya ini tidak elok;
- Bahwa pada saat Saksi menghadiri rapat rapat tersebut Saksi tidak diberitahu siapa Pejabat Penilai Publik atau KJPPnya;
- Bahwa Saksi baru tahu pada saat terakhir Pejabat Penilai Publik atau KJPPnya ketika keluar nilai appraisal yang trase 35 meterpersegi tanggal 29 April 2021 yang Saksi terima atas permintaan Pemohon Keberatan di kantor P2T;
- Bahwa nomor bidang tertera di surat tersebut adalah dengan nomor bidang 61;



- Bahwa P2T tidak bicara soal yang lain kecuali surat tersebut diserahkan dan sudah selesai dan tidak membahas operasional atau izin klinik;
- Bahwa Saksi hitung berdasarkan trase 35 meterpersegi, nilai tanah klinik tersebut sekitar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) per meternya;
- Bahwa Saksi memeriksa nilai tanah di cucian mobil di seberang klinik dan Saksi mendapatkan informasi bahwa tempat tersebut dibebaskan dan dibayarkan tahun 2016 luas tanah 600 meterpersegi (enam ratus meterpersegi), terdiri dari 1 (satu) bangunan seluas 200 meterpersegi (dua ratus meterpersegi) dan 2 (dua) pohon nilai yang dibayarkan Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) yang jika dirata-ratakan sekitar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) permeterpersegi;
- Bahwa Saksi mencari keterangan dari warga yang namanya Pak Hasan bahwa dia di bayar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) dengan luas tanah yang lebih kecil daripada klinik milik Pemohon Keberatan;
- Bahwa bangunan Saksi tidak tahu lebih bagus mana bangunan klinik dibandingkan dengan tempat usaha tersebut namun menurut keterangan Lurah bahwa tempat usaha sendiri masuk ke dalam penilaian appraisal yang dinilai sekitar tahun 2018/2019 yang menyatakan bahwa tanah tersebut dihargai Rp. 11.000.000,- /meterpersegi di luar nilai bangunan;
- Bahwa Saksi setiap kali mau mengambil appraisal tersebut nilainya ada di dalam amplop dan hanya tim appraisal sendiri yang tahu nilainya yang tidak diberitahu kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu tim appraisal dan hanya bertemu dengan P2T saja pada saat Saksi menerima amplop pada tanggal 29 April 2021;
- Bahwa pernah mendengar tanah yang luasnya di bawah klinik mendapat Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) namun Saksi tidak mempertanyakan mengapa hal tersebut terjadi;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa Pasha Ungu mempunyai ruko di daerah sekitar tersebut dan mendapat pembayaran Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) untuk 1 (satu) ruko terkait

*Halaman 71 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi*



pembangunan jalan tol dan kabarnya ruko tersebut berukuran 6 x 12 meterpersegi yang terletak di Jalan Soleh Iskandar;

- Bahwa Saksi tidak mempunyai kesempatan untuk mempertanyakan hal tersebut kepada P2T karena P2T lalu langsung kepada penyerahan nilai appraisal klinik kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar dan mengetahui ada rumah sakit ibu dan anak di sekitar lokasi tersebut yang awalnya dibayar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) namun berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor diganti menjadi Rp. 38.000.000.0000,- (tiga puluh delapan miliar rupiah);
- Bahwa Saksi sekali menghadiri pertemuan di Hotel Bigland Sentul pada bulan Maret 2021, dua kali di kantor BPN bertemu P2T yang terakhir pada tanggal 29 April 2021 pada saat pengambilan trase 35 meterpersegi;
- Bahwa total sudah 3 (tiga) kali Saksi hadir mewakili Pemohon Keberatan dalam pertemuan selaku pemberi kuasa;
- Bahwa pada pertemuan pertama yang hadir Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan VI dari P2T;
- Bahwa pada pertemuan berdasarkan daftar hadir dari Sekretariat Daerah Provinsi tidak hadir;
- Bahwa pada pertemuan kedua yang hadir hanya dari tim Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II saja;
- Bahwa pada pertemuan kedua Saksi tidak tahu apakah dari Termohon Keberatan III hadir atau tidak;
- Bahwa Pemohon Keberatan pernah memberi tahu bahwa ada beberapa orang yang pernah diberi kuasa untuk hadir pada undangan tahun 2018;
- Bahwa Saksi tahu bahwa ada beberapa orang yang sebelumnya ditugaskan untuk mewakili Pemohon Keberatan;
- Bahwa tidak ada hubungan pekerjaan antara Saksi dengan Pemohon Keberatan dan hanya diminta bantuan untuk mewakili Pemohon Keberatan mengenai persoalan ini;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu NJOP daerah tersebut Rp. 1.000.000,- per meterpersegi dan harga yang akan dibayarkan dihargai Rp. 11.000.000,- per meterpersegi berdasarkan trase terakhir;



- Bahwa Saksi tidak pernah melihat pembayaran yang diterima oleh pihak yang lain hanya mendengar dari orang kepercayaannya saja;
- Bahwa Saksi secara resmi menghadiri 3 (tiga) kali pertemuan tapi di luar itu Saksi beberapa kali datang bertemu Termohon Keberatan I;
- Bahwa pertemuan resmi pertama berlangsung sekitar 1 jam lebih. Kemudian yang kedua sekitar 1 jam dan yang ketiga sekitar 20 menit
- Bahwa pada pertemuan terakhir dari tim P2T mengatakan jika keberatan dengan appraisal bisa langsung ke pengadilan;
- Bahwa saat pihak P2T berkata musyawarah sudah selesai, dan Saksi menjawab ini bukan musyawarah hanya penyerahan saja, karena hanya Saksi saja yang hadir;
- Bahwa pada pertemuan terakhir nilai appraisal yang nilainya di bawah dengan yang Saksi ajukan dan jika ada keberatan langsung dibawa ke pengadilan saja;
- Bahwa Saksi tidak bekerja di klinik milik Pemohon Keberatan dan bukan orang kepercayaan Pemohon Keberatan hanya sebatas teman
- Bahwa Saksi baru mengetahui rencana pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III ketika pertemuan pertama di Bigland Sentul pada bulan Maret 2021;
- Bahwa Saksi mewakili Pemohon Keberatan seluruhnya terkait dengan rencana pembangunan termasuk mengambil keputusan, menandatangani dan segala macam;
- Bahwa Saksi diperbolehkan mengambil tindakan yang dianggap perlu termasuk menandatangani atau tidak menandatangani suatu dokumen
- Bahwa Saksi tidak pernah diberitahu Pemohon Keberatan bahwa pernah menghadiri pertemuan terkait rencana pembangunan hanya diberi tahu beberapa hal terkait rencana pembangunan tersebut
- Bahwa setahu Saksi Pemohon Keberatan tidak datang langsung dan menguasai kepada beberapa orang kuasa
- Bahwa terakhir kali sekitar 10 (sepuluh) hari lalu Saksi datang ke klinik
- Bahwa klinik tersebut terdiri dari 3 (tiga) lantai tapi hanya selesai 2 (dua) lantai
- Bahwa Saksi tidak mendapat informasi ruko milik Pasha Ungu dari media tapi dari sumber lain
- Bahwa Saksi mengetahui alas hak klinik tersebut berdasarkan sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Pemohon Keberatan dengan luas



tanah sekitar 300 (tiga ratus) meterpersegi dan luas bangunan sekitar 400 meterpersegi

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada dua shift yang bertugas setiap hari, yang terdiri dari Dokter, Resepsionis, Office Boy, dan Security
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa omsetnya
- Bahwa setahu Saksi itu sekitar 1 (satu) meter dari bangunan klinik ke jalan raya dan hanya menyisakan 0,5 sampai 1 meter untuk lahan parkir;
- Bahwa lahan parkir tidak bisa digunakan kecuali dimundurkan bangunannya dengan cara dibongkar itupun kalau pemilik tanah yang belakang klinik bersedia menjual;
- Bahwa dalam undangan musyawarah dengan BPN tersebut tidak ada negosiasi karena ketika amplop diberikan Saksi diminta menandatangani pernyataan dan tidak ditanya apa-apa;
- Bahwa saat ini pihak lain sudah pada tahap proses pembayaran;
- Bahwa Saksi tanyakan terlebih dahulu konsepnya seperti apa, namun tidak ada jawaban dari tim P2T;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa pembayaran yang diterima warga;
- Bahwa Saksi disuruh ambil hasil penilaian tanah sisa, yang untuk mengambilnya Saksi disyaratkan untuk menandatangani pernyataan bersedia dibayar;
- Bahwa setahu Saksi klinik tersebut melayani kesehatan umum tidak ada pelayanan spesialis di klinik tersebut;
- Bahwa jarak ruko milik Pasha Ungu dengan klinik sekitar 3 km;
- Bahwa ruko milik Pasha Ungu tersebut terkena proyek pembangunan Bogor Ring Road Seksi II sedangkan klinik Pemohon Keberatan terkena proyek pembangunan Bogor Ring Road Seksi III
- Bahwa tempat cucian mobil di depan klinik harganya mencapai 13,5 miliar rupiah terdiri dari tanah seluas 600 meterpersegi bangunan 200 meterpersegi dan dua pohon yang termasuk dalam hitungan dan taksiran;
- Bahwa setahu Saksi NJOP tanah klinik Pemohon Keberatan sekitar Rp. 1.000.000,- dan untuk NJOP bangunan tergantung dari model dan desain bangunan;



- Bahwa sekitar 50 (lima puluh) meter dari klinik milik Pemohon Keberatan masih ada yang baru menerima pembayaran sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
  - Bahwa secara langsung volume pasien yang datang ke klinik sudah berkurang;
  - Bahwa sudah ada surat untuk pembongkaran reklame atau baliho klinik;
  - Bahwa sedang dilakukan pembuatan gorong-gorong yang kedepannya akan dilakukan di depan klinik;
  - Bahwa jika gorong-gorong di depan klinik digarap, otomatis akses masuk tertutup terhalang penggalian;
  - Bahwa Saksi diberikan amplop berisi hasil appraisal yang harus Saksi tandatangani pernyataan persetujuan lebih dahulu;
  - Bahwa Saksi batal mengambil amplop hasil appraisal dan tidak ditandatangani sampai akhirnya keluar trase 35 meterpersegi;
  - Bahwa setelah hasil trase diketahui ternyata hanya lahan parkir saja yang terkena pembongkaran tidak sampai ke bangunan klinik seluas 35 meterpersegi dengan nilai kurang lebih Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
  - Bahwa Pemohon Keberatan tidak membuat permohonan kepada P2T untuk pembebasan seluruhnya tanah dan bangunan milik Pemohon Keberatan karena menurut Pemohon Keberatan ada proses yang tidak transparan;
  - Bahwa hanya lapangan parkirnya saja yang terkena pembongkaran ;
  - Bahwa penyampaian hasil appraisal kepada Saksi dilakukan di kantor BPN pada bulan april 2021;
  - Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada warga yang hadir mengenai ganti rugi pembayaran ;
  - Bahwa Pak Bambang dari Termohon Keberatan II yang intens menghubungi klinik yang seharusnya menyampaikan kepada Saksi mengenai ganti rugi pembayaran ;
2. Sri Wahyuni, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Jaya Medika Sejahtera sebagai Leader Supervisor yang membawahi 12 (dua belas) klinik di Kabupaten Bogor termasuk salah satunya adalah Klinik Parakan Valley;



- Bahwa Saksi bekerja dan menerima gaji dari perusahaan bukan dari pribadi Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi bekerja sudah hampir 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa sekitar bulan April 2018 klinik tempat Saksi bekerja menerima surat undangan dari kelurahan setempat bahwa klinik tempat Saksi bekerja akan terkena pembebasan pembangunan jalan tol;
- Bahwa dalam surat undangan hanya ditujukan kepada pimpinan klinik dan tidak menyebutkan nama;
- Bahwa klinik tersebut berdiri di atas tanah milik Pemohon Keberatan dan bersertifikat hak milik seluas kurang lebih 297 meterpersegi dan luas bangunan 425 meterpersegi terdiri dari 3 lantai;
- Bahwa jarak klinik dengan jalan raya sekitar 10 sampai 12 meter;
- Bahwa setelah menerima undangan dari kelurahan, Saksi atau dari pihak klinik ada yang ditugaskan untuk hadir;
- Bahwa pada saat itu yang dikuasakan hadir yaitu pak Kiki (Fikri Salim) selaku pimpinan proyek yang membangun klinik 24 jam;
- Bahwa ada orang lain yang ditugaskan untuk menghadiri undangan yaitu Saksi Saiful Bahri sekitar 2 (dua) kali menghadiri undangan di Kelurahan Parakan Jaya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ganti rugi per meter yang akan dibayarkan oleh Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi mengetahui halaman klinik akan dibebaskan untuk pembangunan jalan tol dari surat yang dikirimkan oleh kelurahan;
- Bahwa nanti setelah lahan parkir dibebaskan 35 m2 maka tidak ada halaman tersisa untuk parkir;
- Bahwa bangunan klinik tidak terkena pembebasan hanya sampai teras klinik;
- Bahwa yang bekerja di klinik tersebut sekitar 10 (sepuluh) orang yang terdiri dari Dokter, Apoteker, Resepsionis, Office Boy dan Security;
- Bahwa di klinik tersebut tidak ada laboratorium hanya ada apotek;
- Bahwa rata-rata pasien datang ke klinik per hari sekitar 35 sampai 40 pasien atau dalam sebulan sekitar 1.000 pasien, dan pendapatan perbulan sekitar 100 juta, per tahun sekitar 1-1,2 miliar;
- Bahwa tidak pernah dibahas di perusahaan mengenai pembebasan lahan klinik;



- Bahwa Saksi sampaikan kepada pimpinan perusahaan surat dari kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah harga yang dibayarkan Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima surat penawaran harga dari Termohon Keberatan;
- Bahwa setiap tahun klinik memperpanjang izin dan membayar pajak reklame kepada Dispenda Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi mengetahui reklame klinik diminta untuk dibongkar dari laporan Supervisor via telepon bahwa sudah ada surat teguran;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana yang meminta untuk membongkar;
- Bahwa reklame belum dibongkar karena keterbatasan lahan untuk pemasangan kembali;
- Bahwa setelah dibebaskan klinik tidak mempunyai halaman parkir;
- Bahwa persyaratan klinik harus mempunyai lahan parkir;
- Bahwa Saksi mengetahui sudah ada tempat baru untuk relokasi namun harganya mahal sekali kurang lebih Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) dan jaraknya sekitar 500 meter dari tempat semula, jaraknya sekitar 200 (dua ratus) meter dan terletak di pinggir jalan
- Bahwa di sekitar klinik sudah berdiri bangunan semua tidak ada lahan yang bisa dibeli sebagai pengganti;
- Bahwa Saksi mengetahui dekat tempat Saksi bekerja ada rumah sakit ibu dan anak yang terkena pembebasan juga;
- Bahwa sekitar kurang lebih 1 (satu) km dari tempat Saksi bekerja ada rumah sakit ibu dan anak yang juga terkena pembebasan untuk pembangunan jalan tol;
- Bahwa Saksi pernah mendengar harga yang dibayarkan untuk pembebasan rumah sakit ibu dan anak sekitar Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui rumah sakit ibu dan anak menggugat ke Pengadilan Negeri Bogor dan di menangkan rumah sakit ibu dan anak tersebut dengan harga Rp. 38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah);
- Bahwa dengan adanya rencana pembebasan jalan tol ini pasien yang datang ke klinik sangat berkurang;



- Bahwa klinik terletak di pinggir jalan utama 2 (dua) arah masing-masing 2 (dua) lajur;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Keberatannya, Pemohon Keberatan mengajukan Ahli, sebagai berikut:

1. Dr. Ir. Pinondang Simanjuntak, MT, dibawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa Ahli bekerja di bidang manajemen konstruksi dan struktur bangunan dan Ahli mengajar di Fakultas Teknik Sipil Universitas Indonesia;
- Bahwa Ahli menyelesaikan S1 di Universitas Indonesia, S2 di Universitas Indonesia dan S3 di Universitas Negeri Jakarta;
- Bahwa Ahli juga sebagai konsultan dan Direksi tetap;
- Bahwa Ahli memiliki sertifikasi dan Ahli mengajar di bidang manajemen konstruksi dan struktur bangunan;
- Bahwa sebelum mendirikan bangunan ada persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi antara lain yang paling pokok adalah jika luas tanah 100 (seratus) meter tidak seluruhnya didirikan bangunan ada yang 0,4 ada juga yang 0,6. Jika tidak terpenuhi maka KDB menjadi bermasalah dan IMB tidak bisa dikeluarkan apalagi bila diperuntukkan untuk klinik secara periodik ada review dan evaluasi untuk memperpanjang izin klinik tersebut;
- Bahwa KDB adalah Konstruksi Dasar Bangunan artinya berapa luas bangunan yang diperbolehkan di bandingkan dengan luas tanah ;
- Bahwa tujuan KDB adalah untuk tata ruang sehingga nanti masalah penghijauan, masalah sirkulasi udara, dan yang lain-lainnya tertata dengan baik sehingga pelaksanaan pembangunan wilayah itu tidak terganggu di kemudian hari;
- Bahwa KLB adalah Kompetensi Lantai Bangunan artinya optimalisasi luas lantai yang tidak dibangun di atas wilayah tanah tersebut;
- Bahwa biasanya KLB diperlukan untuk menghemat lahan yang terpakai dan luas lantainya bisa satu setengah sampai 2 kali luas tanah ;
- Bahwa menurut pendapat Ahli klinik yang mempunyai lahan parkir 1 (satu) meter sampai 2 (dua) meter sudah pasti KDB nya bermasalah karena mobil saja sudah lebih dari 5 (lima) meter;



- Bahwa biasanya dalam perencanaan jumlah orang yang termobilisasi di klinik ada perkiraan-perkiraan jumlah kendaraan yang terparkir di klinik tersebut;
- Bahwa berdasarkan peraturan tidak bisa pengunjung klinik parkir di lahan yang sudah dibebaskan pemerintah karena peruntukannya bukan untuk lahan parkir;
- Bahwa persyaratan untuk mengurus perizinan tentu adanya IMB yang berkaitan dengan KDB, KLB, GSJ dan sebagainya;
- Bahwa GSJ adalah Garis Sempadan Jalan artinya jarak dari jalan ke lahan parkir, belum ke badan bangunan;
- Bahwa jika jalan primer maka ke GSJnya itu agak panjang sekitar 10 (sepuluh) meter ke atas;
- Bahwa GSJ biasanya digunakan untuk kepentingan umum seperti saluran air, kabel-kabel bawah tanah, dan lain sebagainya;
- Bahwa jalan yang mempunyai lebar 10,5 (sepuluh koma lima) meter termasuk jalan primer;
- Bahwa menurut Ahli biasanya dalam perencanaan jika suatu bangunan sudah tidak layak atau tidak memungkinkan lagi untuk diurus perizinannya solusinya ada dua yaitu pertama jika ada tanah di belakangnya maka dimundurkan jadi bangunan tersebut direnovasi sehingga memenuhi GSJ dan termasuk KDB, dan kedua jika tidak memungkinkan untuk dimundurkan yaitu dengan relokasi;
- Bahwa jika harus sampai merelokasi, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) harus mengadakan musyawarah dengan pemilik bangunan;
- Bahwa pernah mendengar amanat Presiden Joko Widodo bahwa masyarakat tidak boleh merasa rugi dalam hal penggantian kerugian;
- Bahwa menurut Ahli relokasi prosesnya panjang karena persiapan lahan pengganti, dilakukan studi lingkungan atau Amdal, studi kelayakan apakah pembangunan klinik tersebut ekonomis dan membantu masyarakat, kemudian studi lalu lintas;
- Bahwa relokasi harus memenuhi peraturan-peraturan seperti KLB, KDB, GSJ, IMB dan jika peruntukannya untuk klinik maka ada peraturan tersendiri;
- Bahwa setelah persiapan relokasi dipenuhi dilanjutkan dengan perencanaan struktur, Elektrikal, Mekanikal, IT, lalu instalasi peralatan klinik dan sebagainya;



- Bahwa relokasi kurang lebih bisa mencapai 1 (satu) tahun sampai 2 (dua) tahun mulai dari perencanaan, mengurus izin dan seterusnya;
- Bahwa banyak sumber daya yang diperlukan untuk melakukan relokasi seperti arsitek, kontraktor, dan analis;
- Bahwa biaya relokasi semuanya bisa dihitung tergantung kebutuhan;
- Bahwa pembuatan gambar dan pembuatan Rencana Anggaran Biaya atau RAB memerlukan biaya;
- Bahwa untuk membuat gambar dan menyusun RAB digunakan konsultan perencana yang di dalamnya sudah ada ahli tersendiri termasuk elektrik, mekanikal, dan sebagainya;
- Bahwa biaya relokasi termasuk perencanaan konstruksi, pemindahan peralatan dan perizinan-perizinan, karena izin yang lama tidak berlaku di tempat yang baru;
- Bahwa jika harga tanah di lokasi tersebut 5-8 juta maka kira-kira sekitar 3,5 miliar untuk bangunannya saja;
- Bahwa rumah sakit tetap berjalan dan tidak boleh berhenti karena menurut Depkes bahwa pasien-pasien memiliki hak sepenuhnya untuk dilayani sebagai orang yang sakit sesuai dengan jadwal yang ada;
- Bahwa pembangunan gedung baru berjalan tapi pelayanan di tempat sebelumnya tetap berjalan;
- Bahwa Ahli pernah sekedar lewat klinik tersebut, menurut Ahli konsep bangunan yang memenuhi standar harus memiliki Amdal, IMB, dan izin usahanya sendiri;
- Bahwa untuk izin rumah sakit selain Amdal ada juga izin lingkungan;
- Bahwa Ahli tidak mengetahui apa itu ROW;
- Bahwa bangunan berhubungan dengan jalan, dengan pembebasan, setelah itu akhirnya dilihat KDB;
- Bahwa jika tanah dan bangunan semula sekian, jika setelah pembebasan maka tidak bisa seperti semula akan terkendala di IMB-nya dan harus ditambahkan entah itu di belakang, jika tidak bisa maka harus dipotong sehingga memenuhi KDB;
- Bahwa trotoar tidak boleh digunakan sebagai lahan parkir karena trotoar adalah fasilitas umum dan tidak boleh digunakan untuk kepentingan pribadi termasuk untuk parkir ambulans sekali pun tidak bisa;



- Bahwa setelah pembebasan tanah, maka perizinan harus dimulai dari awal lagi dan perizinan yang baru belum tentu disetujui karena sudah berubah dengan adanya pembebasan dan disesuaikan dengan tata ruang dan tata kelola dari lokasi yang baru;
- Bahwa biasanya terdapat konsultan yang diminta untuk mengkaji dampak pembebasan;
- Bahwa persyaratan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) harus berdiri di lahan tersebut, jika tidak di depan bisa di belakang bangunan tersebut;
- Bahwa Arsitek dalam hal ini mengatur supaya memenuhi kriteria IPAL dari Depkes;
- Bahwa rumah warga di sekitarnya yang terdampak tidak menyalahi undang-undang sepanjang tidak melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Garis Sempadan Jalan (GSJ) yang harus dipenuhi dalam hal ini jalan utama selebar 10 meter;
- Bahwa jika tidak terpenuhi GSB dan GSJ maka rumah warga harus mundur;
- Bahwa untuk pintu tol itu sudah ada studinya berapa layaknya GSB dan GSJ;
- Bahwa manajemen konstruksi adalah bagaimana manage sebuah pelaksanaan konstruksi dari awal sampai akhir bisa berjalan optimal, sehemat dan sebagus mungkin serta memenuhi kriteria peraturan-peraturan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang;
- Bahwa struktur berkaitan dengan beban yang ada yang tidak ada hubungan dengan konstruksi bangunannya;
- Bahwa Ahli pernah menjadi pelaksana dan direksi pembangunan klinik di Kalimantan Jakarta;
- Bahwa tanah yang dibutuhkan untuk membangun sebuah klinik tergantung klinik seperti apa, yang pasti dilengkapi Amdal, izin peruntukan, IMB dan IPAL;
- Bahwa NJOP sangat relatif tergantung dari lokasi, posisi tanah, dan suatu klinik tidak bisa disamakan dengan rumah biasa;
- Bahwa ada banyak faktor yang mempengaruhi nilai suatu objek
- Bahwa indikator untuk menilai suatu tanah atau objek yaitu lokasi, tanah tersebut siap bangun atau atau masih perlu urukan, dan ada atau



tidaknya bangunan yang berfungsi dan nilai ekonominya sedang berjalan;

- Bahwa indikator penilaian objek termasuk ke dalam manajemen konstruksi tapi tergantung kondisinya;
- Bahwa seorang Ahli atau pakar dalam bidang manajemen konstruksi atau struktur bangunan bisa dilibatkan dalam suatu pembebasan lahan untuk kepentingan umum, tergantung dari awal diminta dan diberi tugas;
- Bahwa dalam proyek pemerintah biasanya sudah ada panitia dan tim tersendiri;
- Bahwa mendirikan reklame, pagar dan apapun di luar tanah yang dimiliki harus berizin;
- Bahwa ada aturan minimal dan maksimal yang mengatur sesuai mobilitas orang yang bersirkulasi dalam klinik;
- Bahwa izin mendirikan bangunan menyesuaikan dengan tata ruang kota dengan persyaratan-persyaratan pemanfaatan tanah;
- Bahwa Pemerintah Daerah tidak akan mengeluarkan izin jika bertentangan dengan tata ruang kota;
- Bahwa izin rumah sakit dan klinik hampir sama, yang berbeda dari segi kapasitas dan penataan ruang;
- Bahwa izin yang diperlukan untuk membangun suatu rumah sakit atau klinik secara umum ada sertifikat tanahnya, izin peruntukannya, studi seperti Amdal dan lalu lintas, Izin Mendirikan Bangunannya, juga ada persyaratan-persyaratan dari Depkes yang harus dipenuhi seperti aplikasi mekanikal dan elektrikal, Instalasi Pengolahan Air Limbah, peralatannya dan baru masuk ke pelaksanaan pembangunan rumah sakit atau klinik;
- Bahwa harga pembebasan lahan berdasarkan kesepakatan antara yang membayar dan dibayar mengenai berapa harga yang harus dibayarkan;

2. Teuku Fardly Noeshran, dibawah sumpah memberikan pendapat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penilai itu harus yang bersertifikat. Pendidikan yang ditempuh adalah S1 dan S2 dari UGM, setelah lulus ujian sertifikasi penilai, kemudian mendapat ijin dari kementerian keuangan, untuk penilaian



tanah tidak semua Penilai berkompoten karena harus mendapat ijin dari Badan Pertanahan Nasional;

- Bahwa aturan untuk menilai tanah sebelumnya yg digunakan adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang didalamnya ada tentang ganti kerugian, kemudian Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum beserta turunannya seperti Perpres, Perkaban, dan Perma. Penilai dalam melakukan pekerjaannya dibawah BPN dan Kementerian Keuangan.
- Bahwa MAPPI adalah Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia. MAPPI dalam melakukan penilaian diatur oleh Kementerian Keuangan, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) khususnya Pasal 4 ayat (1) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), khususnya SPI 306 Tahun 2015 dan SPI 204 Tahun 2018 yang terdapat pasal-pasal yang mengatur tentang penilaian untuk kepentingan umum;
- Bahwa pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ada istilah ganti kerugian atas tanah yang diambil oleh negara, bukan ganti untung karena pada saat itu istilah ganti kerugian dianggap biasa, kemudian pada tahun 2011 ada undang-undang yang menyatakan istilah yang sudah dipakai tetap dipergunakan;
- Bahwa tetapi penilaian yang dilakukan oleh Penilai merujuk kepada SPI, yang menyatakan tidak ada istilah ganti kerugian, yang ada Nilai Penggantian Wajar yaitu nilai pasar ditambah lain-lain, seperti kerugian bisnis, ongkos pindah, dan apapun yang diberikan oleh pemilik sebelumnya, yang kesemuanya harus dihitung oleh Penilai;
- Bahwa mengenai rumus yang digunakan ahli tidak dapat berkomentar karena belum melihat laporan penilaiannya dalam penilaian ada namanya ilmu perbandingan yang didalamnya terdapat sekitar 50-60 item penilaian seperti arah mata angin, jarak dengan pemukiman, jarak dengan TPA sampah;
- Bahwa KJPP bertugas berdasarkan permintaan klien, baik itu instansi pemerintah, badan hukum maupun masyarakat pribadi, di dalam laporan penilaian ditulis dipergunakan untuk apa dan siapa pengguna laporannya;
- Bahwa di Indonesia sendiri terdapat sekitar 120 (seratus dua puluh) KJPP, baik itu besar maupun kecil dan biasanya setelah dinilai oleh KJPP besar, KJPP kecil menolak dengan alasan enggan berbenturan

Halaman 83 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi



dengan pemerintah, namun tidak seluruhnya KJPP bersedia untuk melakukan penilaian ulang;

- Bahwa penilaian pengadaan tanah bagi kepentingan umum, Penilai pada awalnya mendapat daftar nominatif yang berisi alas hak, siapa pemiliknya, berapa luas yang diukur oleh BPN dan sebagainya. Setelah didapat daftar nominatif, Penilai datang ke lokasi untuk melakukan pengukuran, namun bila ada perbedaan hasil pengukuran, Penilai melapor ke BPN bahwa terdapat perbedaan hasil pengukuran;
- Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dilakukan perencanaan, persiapan, pelaksanaan yang didalamnya termasuk KJPP, dan penyerahan hasil;
- Bahwa musyawarah dan sosialisasi wajib dilakukan dengan memanggil semua pihak yang terdampak oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan KJPP belum dilibatkan pada awal musyawarah dan sosialisasi;
- Bahwa tidak wajar suatu pihak menandatangani surat pernyataan bersedia menerima pembayaran tanpa mengetahui berapa nilai pembayarannya;
- Bahwa lahan selebar 1 (satu) meter tidak layak dipergunakan untuk lahan parkir, berdasarkan pengalaman ahli dengan kasus seperti itu, bangunannya dibongkar setengah sehingga didapat lahan untuk parkir yang memadai;
- Bahwa KJPP dalam melakukan penilaian ulang dengan menilai keseluruhan tanah dan bangunan menggunakan daftar nominatif baru. Menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 penggantian dapat berupa pembayaran uang, relokasi atau tukar guling;
- Bahwa untuk penilaian rumah tinggal dinilai oleh Penilai properti menggunakan data pembanding rumah tinggal yang sejenis dan data lainnya, disesuaikan dengan harga pasar di lokasi rumah tinggal tersebut;
- Bahwa untuk penilaian tempat usaha dilakukan oleh Penilai properti dan Penilai Bisnis;
- Bahwa Penilai Bisnis melakukan penghitungan nilai saham, arus keluar masuk kas, future value 5-10 tahun ke depan, dan lain-lain berdasarkan data dan asumsi-asumsi;
- Bahwa bangunan yang mirip dan sejajar bisa berbeda harga penggatiannya dikarenakan kondisi di dalam di berbeda;



- Bahwa suatu bangunan sudah tidak layak untuk dipergunakan kembali diperlukan kajian ulang tetapi tidak bisa dilakukan oleh KJPP dan KJPP pemebanding, harus ada permohonan yang dibuat oleh pemilik suatu tanah dan bangunan kepada pemerintah;
- Bahwa jika pemilik suatu tanah dan bangunan merasa dirugikan terhadap hasil penilaian, pada waktu dilakukan musyawarah bisa menyatakan menolak hasil penilaian;
- Bahwa Penilai bekerja berdasarkan Standar Penilaian Indonesia untuk penggunaan tanah bagi kepentingan umum yang menyatakan bahwa penilai berupa penilaian fisik dan penilaian non-fisik. Penilaian fisik berupa penilaian tanah dan bangunan, penilaian non-fisik berupa kerugian lain-lain yang diderita oleh pemilik seperti omzet suatu bisnis selama 6 bulan kebelakang, tanaman dan objek lain selain bangunan yang berdiri di atas tanah, bunga masa tunggu dan solatio;
- Bahwa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak secara spesifik mengatur item-item apa saja yang menjadi penilaian, yang kemudian lebih spesifik diatur oleh Standar Penilaian Indonesia;
- Bahwa penggantian keuntungan usaha termasuk ke dalam penggantian bisnis, penghitungannya berdasarkan pendapatan rata-rata per tahun dan nilai penggantian untuk keuntungan selama 1 (satu) tahun ke depan;
- Bahwa tanah sisa adalah tanah yang benar-benar sudah tidak bisa dimanfaatkan dan luasnya lebih kecil daripada tanah yang terkena pembebasan, jika ada tanah 1.000 (seribu) meterpersegi kemudian dibebaskan 950 (sembilan ratus lima puluh) meterpersegi sehingga ada tanah sisa 50 meterpersegi yang tidak bisa diurus perijinannya semisal KLB dan KDB, maka harus turut dihitung oleh penilai;
- Bahwa laporan penilaian jika sudah ditandatangani oleh Penilai publik adalah dokumen yang sah, walaupun terdapat kesalahan oleh Penilai yang membuatnya dan berlaku serta merta pada saat itu juga dan langsung dikirim ke kementerian keuangan;
- Bahwa dalam suatu KJPP Penilai ada beberapa jenis yaitu Penilai Publik, Penilai Aset, Penilai Bisnis dan Penilai Properti serta Penilai Pertanahan;
- Bahwa Penilai Pertanahan ada yang sudah mendapat ijin menteri dan ada juga yang belum, namun jabatannya sudah tinggi dan sudah



pernah mengikuti pendidikan-pendidikan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penilai pertanahan tersebut posisinya berada di kantor dan tidak boleh turun ke lapangan;

- Bahwa untuk menjadi Penilai di KJPP yang penting sudah lulus pendidikan sertifikasi dan memperoleh ijin;
- Bahwa laporan Penilai jika disampaikan secara rinci kepada pihak yang terkena pembebasan tentu akan menimbulkan kerepotan dan kesulitan dalam membacanya, maka Penilai membuat suatu executive summary yang berisi kesimpulan akhir dan berapa jumlahnya;
- Bahwa pihak ketiga diluar Penilai dan pengguna tidak diperbolehkan mendapatkan laporan penilaian lengkap, kecuali disebutkan dalam kontrak yang biasa disebut lingkup penugasan, berisikan lebih kurang 18 item diantaranya nama pihak I dan pihak II, bagaimana kerahasiaan data hasil laporan, dan apakah hasil laporan boleh diberikan kepada pihak lain, yang secara nyata disebutkan dalam kontrak seperti kepada kementerian PU dan BPN sebagai P2T untuk dimusyawarahkan;
- Bahwa pada proses pembebasan tanah untuk kepentingan publik KJPP belum terlibat pada saat sosialisasi dan baru terlibat setelahnya, setelah hasil laporan penilaian diserahkan kepada pengguna, tugas KJPP sudah selesai dan sepenuhnya menjadi kewenangan pengguna
- Bahwa setelah laporan penilaian diberikan kepada pengguna, Penilai tidak terlibat lagi dan tugasnya sudah selesai;
- Bahwa jika diatas tanah tersebut berdiri suatu bisnis yang agak rumit, Penilai akan mencari pembanding dengan tingkat kerumitan yang mirip. Jika bisnis tersebut tidak ada izinnya, Penilai tidak diperbolehkan menghitung bisnis tersebut dan tergantung kepada IMBnya;
- Bahwa jika hanya tanah, maka yang dihitung tanahnya, dan bila ada bangunan yang terkena pembebasan walaupun sedikit tetap dihitung oleh Penilai berapa kerugian dan biaya membangun kembali;
- Bahwa yang dihitung oleh Penilai hanya existingnya saja;
- Bahwa di dalam daftar nominal jika suatu tanah jelas kepemilikannya maka harus dihitung, setelah daftar nominal didapat oleh penilai, maka Penilai langsung turun ke lokasi untuk melakukan pengukuran, namun bila ada perbedaan hasil pengukuran dengan daftar nominal, seyogyanya Penilai melapor untuk mengoreksi daftar nominal, setelah itu dilakukan penghitungan di kantor Penilai;



- Bahwa Ahli dalam melakukan penilaian tanah dan bangunan berpedoman pada komponen Nilai Penggantian Wajar sesuai SPI 204 dan PPI 04, terdiri dari:
  1. Nilai Fisik, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda yang berkaitan dengan tanah, contoh utilitas dan sarana pelengkap bangunan yang kesemuanya dihitung setara dengan nilai pasar;
  2. Nilai Non Fisik, meliputi:
    - Kerugian ekonomi (premium), kerugian kehilangan pekerjaan, kehilangan bisnis termasuk alih profesi;
    - Kerugian ekomosional (solatium), kerugian tidak berwujud berkaitan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik;
    - Biaya transaksi pindah, pengosongan, perizinan, termasuk pajak/bphtp dan notaris untuk membeli properti dilokasi yang baru;
    - Kerugian lain, yaitu kerugian sisa tanah dan kerugian fisik lain;
    - Beban masa tunggu diperhitungkan akibat adanya tenggang waktu atau jeda waktu antara tanggal penilaian/penetapan lokasi dengan tanggal pembayaran ganti kerugian;
- Bahwa Penilai melakukan penghitungan biasanya 14 hari, namun tergantung di dalam kontrak berapa lama diselesaikannya;
- Bahwa Para Penilai dalam suatu penilaian tergantung pada kontrak, Para Penilai selain Penilai Bisnis juga bisa dilibatkan atau bisa tidak dalam suatu penilaian;
- Bahwa masing-masing mempunyai penilaian sendiri yaitu penilaian A, P, T dan S;
- Bahwa berdasarkan peraturan menteri keuangan bahwa yang melakukan inspeksi ke lapangan minimal telah mengikuti pendidikan dasar penilaian;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada kriteria atau ijin khusus Penilai untuk penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum, namun setidaknya penandatanganan laporan sudah mendapat ijin dari BPN atau terdaftar di BPN;
- Bahwa jika terdapat tanah atau bangunan yang tidak bisa dipergunakan setelah dilakukan pengukuran Penilai akan merundingkan dengan



pihak terkait dan sebaiknya dibuat catatan walaupun tidak terdapat dalam daftar nominatif;

- Bahwa nilai suatu bangunan dengan bangunan lain dalam suatu lokasi atau jalan yang sama, bisa sama atau bisa berbeda tergantung banyak kondisi karena penilaian itu menggabungkan seni dan matematika, dan seni itu relatif antara mahal atau tidak, sedangkan matematika itu elemen perhitungan dalam penilaian, dua Penilai dengan data yang sama bisa mempunyai hasil perhitungan yang berbeda
- Bahwa berdasarkan peraturan tidak boleh ada penilaian dalam hari yang sama untuk satu objek, jika penghitungan suatu objek oleh dua Penilai terdapat hasil yang berbeda, hasil penilaian yang dipakai adalah yang terbaru, penghitungan bukan berdasarkan NJOP tetapi didasarkan pada nilai pasar di lokasi objek
- Bahwa banyak kesalahan-kesalahan dalam laporan seperti kesalahan ketik, kesalahan kalimat, kesalahan angka, dan kesalahan penulisan angka;
- Bahwa yang membuat buku tersebut adalah MAPPI dibawah supervisi dari Kementerian Keuangan, dalam pembuatannya terdapat masukan dari MAPPI, Kementerian Keuangan, Dirjen Kekayaan Negara, dan Dirjen Pajak, pada dasarnya diadopsi dari standar internasional
- Bahwa berdasarkan Perpres 36 Tahun 2005 jo Perpres 65 Tahun 2006, dalam penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Penilai menggunakan keduanya, bidang per bidang maksudnya walau pemiliknya 1 (satu) orang tapi ada beberapa SHM, sedangkan zona untuk saat ini dipakai dalam penilaian PBB;
- Bahwa Penilai tunduk terhadap peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan PPAK/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- Bahwa tidak ada Undang-Undang yang khusus mengatur tentang Penilai;
- Bahwa laporan hasil penilaian diberikan kepada pengguna jasa dan kepada kementerian keuangan karena Penilai diangkat oleh kementerian keuangan;



- Bahwa materi hasil penilaian yang dilaporkan kepada pengguna jasa dan kementerian keuangan adalah keseluruhan termasuk nilai penggantian wajar, struktur dan foto-foto;
- Bahwa Peta objek yang dinilai ada di P2T, Penilai mendapat peta dari P2T dan juga membuat peta tersendiri yang berskala dan tidak berskala;
- Bahwa laporan akhir adalah penggabungan dari keseluruhan Penilai yang didalamnya sudah dibagi-bagi dan terpisah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Termohon

Keberatan I mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti TI-1 : berupa fotocopy Surat Kepala Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 2787/UND-500.12/XI/2018 tanggal 26 Nopember 2018 perihal undangan rapat sosialisasi;
2. Bukti TI-2 : berupa fotocopy lampiran Surat Undangan Nomor : 2787/UND-500.12/XI/2018 tanggal 26 Nopember 2018;
3. Bukti TI-3 : berupa fotocopy daftar hadir warga dalam acara sosialisai pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA yang bertempat di aula Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor tanggal 30 November 2018;
4. Bukti TI-4 : berupa fotocopy daftar hadir warga dalam acara sosialisai pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA yang bertempat di aula Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor tanggal 30 November 2018;
5. Bukti TI-5 : berupa fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 461/UND-500/I/2019 tanggal 30 Januari 2019 perihal undangan pemberitahuan pengumuman daftar nominatif pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
6. Bukti TI-6 : berupa fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor :562/Und-AT.01.04/II/2021 tanggal 19 Februari 2021 perihal undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan penyampaian hasil penilaian appraisal pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
7. Bukti TI-7 : berupa fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor : 03/BA.BORR-500.12/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 telah



dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;

8. Bukti TI-8 : berupa fotocopy daftar hadir warga musyawarah bentuk ganti kerugian pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA tanggal 24 Februari 2021;
9. Bukti TI-9 : berupa fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 1260/Und-AT.01.02/IV/2021 tanggal 20 April 2021 perihal undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan penyampaian hasil penilaian appraisal pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA ditujukan kepada Pemohon Keberatan;
10. Bukti TI-10 : berupa fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021 telah dilakukan musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
11. Bukti TI-11 : berupa fotocopy daftar hadir warga musyawarah bentuk ganti kerugian pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dihadiri oleh Pemohon Keberatan;
12. Bukti TI-12 : berupa fotocopy peta bidang tanah Nomor : 294/2019 tanggal 118-02-2020;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Termohon Keberatan I tersebut, yaitu bukti TI-1 sampai dengan bukti TI-12 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Termohon Keberatan II telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti TII-1 : berupa fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tanggal 14 Januari 2012 beserta penjelasannya;
2. Bukti TII-2 : berupa fotocopy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
3. Bukti TII-2A : berupa fotocopy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas



- Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
4. Bukti TII-3 : berupa fotocopy Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Inpres No. 1/2016);
  5. Bukti TII-4 : berupa fotocopy Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  6. Bukti TII-5 : berupa fotocopy Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Perkaban No. 5/2012);
  7. Bukti TII-6 : berupa fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian;
  8. Bukti TII-7 : berupa fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.219-Pemksm/2020 tentang Pembaruan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
  9. Bukti TII-8 : berupa fotocopy Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 300/KPTS/M/2020 tentang Pengangkatan Atasan/Atasan Langsung/Pembantu Atasan Langsung Kuasa Pengguna Anggaran/Barang dan Pejabat Perbendaharaan Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I dan Wilayah II di Direktorat Jenderal Bina Marga, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, tanggal 30 Maret 2020;
  10. Bukti TII-9 : berupa fotocopy Berita Acara Nomor 21/BA-BORR-500.12/III/ /2019 tanggal 25 Maret 2019;
  11. Bukti TII-10 : berupa fotocopy Surat Undangan Nomor 562/Und-AT.01.04/II 2021 dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 24 Februari 2021 Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian yang bertempat di Bigland Sentul Hotel & Convention Jalan Olympic Raya



No. 4A Sentul Kecamatan Babakan Madang Bogor Jawa Barat;

12. Bukti TII-11 : berupa fotocopy Nilai penggantian wajar atas obyek penilaian yang terkena Pengadaan Tanah Untuk Ruas Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA (simpang Yasmin-Simpang Semplak) Nomor urut 62 dan Nomor bidang 61;
13. Bukti TII-12 : berupa fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor 03/BA.BORR.500.12/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 perihal Penyampaian Hasil Penilaian Appraisal;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Termohon Keberatan II tersebut, yaitu bukti TII-1 sampai dengan bukti TII-12 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali TII-1 s/d TII-8, TII-10, TII-12 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Termohon Keberatan II mengajukan Saksi, sebagai berikut:

1. DR. Ir. Lukas Beladi Sihombing, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja sebagai pimpinan proyek di PT. Marga Sarana Jabar;
  - Bahwa ada pekerjaan pelebaran jalan dan jalan existing menjadi lebih bagus;
  - Bahwa tujuan dibebaskannya lahan di depan klinik dan sekitarnya adalah ROW yang diberikan dari Kementerian PU dan sepenuhnya wewenang Kementerian PU;
  - Bahwa Saksi memulai pembangunan jalan tol setelah pembebasan dari PUPR (Termohon Keberatan II);
  - Bahwa tanah milik Pemohon Keberatan yang dibebaskan akan digunakan untuk sempadan jalan;
  - Bahwa tanah merah adalah tanah yang dipergunakan untuk billboard diluar tanah yang dibebaskan;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui surat yang dikirimkan kepada pemilik tanah merah terkait billboard tapi memang ada rencana untuk pembebasan;
  - Bahwa tidak ada komplain dari warga sekitar klinik terkait tanah mereka yang terkena pembebasan dan secara administrasi sudah diselesaikan;



- Bahwa Saksi bekerja di PT. Marga Sarana Jabar, BUMN di bawah Kementerian PU;
- Bahwa posisi dan jabatan Saksi adalah pimpinan proyek pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III;
- Bahwa proyek yang akan dibangun adalah akses masuk dan keluar tol;
- Bahwa lebar jalan saat ini sepengetahuan Saksi sekitar 3 x 2 meter dan tidak mendukung untuk akses masuk dan keluar jalan tol;
- Bahwa minimal lebar jalan yang layak menjadi akses masuk keluar jalan tol sekitar 3,5 x 3 meter;
- Bahwa perapihan yang dilakukan adalah pembangunan drainase permanen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah nantinya akan dibangun pagar di sekitar proyek;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah Pemohon Keberatan yang akan dibebaskan;
- Bahwa setelah pembebasan lebar tanah milik Pemohon Keberatan yang tersisa sekitar 1-2 meter;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui setelah dilakukan pembangunan klinik milik Pemohon Keberatan masih bisa beroperasi atau tidak dan tidak pernah ada pembicaraan mengenai keberlangsungan klinik Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi ikut dilibatkan dalam sosialisasi pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi III kepada yang terdampak pembebasan;
- Bahwa Saksi mengetahui surat undangan sosialisasi kepada Pemohon Keberatan yang ditujukan kepada orang tidak dikenal dan kelurahan, tidak langsung ke klinik milik Pemohon Keberatan;
- Bahwa posisi Saksi pada sosialisasi sebagai pendamping dan bukan Saksi yang mengurus sosialisasi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui artis Pasha Ungu mempunyai ruko yang terkena pembebasan pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi 2;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembicaraan didalam sosialisasi mengenai eksistensi klinik 24 jam milik Pemohon Keberatan ke depannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Pemohon Keberatan pernah mengirim surat kepada Para Termohon Keberatan untuk meminta site



- plan dan rencana lainnya terkait tanah dan bangunan Pemohon Keberatan yang terkena pembebasan;
- Bahwa ada gambar site plan proyek pembangunan tersebut namun Saksi saat ini tidak membawa;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui komponen apa saja yang menjadi penilaian Kantor Jasa Penilai Publik;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pemohon Keberatan pernah memiliki kuasa untuk mengikuti rapat sosialisasi dan musyawarah terkait pembebasan;
  - Bahwa posisi tanah milik Pemohon Keberatan berada di dekat tanda belok sebelum pertigaan;
  - Bahwa PT. Marga Sarana Jabar adalah anak perusahaan BUMN PT. Jasa Marga dengan PT. Cipta Marga dengan komposisi saham mayoritas PT. Jasa Marga;
  - Bahwa Saksi menerima gaji dari perusahaan dan tidak ada hubungan dengan departemen atau dinas daerah;
  - Bahwa di depan klinik Pemohon Keberatan tidak ada jalan tol atau jalan layang;
  - Bahwa tanah milik Pemohon Keberatan terkena pembebasan untuk perluasan dan akan dibangun drainase di pinggir jalan utama;
  - Bahwa di sekitar klinik Pemohon Keberatan masih berdiri bangunan di kanan kirinya namun tanah depannya seluruhnya sudah dibebaskan sesuai kebutuhan;
  - Bahwa hanya klinik Pemohon Keberatan yang belum menerima pembebasan;
  - Bahwa terkait pembebasan sudah disampaikan pada saat undangan sosialisasi mana saja yang terkena pembebasan termasuk klinik Pemohon Keberatan;
  - Bahwa sampai saat ini tidak ada masalah atau komplain dari pihak yang terkena pembebasan;
  - Bahwa pada umumnya seluruhnya sudah menerima pembayaran pembebasan tinggal klinik milik Pemohon Keberatan saja;
  - Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan komplain setelah akan dilaksanakan pembangunan tersebut;



- Bahwa Saksi mengetahui ketika dilakukan sosialisasi kuasa dari Pemohon Keberatan hadir namun Saksi tidak ingat apakah ada komplain atau tidak;
  - Bahwa tujuan pembangunan drainase tersebut adalah agar dilingkungan tersebut tidak terjadi banjir;
  - Bahwa apabila pembangunan drainase sudah selesai permukaan atau didepan klinik milik Pemohon Keberatan akan ditutup dan ditata rapi untuk trotoar;
  - Bahwa menurut Saksi, trotoar tersebut bisa digunakan untuk parkir kendaraan asal ada ijin dari Pemda, namun Saksi juga tidak dapat memastikan apakah nantinya dapat ijin atau tidak;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui kajian yang menyatakan bahwa setelah dilakukan pembebasan bangunan milik Pemohon Keberatan sudah tidak layak untuk dijadikan klinik;
  - Bahwa Saksi tidak pernah masuk kedalam klinik Pemohon Keberatan, hanya di luarnya saja;
  - Bahwa Perusahaan tempat Saksi bekerja ada 2 (dua) pemegang saham dengan komposisi 55% BUMN PT. Jasa Marga dan 45% swasta PT. Cipta Marga;
2. Agus Wahyudi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja di BUMN PT. Pengembangan Perumahan sebagai Project Manager yang membawahi proyek penataan jalan di sekitar tol Bogor Ring Road secara keseluruhan;
  - Bahwa saat ini ada rencana penambahan jalan masuk keluar tol di simpang semplak dan sudah berjalan sekitar 100 (seratus) meter dari simpang semplak ke Klinik Parakan Valley;
  - Bahwa Saksi mengetahui gambar rencana penataan jalan di sekitar tol Bogor Ring Road karena Saksi turut menandatangani gambar tersebut;
  - Bahwa saat ini lebar jalan sekitar 6 (enam) meter dari median jalan untuk masing-masing 2 lajur dari arah Bogor menuju Parung maupun arah sebaliknya;
  - Bahwa saat ini sedang dilakukan pekerjaan di sebrang klinik Pemohon Keberatan menjadi 4 lajur ke arah parung, belokan dari arah Atang Sanjaya menuju Parung dan depan Klinik Parakan Valley sampai nantinya ke simpangan Atang Sanjaya



- Bahwa dalam desain rencana teknis ada 4 lajur masing-masing;
- Bahwa untuk membuat 4 lajur penambahannya dibutuhkan sebanyak 8,2 (delapan koma dua) meter untuk masing-masing arah. Jadi totalnya dari existing saat ini dengan penambahan menjadi 28 meter;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah Pemohon Keberatan sebesar 35 meter persegi terkena pembebasan untuk pelebaran jalan untuk penambahan 1 lajur dan trotoar dari arah Parung menuju Bogor;
- Bahwa trotoar yang akan dibangun memiliki lebar 1,2 meter, namun nantinya akan menyesuaikan agar tidak mengganggu arus keluar masuk kendaraan di pintu tol
- Bahwa tujuan penataan di jalan tersebut adalah pelebaran jalan dari 2 lajur menjadi 4 lajur dan mempertahankan saluran existing;
- Bahwa rencananya dari pintu tol sampai ke Klinik Parakan Valley akan dibuat saluran tertutup, dari Klinik Parakan Valley ke arah Parung akan dibuat saluran terbuka;
- Bahwa jarak klinik Pemohon Keberatan ke Klinik Parakan Valley sekitar 150 m, dan jarak klinik Pemohon Keberatan ke pintu tol sekitar 1 km;
- Bahwa pelebaran jalan yang direncanakan sekitar 1,2 km sampai ke pintu tol;
- Bahwa Saksi bertugas melakukan penataan jalan yang menjadi 1 paket dengan pembangunan jalan tol Bogor Ring Road;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Pemohon Keberatan pernah diundang mengenai pembebasan lahan untuk jalan tol karena untuk pembebasan ada bagian tersendiri
- Bahwa tugas pokok dan fungsi PT. Pembangunan Perumahan (PP) adalah di pengerjaan bidang konstruksi yang di kontrakkan kepada PT. Pembangunan Perumahan (PP);
- Bahwa Saksi mengetahui surat perihal pembongkaran billboard klinik 24 jam karena surat tersebut adalah surat dari kantor Saksi sebagai pelaksana proyek setelah berdiskusi dengan PPK (PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN) Lahan yaitu sdr. Bambang dan PT. Marga Sarana Jabar yaitu sdr. Heri;
- Bahwa surat tersebut menginformasikan bahwa billboard tersebut salah satu tiangnya berada di lahan pemerintah dan memang dalam surat tersebut ada kesalahan tata bahasa yang sebenarnya kewenangan pembongkaran berada di PUPR (Termohon Keberatan II);



- Bahwa Saksi pernah terlibat dengan P2T dalam sosialisasi dan musyawarah di Universitas Nusa Bangsa, di lokasi 2 ruko dekat belokan ke arah Atang Sanjaya, dan di rumah warga bercat kuning
- Bahwa Saksi tidak mengikuti dan mengetahui musyawarah yang dihadiri oleh Pemohon Keberatan
- Bahwa Saksi tidak mengetahui KDB, KLB, TCR;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) untuk jalan primer;
- Bahwa kedalaman drainase yang Saksi bangun sekitar 2 (dua) meter yang berada di kanan-kiri pinggir jalan menggunakan beton box;
- Bahwa Saksi tidak menyatakan bahwa kendaraan bisa parkir di trotoar, Saksi menyatakan bahwa ketinggian trotoar di depan klinik Pemohon Keberatan diturunkan untuk akses keluar masuk kendaraan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui existing gedung masih bisa dipertahankan atau tidak jika tanah yang tersisa untuk lahan parkir sebesar 1 (satu) meter;
- Bahwa sekitar pintu tol tidak ada pembangunan pagar atau pembatas
- Bahwa sesuai master plan di lokasi yang bersinggungan dengan klinik direncanakan selama 3 bulan dan saat ini dari 1,2 km pengerjaan masih tersisa 300 (tiga ratus) meter yang belum dikerjakan sampai akhir Juli 2021;
- Bahwa drainase yang dibangun berada di pinggir jalan existing dan tanah depan klinik nantinya akan digunakan sebagai trotoar dan rigid atau perkerasan jalan menggunakan beton;
- Bahwa untuk Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) tidak diperbolehkan dibuang ke saluran pembuangan dalam kota dan Saksi sudah memeriksa di lahan yang akan dibebaskan tidak ada IPAL, Saksi menyimpulkan tidak ada IPAL karena tim Saksi memeriksa di saluran milik PU disekitarnya adalah tanah timbunan dan tidak ada saluran IPAL;
- Bahwa rencana selanjutnya yang Saksi lakukan adalah mengirim surat kepada pemilik klinik berupa surat permohonan untuk memindahkan billboard secara sukarela;
- Bahwa pada pertemuan PT. PP (Pembangunan Perumahan) dengan PPK (PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN) Lahan dan PT. Marga Sarana Jabar disimpulkan bahwa salah satu tiang billboard klinik Pemohon



Keberatan berada di atas saluran drainase yang berdasarkan Pasal 5 Permen PU Nomor 28/PRT/2015 yang menyatakan bahwa semua saluran irigasi adalah milik pemerintah dan berdasarkan Permen PU tersebut untuk menggunakan tanah pemerintah harus mengajukan ijin ;

- Bahwa ketika pemerintah akan menggunakan tanah tersebut, pihak yang asetnya berada diatas tanah pemerintah harus secara sukarela memindahkan dan merelokasi asetnya;
- Bahwa jika bangunan dimundurkan, posisi IPAL juga dimundurkan yang yang jika melihat ke lokasi klinik sudah mepet ke warga sekitar. Jika dipindah ke samping pun bisa karena ukuran IPALnya kecil;
- Bahwa jarak IPAL dengan pemukiman warga tergantung konstruksi IPALnya, akan bertentangan dengan aturan jika pembuangan IPALnya meresap ke tanah, namun diperbolehkan jika konstruksi IPALnya tidak meresap ke tanah dan pembuangannya dengan cara dipompa untuk selanjutnya dibuang di lokasi pembuangan IPAL milik kota;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti TIII.V-1 : berupa fotocopy Keputusan Gubernur Nomor : 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
2. Bukti TIII.V-2 : berupa print out Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.640-Pemum/2014 tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
3. Bukti TIII.V-3 : berupa fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.466-Pemum/2015 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
4. Bukti TIII.V-4 : berupa fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.1225-Pemksm/2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;



5. Bukti TIII.V-5 : berupa fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.1599-Pemksm/2018 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
6. Bukti TIII.V-6 : berupa fotocopy Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.219-Pemksm/2020 tentang Pembaruan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road;
7. Bukti TIII.V-7 : berupa fotocopy Berita Acara Kesepakatan Konsultasi Publik Nomor 591/312/Pemksn tanggal 30 April 2018;
8. Bukti TIII.V-8 : berupa fotocopy daftar kehadiran pemilik bidang sementara rencana Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
9. Bukti TIII.V-9 : berupa fotocopy Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 32 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
10. Bukti TIII.V-10 : berupa fotocopy Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum RI Nomor HK.0504-Db/866 tanggal 11 Oktober 2013 perihal Permohonan Perpanjangan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) ruas Tol Bogor Ring Road;
11. Bukti TIII.V-11 : berupa fotocopy Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor HK 05.04-Db/204 tanggal 27 Maret 2015 perihal Pembaharuan Persetujuan Penetapan Lokasi (SP2LP) menjadi Penetapan Lokasi (Penlok) Pembangunan dengan masa berlaku 2 (dua) tahun ruas ruas tol di Provinsi Jawa Barat;
12. Bukti TIII.V-12 : berupa fotocopy Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor TN.13.15-Db/986 tanggal 17 November 2017 hal Permohonan Perpanjangan Penetapan Lokasi Jalan Tol Bogor Ring Road di Provinsi Jawa Barat;
13. Bukti TIII.V-13 : berupa fotocopy Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat



Direktorat Jenderal Bina Marga Nomor PR 02.02-Db/79 tanggal 23 Januari 2018 hal Penyampaian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Dalam Rangka Penerbitan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;

14. Bukti TIII.V-14 : berupa fotocopy Surat Plt Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga Nomor PR.02.02-Db/395 tanggal 11 April 2018 Hal Penyampaian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
15. Bukti TIII.V-15 : berupa fotocopy Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga Nomor BM.0202-Db/1049 tanggal 13 November 2019 hal Permohonan Pembaharuan Penetapan Lokasi untuk Ruas Jalan Tol Bogor Ring Road;
16. Bukti TIII.V-16 : berupa fotocopy Surat Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor BM.07.01-Mn/2602 tanggal 31 Desember 2019 hal Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Penetapan Lokasi;
17. Bukti TIII.V-17 : berupa fotocopy Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor BP.01.01/417/II/2020 tanggal 25 Februari 2020 hal Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Penetapan Lokasi;
18. Bukti TIII.V-18 : berupa fotocopy Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga Nomor BM.0202-Db/222 tanggal 28 Februari 2020 hal Permohonan Pembaharuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Bogor Ring Road;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V tersebut, yaitu bukti TIII.V-1 sampai dengan bukti TIII.V-19 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan



aslinya, kecuali bukti TIII.V-1, TIII.V-2, TIII.V-7 s/d TIII.V-17 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan IV tidak mengajukan bukti Surat maupun Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Termohon Keberatan VI telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti TVI-1 : berupa fotocopy Surat Perjanjian Kerja Nomor : HK.02.03/440357/015-56 tanggal 21 Maret 2019;
2. Bukti TVI-2 : berupa fotocopy Surat Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA dari Gubernur Jawa Barat Nomor : 620/Kep.599-Pmksms/2018 tanggal 8 Juni 2018;
3. Bukti TVI-3 : berupa fotocopy Surat dari Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA, perihal penilaian bidang No. 61 atas nama DR. Lucky Aziza B yang terletak di Desa Parakanjaya Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor Nomor : TN.02.06/440357/031-45 tanggal 8 Maret 2021;
4. Bukti TVI-4 : berupa fotocopy Laporan Penilaian dengan Nomor Lampiran : 00136/2.0055-00/PI/II/0060/0/III/2021 tertanggal 24 Maret 2021;
5. Bukti TVI-5 : berupa fotocopy Surat Representasi dari Pemberi tugas Pejabat Pembuat Komitmen tanggal 23 April 2019;
6. Bukti TVI-6 : berupa fotocopy laporan Penilaian Nomor Laporan : 00164/2.0055-00/PI/0060/0/IV/2019 tertanggal 24 April 2019;
7. Bukti TVI-7 : berupa fotocopy Laporan Penilaian dengan Nomor Laporan : 00136/2.0055-00/PI/11/0060/0/III/2021 tanggal 24 Maret 2021;
8. Bukti TVI-8 : berupa fotocopy Laporan Penilaian dengan Nomor Laporan : 00250/2.0055-00/PI/11/0060/0/VII/2020 tanggal 8 Juli 2020 Bidang tanah Nomor 62 atas nama M Yakub;



9. Bukti TVI-9 : berupa fotocopy Laporan Penilaian dengan Nomor Laporan : 00164/2.0055-00/PI/11/0060/0/VI/2019 tanggal 24 April 2019 bidang tanah Nomor 68 atas nama Hj. Salamah;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Termohon Keberatan VI tersebut, yaitu bukti TVI-1 sampai dengan TVI-9 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti TVI-1, TVI-2 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan VI tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

#### DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas Keberatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV, Termohon Keberatan V telah mengajukan eksepsi, sebagai berikut:

1. Eksepsi kewenangan mengadili absolut

Menimbang, bahwa atas Keberatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut, yang mana atas eksepsi kewenangan mengadili absolut tersebut telah dijatuhi Putusan Sela pada tanggal 11 Juni 2021, pada pokoknya menolak eksepsi kewenangan mengadili dari Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V;

2. Eksepsi prosesuul/materiil



Menimbang, bahwa atas Keberatan dari Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV dan Termohon keberatan V, telah mengajukan eksepsi prosesuil/materiil, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu;

- Termohon Keberatan II:

Menimbang, bahwa atas Keberatan dari Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan II mengajukan eksepsi pada pokoknya:

- Bahwa berdasarkan angka 20 gugatan a quo, Penggugat telah mencampuradukkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam hukum acara perdata biasa dengan gugatan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 dalam gugatan, sedangkan proses beracara gugatan keberatan ganti kerugian dan gugatan perbuatan melawan hukum memiliki prosedur yang berbeda;
- Bahwa dengan mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan gugatan keberatan ganti kerugian dalam gugatan, menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga mohon Majelis Hakim dapat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, sejatinya apa yang didalilkan Pemohon Keberatan pada posita angka 20 telah jelas kalau yang menjadi dasar diajukan Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021 tersebut adalah karena tidak pernah terjadi kesempatan kesepakatan antara Pemohon Keberatan dengan Para Termohon baik mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalilnya dalam Keberatan, yaitu tanpa kesepakatan Termohon Keberatan I telah menetapkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh tanggal 29 April 2021 dengan nilai penggantian Rp. 409.672.688,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah) untuk luas 35 m<sup>2</sup> sehingga tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bukan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang mana dasar hukum materiilnya adalah mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sedangkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan



Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur mengenai hukum formil mengajukan Keberatan di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa Keberatan telah jelas dan tidak kabur (*obscuur libel*) karena dasar hukumnya jelas, oleh karenanya eksepsi Termohon Keberatan II tersebut tidak berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

- Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V:

Menimbang, bahwa atas Keberatan dari Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V mengajukan eksepsi pada pokoknya tidak jelasnya dan/atau kontradiksi penggabungan fundamentum petendi gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan Permohonan Keberatan Atas Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Kerugian yang Ditetapkan Berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam Perma 3/2016, pada pokoknya dengan mengemukakan sebagai berikut:

- 9) Bahwa bersandar pada Pasal 3 Perma 3/2016 seharusnya, pengajuan in casu dalam bentuk "Permohonan Keberatan Atas Bentuk Dan/atau Besarnya Ganti Kerugian Yang Ditetapkan Berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Dalam Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA", bukan dalam bentuk gugatan, apalagi dengan menyebutkan secara jelas gugatan perbuatan melawan hukum; Penyebutan pihak pun bukanlah dengan sebutan "Penggugat" dan "Tergugat" (vide Pasal 6 angka (1) huruf e dan huruf f);
- 10) Bahwa terkait dengan posita dan petitum dalam suatu keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Perma 3/2016, ternyata secara rinci diatur didalam Pasal 6 angka (1) huruf e dan huruf f, demikian seharusnya syarat formil tersebut bersifat imperatif dan harus dipatuhi oleh Penggugat (vide Penggugat In Casu);
- 11) Bahwa namun demikian, jika memperhatikan Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, Penggugat tidak pernah menyebutkan Perma 3/2016 sebagai dasar pengajuan keberatan, lebih spesifik lagi, Penggugat tidak menyebutkan berkenaan dengan "Penjelasan pengajuan keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Penggugat



mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”, dan lebih dari itu Peenggugat tidak secara jelas menguraikan “hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian merugikan Penggugat”;

12) Bahwa Sebaliknya didalam Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, justru Penggugat menguraikan mengenai kerugian materiil maupun immateriil, yang sama sekali tidak dipersyaratkan untuk diuraikan didalam Permohonan Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 angka (1) huruf e Perma 3/2016, didalam halaman 15 sampai dengan halaman 16 Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021, justru Penggugat menyampaikan tuntutan yang menyimpangi ketentuan Pasal 6 angka (1) huruf f Perma 3/2016, sebaliknya Penggugat justru menyampaikan tuntutannya tersebut bersandar pada Pasal 1365 KUH Perdata;

13) Bahwa dalam pandangan Tergugat III dan Tergugat V, apa yang dilakukan Penggugat dengan memasukkan dan/atau mencampuradukan rezim perbuatan melawan hukum dengan rezim hukum permohonan keberatan atas bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sebagaimana diatur didalam Perma 3/2016, dalam suatu gugatan tersebut justru menimbulkan suatu kerancuan dan kekaburan. Dikatakan rancu/kabur, karena yang digabungkan Penggugat, in casu adalah rezim hukum yang berbeda. Hal ini dikhawatirkan akan bermuara pula pada saat pelaksanaan putusan, apapun nanti hasilnya, pada saat dieksekusi (kemungkinan terjadinya putusan non executable);

14) Bahwa penggabungan gugatan hanya meliputi kumulasi subyektif dan kumulasi obyektif saja, sementara dalam kumulasi obyektif tidak diperkenankan suatu tuntutan yang diperiksa dalam hukum acara yang berbeda, antara hukum acara biasa dan yang mensyaratkan diperiksa secara khusus. Sehingga dengan demikian, penggabungan gugatan bukanlah penggabungan persoalan-persoalan yang rezim hukumnya berbeda satu sama lainnya, seperti halnya dilakukan oleh Penggugat didalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah meneliti eksepsi dikaitkan dengan Keberatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:



- Bahwa pada posisinya angka 1, Pemohon Keberatan telah mengidentifikasi dirinya sebagai pemilik Klinik Parakan valey 24 Jam di Jalan Raya Salabenda Nomor 414 Parakanjaya, Kemang, Parakan Jaya Bogor Jawa Barat berdasarkan SHM No. 422 atas nama Pemohon Keberatan seluas 297 meterpersegi dan/atau luas bangunan 425,5 M2;
- Bahwa sebagaimana posita angka 2 sampai dengan angka 8, pada pokoknya Pemohon Keberatan dalam kapasitasnya sebagai daftar nominatif 62 Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol BORR Seksi III A mengajukan Keberatan atas Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I pada tanggal 29 April 2021 dengan nilai penggantian Rp. 409.672.688,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah) untuk luas 35 m2, yang ditetapkan Termohon Keberatan I tanpa ada kesempatan untuk negosiasi dan harga yang wajar dan tidak ada transparansi sehingga tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa sebagaimana posita angka 20 telah jelas kalau yang menjadi dasar diajukan Surat Gugatan PMH Nomor 078/FHV/G-PMH-Pdt/V/2021 tanggal 19 Mei 2021 tersebut adalah karena tidak pernah terjadi kesempatan kesepakatan antara Pemohon Keberatan dengan Para Termohon baik mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, namun sekalipun tanpa kesepakatan, Termohon Keberatan I telah menetapkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh tanggal 29 April 2021 dengan nilai penggantian Rp. 409.672.688,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah) untuk luas 35 m2 sehingga tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bukan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
- Bahwa yang mana dasar hukum materilnya adalah mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sedangkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur mengenai hukum formil mengajukan Keberatan di Pengadilan Negeri;



Menimbang, bahwa mengenai penyebutan “Tergugat” seharusnya Termohon Keberatan, terkait eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat, sebagaimana definisi Keberatan sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, adalah “permohonan yang diajukan secara tertulis ke Pengadilan oleh pihak berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, maka esensinya adalah “Pihak yang berhak” oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Pemohon Keberatan cukup membuktikan sebagai Pihak yang Berhak untuk mengajukan keberatan dengan membuktikan kedudukan hukumnya dengan alat bukti, sehingga penyebutan “Tergugat” bukanlah menjadi syarat formil yang diatur Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung RI 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 mengenai eksepsi Keberatan a quo seharusnya diajukan dalam bentuk Permohonan, maka dengan berpedoman pada Pasal 3 dan Pasal 10 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Majelis Hakim berpendapat:

- Bahwa pada Pasal 3, diisyaratkan Keberatan diajukan dalam bentuk Permohonan, namun Pasal 10 ayat (1) mengisyaratkan, Keberatan diregister dalam Buku Register Perkara Gugatan dst;
- Bahwa menurut teori hukum perdata, pengertian Permohonan atau Gugatan Voluntair adalah tuntutan hak perdata yang diajukan dalam bentuk Permohonan yang ditandatangani Pemohon atau Kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan pengertian gugatan adalah gugatan yang mengandung sengketa diantara kedua belah pihak atau lebih;
- Bahwa oleh karenanya sejatinya Permohonan juga termasuk gugatan namun tidak ada “sengketa” baik sengketa kepemilikan maupun penguasaan obyek tanpa alas hak yang sah ataupun didasarkan pada dipenuhi atau tidaknya prestasi dari suatu kesepakatan;



- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat mengenai penyebutan gugatan ataupun penyebutan Penggugat/Tergugat tidak menjadikan Keberatan a quo obscur libel, karena sejatinya Permohonan adalah penyebutan lain dari gugatan voluntair yang didalamnya tidak ada sengketa, dan karena Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tidak mempersoalkan mengenai sengketa kepemilikan maupun penguasaan obyek tanpa alas hak yang sah ataupun didasarkan pada dipenuhi atau tidaknya prestasi dari suatu kesepakatan namun hanya mengenai nilai ganti kerugian sebagaimana Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tanggal 29 April 2021 yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I tanpa ada kesepakatan dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa dengan demikian Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan tidak kabur (obscur libel), karena Keberatan diajukan atas dasar hukumnya jelas;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian materiil maupun immateriil, Majelis Hakim berpendapat apakah kerugian materiil dan immateriil dapat dituntut dalam Keberatan atau apakah tuntutan kerugian materiil maupun immateriil berdasar menurut hukum atau tidak, hal tersebut memasuki materi pokok perkara dengan mempertimbangkan dasar hukumnya, dan komponen-komponen apa saja yang dapat dituntut oleh Pemohon Keberatan sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, oleh karenanya bukan lagi mengenai hal eksepsional, sehingga alasan tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai jangka waktu keberatan telah Pemohon Keberatan sampaikan pada posita angka 5, pada pokoknya mendalilkan berdasarkan undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dan Penyampaian Hasil Penilaian Appraisal Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, yang diselenggarakan pada tanggal 29 April 2021, pukul 10.00 -11.00 WIB, bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jalan Tegar Beriman Komplek Pemda Cibinong dengan deadline 20 Mei 2021, dan mengenai apakah tenggang waktu saat pengajuan Keberatan ke Pengadilan Negeri Cibinong telah memenuhi ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu 14 (empat belas) hari setelah



Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atau tidak, harus dibuktikan dengan alat bukti dan sudah memasuki materi pokok Keberatan, sehingga tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menyimpulkan Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan telah memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan demikian eksepsi Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V tidak berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

- Termohon Keberatan IV;

Menimbang, bahwa atas Keberatan dari Pemohon Keberatan, tersebut Termohon Keberatan IV mengajukan eksepsi, sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Error In Persona (Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat);

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan IV telah mengajukan eksepsi error in persona dengan mengemukakan:

- Bahwa gugatan Penggugat telah keliru dengan menarik Bupati Bogor sebagai pihak yang ditarik dalam gugatan selaku Tergugat IV karena mengingat inti gugatan Penggugat yaitu besaran ganti kerugian terhadap tanah milik Penggugat yang terkena proyek pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA, bahwa Bupati Bogor adalah bukan pihak yang memerlukan tanah dan juga bukan sebagai pemegang anggaran pengadaan tanah, dengan demikian tindakan Penggugat yang menarik Bupati Bogor sebagai Tergugat IV adalah keliru (error in persona) karena Tergugat IV tidak terlibat secara teknis dalam proses pengadaan tanah, Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan obyek perkara dan tidak terlibat secara teknis dalam hal apapun dengan tindakan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road, Tergugat IV tidak mempunyai perselisihan hukum dalam Penggugat sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);



Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana Termohon Keberatan IV kemukakan, pada pokoknya substansi Keberatan a quo adalah besaran ganti kerugian terhadap tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIIA;
- Bahwa pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung RI 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 dimaksud dengan Keberatan adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke Pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- Bahwa dengan berpedoman pada pengertian dari "Keberatan" apakah ada relevansinya/peran Termohon Keberatan IV dalam Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang dimaksud Pemohon Keberatan tersebut sehingga Termohon Keberatan IV ditarik sebagai pihak dalam Keberatan a quo harus dibuktikan dengan alat bukti dipersidangan dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara Keberatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan eksepsi Termohon Keberatan IV tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah seharusnya ditolak;

2. Eksepsi mengenai gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel):

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan IV telah mengajukan eksepsi obscuur libel dengan mengemukakan:

- Bahwa gugatan Penggugat terlihat kekaburan dan ketidakjelasan dalam menentukan obyek gugatan/pokok perkara a quo oleh Penggugat, gugatan Penggugat dalam dalil-dalilnya mencampuradukkan antara permasalahan perbuatan melawan hukum atau mengenai besaran ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road, yang jelas sangat berbeda dalam menentukan dasar hukumnya, maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel) dalam menentukan pokok perkara/dasar hukumnya, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) sebagaimana sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa :

*Halaman 110 dari 128 Putusan Gugatan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi*



“suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi ini telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya ketika Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Termohon Keberatan III dan Termohon Keberatan V, pada pokoknya Pemohon Keberatan dalam kapasitasnya sebagai daftar nominatif 62 Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol BORR Seksi III A mengajukan Keberatan atas Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I pada tanggal 29 April 2021 dengan nilai penggantian Rp. 409.672.688,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah) untuk luas 35 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dalam positanya, Pemohon Keberatan tidak mempermasalahkan penguasaan tanah milik Pemohon Keberatan ataupun mengenai sengketa kepemilikan sehingga melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, oleh karenanya Majelis Hakim memaknai perbuatan melawan hukum yang dimaksud Pemohon Keberatan adalah Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I pada tanggal 29 April 2021 tanpa ada kesempatan untuk negosiasi dan harga yang wajar dan tidak ada transparansi sehingga tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dalil angka 1 sampai dengan angka 8;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dapat disimpulkan eksepsi Termohon Keberatan IV tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

#### DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai materi pokok Keberatan dari Pemohon Keberatan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf e Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut:



- 1) Kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;
- 2) Tenggang Waktu mengajukan Keberatan;

Ad. 1. Kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 3 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan “pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah”;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung RI 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 “Keberatan adalah Permohonan yang diajukan secara tertulis ke Pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI 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 “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 obyek 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”;

Menimbang, bahwa Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI 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 Keberatan dapat diajukan oleh:

- a. Pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; dan/atau



- b. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan, yaitu bukti P-1, P-6/TI-6, P-7/TI-9, P-24, P-41, P-44, P-49, P-50, P-51, P-53, TI-10, TI-11, TI-12, TII-7, TII-9, TII-11, TIII.V-6, TVI-2, TVI-3, TVI-4, TVI-7, TVI-11, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Keberatan sebagai pemilik atas tanah seluas 297 meterpersegi di Jalan Raya Salabenda No. 414 Desa Parakanjaya, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagaimana SHM No. 422 atas nama pemegang hak yaitu Pemohon Keberatan;
- Bahwa berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Persada Medika Center Nomor : 28 tanggal 18 Maret 2016, Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Persada Medika Center Nomor : 01 tanggal 1 Desember 2020, Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Persada Medika Center Nomor : 39 tanggal 26 April 2021, yang mana Pemohon Keberatan sebagai Komisaris Utama dan pemegang saham pada PT Persada Medika Center;
- Bahwa sejak tahun 2016 diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan 3 (tiga) lantai seluas 425,5 meterpersegi yang diusahakan oleh PT Persada Medika Center sebagai Klinik Parakan Valley 24 jam, dan telah mendapat Izin Mendirikan Usaha PT Persada Medika Center tertanggal 31 Desember 2020 Nomor Induk Berusaha : 02000010203416 dan Keputusan Bupati Bogor Nomor : 591.2/002/00600/BPMPTSP/2016 tentang Pemberitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Kepada DR. Lucky Aziza B Untuk Pembangunan Klinik Diatas Tanah Seluas ± 297 M2 Di Desa Parakan Jaya Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor;
- Bahwa berdasarkan Penetapan Lokasi sesuai Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.219-Pemksm/2020 tanggal 9 April 2020 tentang Pembaruan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIIA, yang mana Berita Acara Nomor 21/BA-BORR-500.12.III/2019 tanggal 25 Maret 2019, tanah milik Pemohon Keberatan seluas 35 meterpersegi sebagaimana SHM No. 422 terkena perkena ROW dengan identifikasi nomor bidang 61 daftar nominatif 62 dengan nilai penggantian wajar oleh Termohon Keberatan VI sebesar Rp. 409.672.688,- (empat ratus sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah);



- Bahwa hasil penilaian dari Termohon Keberatan VI dan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021 yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I disampaikan kepada Kuasa Pemohon Keberatan oleh Termohon Keberatan I pada hari Kamis, tanggal 29 April 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat Pemohon Keberatan dapat membuktikan mempunyai legal standing sehingga dapat dikualifikasikan sebagai Pihak yang Berhak untuk mengajukan Keberatan atas Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021 yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I;

Ad. 2. Tenggang Waktu Mengajukan Keberatan;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI 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 Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa pengertian Hari menurut Pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah hari kerja;

Menimbang, bahwa Keberatan diajukan oleh Pemohon Keberatan dan telah didaftarkan dan diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Mei 2021, sedangkan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021 yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I disampaikan kepada Kuasa Pemohon Keberatan oleh Termohon Keberatan I pada hari Kamis, tanggal 29 April 2021 (vide bukti TI-10 dan bukti TI-11);

Menimbang, bahwa dari tenggang waktu tanggal Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021 sampai tanggal 20 Mei 2021 tersebut telah memenuhi formalitas mengajukan Keberatan yaitu masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) Hari Kalender



sejak Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021 yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I disampaikan kepada Kuasa Pemohon Keberatan oleh Termohon Keberatan I hari Kamis tanggal 29 April 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas mengenai formalitas Keberatan, yaitu kedudukan hukum Pemohon Keberatan dan tenggang waktu mengajukan Keberatan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan telah memenuhi formalitas Keberatan sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf e Peraturan Mahkamah Agung RI 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 Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan yaitu permohonan mengenai nilai ganti kerugian Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan Termohon Keberatan I sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021;

Menimbang, bahwa Pasal 36 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan:

“ Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham, atau;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak”;

Menimbang, bahwa sebagaimana materi pokok Keberatan, yaitu pada pokoknya Pemohon Keberatan tidak ada Keberatan mengenai bentuk ganti kerugian yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I yaitu dalam bentuk uang, Pemohon Keberatan hanya Keberatan atas nilai ganti kerugian Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan Termohon Keberatan I sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021, yaitu sebesar Rp. 409.672.688 hanya atas tanah seluas 35 meterpersegi;



Menimbang, bahwa Pasal 2 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengisyaratkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan asas:

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

Menimbang, bahwa pada penjelasan Pasal 2 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan:

- 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 kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan yang layak kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak;
- Asas kesepakatan adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama;
- Asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas;

Menimbang, bahwa Pasal 37 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan "Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan;

Menimbang, bahwa Pasal 72 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk



Kepentingan Umum mengisyaratkan ketentuan yang sama, yaitu “Hasil Kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan”:

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti TI-1 sampai dengan bukti TI-11, diperoleh fakta dari 6 (enam) kali undangan yang dikirim Termohon Keberatan I kepada Pemohon Keberatan, hanya Musyawarah tanggal 29 April 2021, Pemohon Keberatan diwakili Kuasanya yaitu Saksi Saiful (vide bukti TI-9, TI-10, TI-11), dan dari Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan Termohon Keberatan I sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021, diajukan Keberatan ke Pengadilan Negeri Cibinong oleh Pemohon Keberatan, dapat disimpulkan Berita Acara Kesepakatan Nomor : 27/BA.BORR-500.12/IV/2021 tanggal 29 April 2021 ditetapkan Termohon Keberatan I tersebut “tidak mempunyai kekuatan berlaku” karena bertentangan dengan asas Kesepakatan, Pasal 37 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan 72 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa Pasal 3 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengisyaratkan “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak”;

Menimbang, bahwa Pasal 35 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan “Dalam hal bidang tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 huruf h Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan: pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kesejahteraan, dimana dalam penjelasannya yang dimaksud dengan asas kesejahteraan artinya bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan



kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas oleh karena adanya pembangunan jalan sering menimbulkan dampak negatif pada masyarakat antara lain:

1. Hilangnya pendapatan penduduk akibat hilangnya sebagian lahan atau seluruh lahan yang dimilikinya;
2. Hilangnya mata pencaharian baik yang sifatnya sementara maupun permanen;
3. Keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang disebabkan pemindahan penduduk/relokasi

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dalam dalilnya angka 6 mengemukakan pada pokoknya:

- Undangan rapat sosialisasi, Nomor: 461/UND-500/I/2019, tanggal 30 Januari 2019, yang ditandatangani oleh Agustyrsyah, S.SiT., SH.,S.H.,M.P., selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, ditujukan kepada Yth. Bapak/Ibu (daftar terlampir) di Tempat, yang isi undangan tersebut adalah Pemberitahuan Pengumuman Daftar Nominatif Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi III A, yang diselenggarakan pada tanggal 07 Februari 2019, pukul 09.00 WIB sampai dengan selesai, bertempat di Kantor Desa Parakan Jaya, Jalan Parakan Jaya Nomor 59, Parakan Jaya – Kemang;
- Bahwa dalam lampiran Pengadaan Tanah Tol BORR Sesi 3 A, Nomor Bidang 61, atas nama Nama Dr. LUCKY AZIZA B, Jenis Bangunan Klinik 24 Jam, Luas Bangunan Total (m2) 425.5, Luas Bangunan Dalam Trase (M2) 45.05, (Kontruksi 3 lantai), Bangunan Terkena GSI (m2) 332.2, Bangunan diluar GSI (m2) 88,

Menimbang, bahwa dari jawaban Para Termohon Keberatan, pada pokoknya sesuai peruntukannya untuk ROW maka luas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena pembebasan pengadaan tanah Jalan Tol BORR seluas 35 meterpersegi dan nilai penggantian wajar yang Termohon Keberatan VI atas nama Pemohon Keberatan Nomor Bidang 061 adalah sebesar Rp. 409.672.688,- sesuai permintaan Termohon Keberatan I sebagaimana bukti TVI-1 hanya tanah didalam ROW trase jalan Tol hanya 35 meterpersegi artinya diluar ROW tidak bisa dinilai;



Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 25 Juni 2021, diperoleh fakta bahwa dampak dari pembebasan tanah milik Pemohon Keberatan seluas 35 meterpersegi tersebut, diperoleh fakta hanya menyisakan 1,5 meter untuk parkir;

Menimbang, bahwa dari bukti P-5, P-6, P-53, bersesuaian dengan bukti TI-6, TI-7, didukung keterangan Saksi dari Termohon Keberatan II, yaitu Saksi Lukas dan Saksi Agus Wahyudi pada pokoknya untuk lahan parkir Klinik Valley yang tersisa kurang lebih 1.5 meter;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Pasal 3, Pasal 35 UU Nomor 2 Tahun 2012 tuntutan agar Klinik Parakan Valley 24 Jam dapat dikabulkan mengingat apabila sisa tanah yang terkena dampak pengadaan jalan tersebut sudah dapat difungsikan lagi oleh Pemohon Keberatan yang pada akhirnya mendatangkan kerugian antara lain kehilangan mata pencaharian bukan hanya terhadap Pemohon Keberatan secara pribadi namun juga kepada seluruh karyawan Klinik Valley 24 Jam dan keadaan tersebut tentu bertentangan dengan pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan Pihak yang Berhak sebagaimana Pasal 3 UU No. 12 tahun 2012;

Menimbang, bahwa dalam rangka pengadaan tanah harus tetap berdasarkan asas kesejahteraan, asas keadilan, asas kemanfaatan bukan hanya bagi masyarakat luas namun juga kepentingan bagi Pemohon keberatan, oleh karenanya dalam musyawarah penetapan nilai kerugian harus dibuat berdasarkan kesepakatan antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tuntutan agar Klinik Parakan Valley 24 jam direlokasi dinilai cukup berdasar;

Menimbang, bahwa Pasal 33 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan:

“ Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per 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 yang lain yang dapat dinilai”;

Menimbang, bahwa sebagaimana jawaban Termohon Keberatan VI angka 2 pada pokoknya:

- Bahwa dalam melakukan penilaian tunduk dan taat pada kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VI 2015 seri 306 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Petunjuk Tekhnis Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dikeluarkan oleh Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) diterbitkan 1 Oktober 2015 berlaku efektif 1 Januari 2016. Saat sekarang disempurnakan dengan KEPI & SPI Edisi VII-2018, Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur dalam SPI 204 dan PPI (Pedoman Penilaian Indonesia) 04;

Menimbang, bahwa jawaban Termohon Keberatan VI angka 2 tersebut bersesuaian dengan pendapat Ahli Teuku Fadly Noeshran, yang menerangkan komponen Nilai Penggantian Wajar sesuai SPI 204 dan PPI 04, terdiri dari:

3. Nilai Fisik, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda yang berkaitan dengan tanah, contoh utilitas dan sarana pelengkap bangunan yang kesemuanya dihitung setara dengan nilai pasar;
4. Nilai Non Fisik, meliputi:
  - Kerugian ekonomi (premium), kerugian kehilangan pekerjaan, kehilangan bisnis termasuk alih profesi;
  - Kerugian ekomosional (solatium), kerugian tidak berwujud berkaitan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik;
  - Biaya transaksi pindah, pengosongan, perizinan, termasuk pajak/bph tp dan notaris untuk membeli properti dilokasi yang baru;
  - Kerugian lain, yaitu kerugian sisa tanah dan kerugian fisik lain;
  - Beban masa tunggu diperhitungkan akibat adanya tenggang waktu atau jeda waktu antara tanggal penilaian/penetapan lokasi dengan tanggal pembayaran ganti kerugian;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-53, P-41, P-44 dikaitkan dengan dengan keterangan Ahli, yaitu Dr. Ir. Pinondang Simanjuntak, MT, ada pokoknya menerangkan:



- Bahwa lahan parkir hanya tersisa 1 (satu) meter sampai dengan 2 (dua) meter tidak bisa dipergunakan untuk lahan parkir lagi, bahkan untuk parkir mobil Ambulance yang selalu ready 24 jam tidak dimungkinkan lagi;
- Bahwa selain itu apabila lahan hanya tersisa 1 (satu) meter sampai dengan 2 (dua) meter otomatis tidak lagi memenuhi persyaratan IMB nya antara lain Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lahan Bangunan (KLB), Garis Sepadan Jalan (GSJ) dan Garis Sepadan Bangunan (GSD);
- Bahwa sisa tanah dari yang dibebaskan 35 meterpersegi tersebut sudah tidak bisa difungsikan lagi sebagai Klinik 24 Jam, karena apabila dimundurkan berpengaruh dengan posisi IPAL sedangkan dibelakang Klinik adalah tanah milik orang lain;
- Bahwa untuk itu solusinya harus Relokasi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti tersebut Majelis Hakim memperoleh fakta berdasarkan Lampiran Pengadaan Tanah Tol BORR Seksi IIIA Nomor Bidang 61 atas nama Pemohon keberatan telah diidentifikasi oleh Termohon Keberatan VI, pada pokoknya:

- Sisa bangunan seluas 88 meterpersegi atau 176 meterpersegi 2 (dua) lantai tidak dimungkinkan lagi dipergunakan sebagai Klinik;
- apabila Pemohon mengajukan ijin kembali sudah tidak dapat dikarenakan melanggar KDB (Koefisien Dasar Bangunan) sebagaimana bukti sehingga bertentangan dengan Ijin Mendirikan Usaha (vide bukti P-41) dan bertentangan dengan Keputusan Bupati Bogor Nomor : 591.2/002/00600/BPMPTSP/2016 tentang Pemberitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Kepada Pemohon Keberatan Untuk Pembangunan Klinik Diatas Tanah Seluas ± 297 M2 Di Desa Parakan Jaya Kecamatan Kemang (vide bukti P-44);

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mengajukan nilai ganti kerugian sebagaimana posita angka 12, yaitu:

4. Harga tanah yang wajar;
  - Luas tanah 297 m2 (di sertifikat) X Rp. 60.000.000,- (harga tahun 2021), = total Rp. 17.820.000.000,- (tujuh belas milyar delapanratus dua puluh juta rupiah).;
5. Harga bangunan yang wajar;
  - Bangunan 2 (dua) lantai, (dengan kontruksi full 3 lantai), masih baru = 425.5 X Rp. 10.000.000.- = Rp. 4.255.000.000,- (empat milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah);



- Biaya yang keluar waktu itu + biaya papan nama, dengan total = Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- 6. Perhitungan penghasilan Klinik 24 Jam;
  - Kerugian Klinik dalam 5 tahun kedepan, untuk pindah = 12 bulan X Rp. 40.000.000,- = Rp. 480.000.000,- X 5 tahun = Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
  - Pengurusan izin, papan nama reklame dan seterusnya = Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), total = Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah);

Sehingga total semua pergantiannya “ganti rugi” sebesar = Rp. 27.320.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari fakta oleh karena sisa tanah setelah pembebasan tidak bisa difungsikan lagi sebagai Klinik 24 jam, maka Klinik 24 harus relokasi, maka dengan berpedoman dari asas keadilan, asas kesejahteraan dan Pasal 33 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan keterangan Ahli Teuku Fadly Noeshran, tentang komponen nilai kerugian dan besaran nilai kerugian yang dapat dituntut Pemohon Keberatan, Majelis Hakim dengan berpedoman pada kewenangan yang digariskan oleh Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka Majelis Hakim menetapkan berdasarkan biaya yang dikeluarkan Pemohon Keberatan dari nilai bangunan pada proyek pembuatan Klinik Parakan Valley 24 jam ditahun 2019 sebagaimana bukti P-46, dan komponen lainnya sesuai P-54, P-55, P-56, P-57, maka nilai ganti kerugian Klinik Parakan Valey 24 Jam milik Pemohon Keberatan adalah diperinci sebagai berikut:

1. Nilai Fisik,

- Nilai tanah, yang mana nilai ganti kerugian yang dibuat Termohon Keberatan VI tersebut penilaian harga tanah ditahun 2018, maka nilai tanah tersebut sudah tidak relevan lagi mengingat nilai intrinsik dari harga tanah karena faktanya yang diketahui umum, yaitu nilai tanah tiap tahun mengalami kenaikan yang lebih tinggi dari nilai inflasi, namun sekalipun demikian Majelis Hakim tidak sependapat harga nilai tanah yang dituntut Pemohon Keberatan, untuk itu Majelis Hakim menetapkan yang sesuai dengan asas keadilan, yaitu sebesar Rp. 30.000.000,- /meter, dengan demikian total nilai tanah milik Pemohon Keberatan:



- 297 m<sup>2</sup> x Rp. 30.000.000,-/m = Rp. 8.910.000.000,-
  - Nilai bangunan, yang mana Pemohon Keberatan mengajukan nilai bangunan sebesar Rp. 10.000.000,- /meter dinilai cukup berdasar sehingga nilai ganti rugi bangunan, sehingga diperoleh perhitungan nilai bangunan untuk luas tanah 425,5 m<sup>2</sup> adalah:
    - 425,5 m<sup>2</sup> x Rp. 10.000.000,-/meter = Rp. 4.255.000.000,-
  - 2. Nilai lainnya yang dapat dinilai dengan uang (Non Fisik), meliputi:
    - Kerugian berupa kehilangan pekerjaan selama relokasi dihitung dari pendapatan rata-rata klinik Valley 24 pertahun waktu relokasi dan pembangunan kembali yaitu selama 2 (dua) tahun, yang mana dari bukti P- 54 s/d P-57 diperoleh fakta pendapatan rata-rata Klinik Parakan Valley 24 jam pertahunnya adalah Rp. 1.200.000.000,-, dengan demikian diperoleh perhitungan sebagai berikut:
      - 2 (dua) tahun x Rp. 1.200.000.000 = Rp. 2.400.000.000,-
    - Biaya transaksi pindah, pengosongan, perizinan baik IMB, Ijin usaha, ijin lainnya termasuk pajak/bphtp dan notaris untuk membeli properti dilokasi yang baru dihitung total sebesar = Rp. 5.000.000.000,-
    - Bunga masa tunggu yang diperhitungkan akibat adanya tenggang waktu atau jeda waktu antara tanggal penilaian/penetapan lokasi dengan tanggal pembayaran ganti kerugian, diasumsikan apabila nilai ganti kerugian tersebut didepositokan yang mana nilai intrinsik dari yang uang tersebut mengalami kenaikan, Majelis Hakim menghitung berdasarkan bunga yang ditetapkan Undang-Undang (bunga moratoir) yaitu sebesar 6% pertahun, dengan perhitungan nilai tanah + nilai bangunan + kerugian berupa kehilangan pekerjaan + biaya transaksi pindah, pengosongan, perizinan baik IMB, Ijin usaha, ijin lainnya termasuk pajak/bphtp dan notaris untuk membeli properti dilokasi yang baru yaitu sebesar Rp. 8.910.000.000,- + Rp. 4.255.000.000,- + Rp. 2.400.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 20.565.000.000,-  
Dengan demikian nilai bunga masa tunggu sebagai berikut:
      - Rp. 20.565.000.000,- x 6 % pertahun = Rp. 1.233.900.000,-
- Total nilai ganti kerugian keseluruhan:
- Nilai tanah = Rp. 8.910.000.000,-
  - Nilai bangunan = Rp. 4.255.000.000,-
  - Kerugian kehilangan pekerjaan = Rp. 2.400.000.000,-
  - Biaya transaksi, relokasi dll = Rp. 5.000.000.000,-



- Biaya masa tunggu = Rp. 1.233.900.000,- +  
= Rp. 21.798.900.000,-

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas nilai ganti kerugian ditetapkan sebesar Rp. 21.798.900.000,- (dua puluh satu milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan sembilan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1 angka 7 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hirearkinya yang secara nyata menjadi Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan Instansi yang memerlukan tanah;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka Termohon Keberatan I yang dihukum untuk melaksanakan pemberian Ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya nilai Ganti kerugian yang ditetapkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 7, yaitu tuntutan agar Pemohon Keberatan dinyatakan satu-satunya yang berhak secara hukum untuk menerima uang baik atas titipan uang konsinyasi maupun atas pembayaran dalam jumlah lainnya, untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 40 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan "Pemberian Ganti Kerugian atas obyek pengadaan tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak";

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 40 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 7 tersebut beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, yaitu pada pokoknya mengenai tuntutan agar Termohon Keberatan I s/d Termohon Keberatan VI dihukum, untuk melakukan Pembayaran kepada Pemohon Keberatan paling lambat dalam waktu 14 hari setelah perkara Keberatan/gugatan Perbuatan



Melawan Hukum ini telah memperoleh putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap "Inkracht Van Gewijsde" dan bilamana Termohon Keberatan I s/d Termohon Keberatan VI belum juga membayar ganti rugi kepada Pemohon Keberatan dalam waktu 14 (empat belas hari), maka menghukum Termohon Keberatan I s/d Termohon Keberatan VI untuk membayar denda sebesar Rp. 50. 000.000.- (Lima puluh juta rupiah) perhari terhitung sejak/pasca 14 hari putusan ini yang telah memiliki kekuatan hukum tetap "Inkracht Van Gewijsde", dan bilamana lewat 14 hari belum/tidak dibayarkan juga Ganti Rugi Pokok Dan Dendanya oleh Termohon Keberatan I S/D Termohon Keberatan VI, maka Majelis Hakim menyatakan tanah dan/atau bangunan Klinik 24 jam milik Pemohon Keberatan tersebut, tidak akan terkena Pelebaran jalan lagi untuk selamanya dan Pemohon Keberatan memakainya seperti biasa dan terlepas/terbebas dari segala bentuk gangguan apapun dari Termohon Keberatan I s/d Termohon Keberatan VI untuk selamanya;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Pemohon Keberatan sebagaimana petitum angka 8 tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 8 tersebut tidak berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 9, yaitu tuntutan agar Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) diatur dalam Pasal 180 HIR, yang syarat-syaratnya sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, yang menyatakan sebagai berikut:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat yang otentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
2. Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.



4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
7. Gugatan sengketa mengenai bezitrecht;

Menimbang, bahwa setelah Hakim meneliti dan mencermati bukti P-1 sampai dengan bukti P-66 tidak ada satupun alat bukti yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000, oleh karenanya Hakim berpendapat petitum angka 9 tersebut tidak berdasar menurut hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Keberatan Pemohon Keberatan dikabulkan sebagian, maka Para Termohon Keberatan berada dipihak yang kalah, dengan dimikian Para Termohon Keberatan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa oleh karena Keberatan Pemohon Keberatan dikabulkan sebagian, maka menolak Keberatan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2021, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV dan Termohon Keberatan V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;
2. Menetapkan besarnya ganti kerugian Rp. 21.798.900.000,- (dua puluh satu milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan sembilan ratus ribu rupiah);



3. Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besaran ganti kerugian yang ditetapkan;
4. Menyatakan Pemohon Keberatan satu-satunya yang berhak secara hukum menerima ganti kerugian dari Para Termohon Keberatan;
5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.907.000,- (dua juta sembilan ratus tujuh ribu rupiah);
6. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 28 Juni 2021, oleh kami, ZULKARNAEN, S.H., sebagai Hakim Ketua, WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum dan AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 20 Mei 2021, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 2 Juli 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Pemohon Keberatan, Kuasa Termohon Keberatan II dan tanpa hadirnya Kuasa Termohon Keberatan I, Kuasa Termohon Keberatan III, Kuasa Termohon Keberatan VI, Kuasa Termohon Keberatan V, Kuasa Termohon Keberatan VI;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum.

ZULKARNAEN, S.H.

AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	75.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	1.530.000,-
- PNPB Panggilan	Rp.	70.000,-
- Biaya kirim pos	Rp.	112.000,-
- Biaya pemeriksaan setempat	Rp.	1.000.000,-
- PNPB Pemeriksaan setempat	Rp.	10.000,-
- Meterai Putusan	Rp.	10.000,-
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,- +
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp.</b>	<b>2.907.000,-</b>

(dua juta sembilan ratus tujuh ribu rupiah)