



**PUTUSAN**

**Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara keberatan antara:

**Bapak Gouw Giok Siong**, berkedudukan di Kampung Rawa Jeruk, Rt. 002 Rw. 004 Kelurahan Benda Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Banten, Benda, Benda, Kota Tangerang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dirisman Nadeak, SH., MH, Advokat, beralamat di Ruko Grand Bintaro Blok A No. 12, Jl. Bintaro Permai Raya No. 1 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Mei 2023, sebagai **Pemohon** ;

Lawan:

1. **Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Tangerang**, bertempat tinggal di Jl. K.S. Tubun Rt. 002/ Rw. 004, Koang Jaya, Kec. Karawaci, Kota Tangerang-Banten. 15112, Koang Jaya, Karawaci, Kota Tangerang, Banten, sebagai **Termohon I**;
2. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang**, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan Kavling 5, Rt. 007, Rw. 003, Babakan, Tangerang, Tangerang Citi, Banten. 15111, Babakan, Tangerang, Kota Tangerang, Banten , sebagai **Termohon II**;
3. **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Mushopah Mono Igirly & Rekan**, bertempat tinggal di Ruko Ujung Menteng Business Centre Blok B No. 08 Jl. Raya Bekasi Rw. 1 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Ujung Menteng, Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta , sebagai **Termohon III**;



Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar saksi-saksi yang diajukan para pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat keberatan tanggal 22 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Mei 2023 dalam Register Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng, telah mengajukan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah Pemilik sah atas sebidang tanah seluas: 162 M2 (seratus enam puluh dua meter persegi) dan bangunan seluas: 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 2087/Benda, Surat Ukur Nomor: 10.25.06.01.02333/1998 tanggal 18 Maret 1998 tercatat atas nama: GOUW GIOK SIONG.
2. Bahwa pada sekitar bulan September 2022, Lurah Benda yang bernama Bapak Ahmad Surury Muhfid, SAP bertemu dengan Pemohon lalu meminta agar fotokopi dokumen kepemilikan tanah milik Pemohon berupa Sertifikat Hak Milik No. 10.25.06.01.1.02087 (2087) dapat diberikan kepada Lurah Benda sehubungan dengan akan dilakukannya pembebasan tanah dan bangunan milik Pemohon untuk pembuatan jalan Looping Rawa Bokor, Kelurahan Benda oleh Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang (Termohon I), dan pada tanggal 28 September 2022, Pemohon telah memberikan Fotokopi Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Lurah Benda berikut Fotokopi PBB atas tanah dan bangunan dimaksud dengan membuat Surat tanda Terima Dokumen;
3. Bahwa pada tanggal 07 Desember 2022, dengan Surat Nomor: 005/217.Kel.Benda/2022, Lurah Benda mengirim Surat Undangan kepada Pemohon untuk hadir pada Hari Jumat, 09 Desember 2022 jam 13.00 s/d selesai tempat: Aula Kelurahan Benda, acara: Penyampaian Besaran Nilai Ganti Rugi, dimana pada saat itu Pemohon bertemu dengan Termohon I dan juga Termohon III dan diberitahukan bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Pemohon berdasarkan hasil penilaian yang dibuat oleh Termohon III yang diberikan kepada Termohon I bahwa total besaran ganti rugi yang ditawarkan adalah sebesar Rp. 1.658.972.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh delapan juta Sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng*



NO	Pihak Yang Berhak	Alas Hak	Luas Yang Terkena Trase (M2)	Nilai Fisik (Rp)	Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar/NPW (Rp)
11	Gouw Giok Siong	SHM 2087	124	1.190.720.264	136.892.179	1.327.612.443
<b>Total NPW Dibulatkan</b>						<b>1.327.612.000</b>

Luas Diluar Trase Yang Dinilai (M2)	Nilai Diluar Trase (Rp)
38	331.360.000
<b>Total NPW + Nilai Diluar Trase (Dibulatkan)</b>	<b>1.658.972.000</b>

4. Bahwa pada saat pertemuan tersebut, Pemohon tidak melihat hadir Termohon II selaku instansi yang berhak melakukan musyawarah berdasarkan ketentuan pasal atas hasil penilaian yang dibuat oleh Termohon III tidak ikut hadir dalam pertemuan tersebut, sehingga pertemuan tersebut hanya memberitahukan atau menyampaikan kepada Pemohon oleh Termohon I kemudian diover kepada Termohon III atas hasil penilaian ganti rugi atas tanah dan bangunan milik Pemohon yang akan dibebaskan untuyk pembangunan jalan Looping Rawa Bokor tersebut yaitu sebesar Rp. 1.658.972.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah), tanpa diberikan ruang musyawarah atau kesempatan untuk menyampaikan keberatan dari Pemohon selaku pemilik tanah dan bangunan yang akan dibebaskan tersebut kepada Termohon I, Termohon II maupun Termohon III.
5. Bahwa selanjutnya Pemohon selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang akan dibebaskan tersebut merasakan tekan dan intimidasi karena kepada Pemohon hanya diberikan 2 (dua) pilihan oleh Termohon I dan Termohon III yaitu: 1). bilamana Pemohon setuju atas nilai besaran ganti rugi tanah dan bangunan yang dibuat oleh Termohon III tersebut, maka Pemohon diminta untuk menandatangani berita acara persetujuannya dan diminta segera melengkapi berkas pelepasan hak objek pengadaan tanah tersebut, namun jika tidak setuju maka 2). Pemohon akan mengambil uang



ganti rugi tanah dan bangunan tersebut melalui Pengadilan Negeri Tangerang dengan resiko menanggung seluruh biaya pengurusan dipengadilan karena termohon I akan menitipkannya kepada Pengadilan Negeri Tangerang, dan dokumen yang berisikan besaran nilai ganti rugi yang dibuat oleh Termohon III tidak dapat diberikan kepada Pemohon;

6. Bahwa Pemohon menyatakan menolak nilai ganti rugi atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh Termohon III tersebut karena berdasarkan perhitungan kasar dari Pemohon bahwa Termohon III hanya memberikan perhitungan ganti rugi atas tanah milik Pemohon sebesar Rp. 8.720.000,- (delapan juta tujuh ratus duapuluhribu rupiah) permeter perseginya dan bangunan sebesar Rp. 4.100,098,-(empat juta seratus ribu Sembilan puluh delapan rupiah) permeter perseginya, sedangkan sejak tahun 2020, Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Tangerang telah mengeluarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah dan bangunan Milik Pemohon yaitu sebesar Rp. 14.095.000,- (Empat Belas Juta Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah) sebagai mana dapat dilihat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2020 sampai dengan tahun 2023 dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 36.75.751.005.004-0374.0 atas nama Wajib Pajak Gouw Giok Siong (Pemohon)., dan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tahun 2022 dimana tanah milik Pemohon seluas 162 M2 dalam Sertifikat Hak Milik No. 2087 adalah berada pada Zona nomor 41, dengan nilai ganti rugi tanah per meter persegi antara Rp. 10.000.000,- sampai dengan Rp. 20.000.000,-;

7. Bahwa **Penyampaian Besaran Nilai Ganti Rugi atas tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak milik Nomor: 2087/Benda atas nama klien kami GOUW GIOK SIONG**, dari Termohon I dan Termohon II tersebut di atas adalah bertentangan dengan hukum yaitu Pasal 1 ayat 12 dan 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan sebagai berikut:

Ayat 12 bahwa ganti Kerugian adalah penggantian yang LAYAK dan ADIL kepada pihak yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.

Ayat 15 bahwa Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relative sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan



penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

8. Bahwa oleh karena kepada Pemohon tidak diberikan dokumen yang berisikan nilai besaran ganti rugi atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh Termohon III tersebut, maka pada kesempatan pertemuan tanggal 9 Desember 2022 tersebut, Pemohon meminta ijin kepada Termohon I dan Termohon III untuk memphoto 3 (tiga) lembar dokumen yang berisikan:
1. Gambar site plant tanah milik Pemohon yang terkena pembebasan jalan looping Rawa Bokor;
  2. Gambar Analisa Variabel Penyesuaian Tanah
  3. Gambar Nilai Ganti Rugi Tanah dan Bangunan milik Pemohon.
9. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Desember 2022, Pemohon melalui Surat Nomor: 057/NDK-SK/XII/22 perihal Surat Keberatan atas Penyampaian Besaran Nilai ganti Rugi atas tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik nomor: 2087/Benda atas nama Gouw Giok Siong, Pemohon menyampaikan Surat kepada Termohon I dan Termohon III surat mana disampaikan juga kepada Termohon II. Bahwa dalam kesempatan tersebut Pemohon ada menyampaikan pengajuan harga/nilai tanah dan bangunan yang dapat diterima Pemohon untuk dilakukan pembayaran oleh Termohon I, yaitu total sebesar Rp. 3.676.892.000,- (**Tiga Miliar Enam Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah**), dengan perincian sebagai berikut:

No.	Uraian	Total
1	<b>Nilai Fisik:</b>	
	Tanah: (162 M2 x Rp. 20,000,000,00)	Rp. 3,240,000,000,00
	Bangunan : (70 M2 x Rp.4,000,000,00)	Rp. 280,000,000,00
	Sarana Pelengkap	Rp. 10,000,000,00
	Tanaman	Rp. 145,000,00
2	<b>Non Fisik:</b>	
	Premium (tempat usaha dan nilai sejarah/warisan)	Rp. 177,387,000,00
	Biaya Transaksi	Rp. 59,505,000,00
	Masa Tunggu	-
3	Kerugian Sisa Tanah	-
	Kerugian Fisik lainnya	-





	Total 1+2+3	Rp. 3,676,892,000,00

Atau, bilamana dimungkinkan untuk dilakukan tukar guling atas tanah dan bangunan yang sama luasnya dan berada pada lokasi yang berdampingan dengan lokasi tanah milik klien kami, maka kami buka sebagai alternative solusi pembayaran ganti rugi atas tanah klien kami yang terkena proyek dimaksud.

10. Bahwa oleh karena Surat Keberatan tersebut tidak mendapat balasan dan tanggapan dari para Termohon, maka Pemohon pada tanggal 05 Januari 2023 dengan nomor: 01/NDK-SK/I/23 mengirim kembali Surat Keberatan Kedua kepada Para Termohon, yang kemudian Surat Keberatan Pemohon tersebut oleh Termohon I direspon dengan mengirimkan Surat Undangan tertanggal 10 Januari 2023 kepada Pemohon **Perihal: Rapat Pembahasan Keberatan Besaran Nilai Bidang Tanah A.n. GOUW GIOK SIONG SHM 2087 bertempat di Kantor Kecamatan Benda, untuk hadir pada hari Kamis, 12 Januari 2023 pukul 10 WIB s.d. selesai.**
11. Bahwa rapat tersebut tidak membuahkan kesepakatan karena pihak Termohon I tidak dihadiri oleh Kepala Dinas PUPR Kota Tangerang selaku Pengundang dan yang mempunyai kewenangan untuk memberikan keputusan terhadap keberatan Pemohon dengan alasan sedang sakit dan pihak Termohon III tidak dihadiri oleh Sdr, MUSHOFA MONO IG FIRLY selaku pimpinan KJPP dengan alasan sedang melaksanakan ibadah Umroh ke tanah suci Mekkah.
12. Bahwa segala upaya telah dilakukan Pemohon termasuk mengirimkan Surat tertanggal 20 Januari 2023 dan tanggal 13 Februari 2023 Kepada Bapak Walikota Tangerang dan kepada Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tangerang Perihal: Laporan Penanganan dan Penyelesaian atas Surat Keberatan ke satu dan kedua atas Penyampaian Besaran ganti Rugi atas tanah dan bangunan dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 2087/Benda atas nama GOUW GIOK SIONG, namun surat Pemohon tersebut tidak juga mendapat tanggapan dan jawaban dari Walikota Tangerang dan DPRD Tangerang;
13. Bahwa kemudian, pada tanggal 10 April 2023, Pemohon mendapat Surat Undangan dari pihak Kejaksaan Negeri Tangerang untuk hadir pada hari Kamis tanggal 14 April 2023 jam 09 Wib Tempat di Kantor Kejaksaan Negeri Tangerang selaku Pengacara Negara berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kota Tangerang  
Nomor: 180/0532.PUPR/2023 tanggal 13 Maret 2023 guna membicarakan penyelesaian tindak lanjut Menolak Besaran Ganti Rugi Tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang tahun anggaran 2022, yang mana rapat tersebut tidak membuahkan hasil dan disepakati untuk dilanjutkan dengan rapat berikutnya dengan menghadirkan pihak KJPP (Termohon III).

14. Bahwa pada tanggal 26 April 2023, pihak Kejaksaan Negeri Tangerang menyampaikan Surat Undangan kepada Pemohon agar hadir pada hari Kamis tanggal 04 Mei 2023 Jam 14.00 WIB di kantor Kejaksaan Negeri Tangerang guna membicarakan kembali penyelesaian tindak lanjut Menolak Besaran Ganti Rugi Tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang tahun anggaran 2022, dimana tetap tidak ada penyelesaian karena Termohon I (pihak PUPR Kota Tangerang) tetap pada pendiriannya menolak permohonan keberatan dari Pemohon dan Pihak Termohon III tetap pada penilaian yang dibuat tersebut, sehingga tertutup sudah jalan musyawarah untuk penyelesaian keberatan Pemohon atas Besaran Ganti Rugi tanah dan bangunan milik Pemohon tersebut, dan menyerahkan penyelesaian masalah besaran Ganti rugi tanah dan bangunan milik Pemohon melalui jalur hukum di Pengadilan Negeri Tangerang yakni melalui mekanisme Permohonan keberatan dari Pemohon atau penitipan uang ganti rugi/konsinyasi dari Termohon I.
15. Bahwa oleh karena itu, sesuai pasal 38 Undang-undang nomor 2 tahun 2012, batas waktu 14 (empat belas) hari kerja untuk mengajukan permohonan keberatan dari Pemohon ke Pengadilan Negeri Tangerang terhitung sejak tanggal 04 Mei 2023 adalah tanggal 25 Mei 2023, maka Surat Permohonan keberatan dari Pemohon ini adalah diajukan dalam batas waktu yang ditentukan undang-undang, sehingga menjadi alasan hukum yang sah untuk menerima Permohonan Keberatan dari Pemohon.
16. Bahwa Pemohon sangat menghormati 2 (dua) kali undangan yang disampaikan oleh Pihak Kejaksaan Negeri Tangerang selaku Pengacara Negara, namun berdasarkan pasal 37 sampai dengan pasal 39 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012, dengan tegas memerintahkan kepada Lembaga Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Tangerang untuk

Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 menerapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Ketentuan pasal ini dipahami Pemohon sebagai dasar untuk menyatakan semua proses musyawarah yang pernah dilaksanakan tanpa melibatkan pihak Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Termohon II) menjadi tidak sah dan bertentangan dengan hukum. Sehingga Pemohon menarik Termohon II untuk secara hukum hadir di Pengadilan Negeri Tangerang untuk menjelaskan alasan tidak dilibatkannya Termohon II dalam proses pembebasan tanah dan bangunan milik Pemohon serta tidak ditaatinya peraturan hukum yang berlaku tentang pembebasan tanah untuk kepentingan umum yaitu Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 pasal 37 s/d pasal 39 tentang kewenangan dalam bermusyawarah dan menentukan bentuk dan besaran ganti kerugian tersebut dan Pasal 1 ayat 4 dan ayat 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Kepengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

17. Bahwa dalam Notulen Rapat tanggal 04 Mei 2023 yang dibuat oleh Pihak Kejaksaan Negeri Tangerang pada poin B. keterangan dari pihak KJPP MUSHOFAH MONO IGFIRLY dan Rekan adalah SANGAT TENDENSIOUS, SESAT LOGIKA dan KONTRADIKTIF antara Penjelasan pada Point 1, point 2, point 3, point 4, point 5 dan point 6. Hal ini dapat dijelaskan di bawah ini:
18. Bahwa pihak KJPP membuat besaran nilai tanah dan bangunan milik Pemohon dari data penawaran disekitar lokasi pada saat itu, bukan data transaksi, karena data transaksi ada di notariat, sedangkan pada point 3 pihak KJPP menjelaskan bahwa pada saat survey, tim penilai tidak menemukan nilai pembanding yang setara di sekitar lokasi, sehingga KJPP memakai data pembanding yang setara yang didapat pada saat itu berjarak sekitar 1-3 Km dari Lokasi;
- 18.1. Bahwa selanjutnya pihak KJPP menyatakan bahwa Kata Kunci Penilaian adalah bahwa data pembanding harus sebanding, minimal pada aspek luas tanah. Bagaimana mungkin disebut sebanding, sedangkan tanah yang dijadikan pihak KJPP sebagai data pembanding jaraknya 1-3 KM dan data pembanding tersebut adalah tanah perumahan (rumah tinggal), sedangkan tanah milik Pemohon adalah akan dipergunakan untuk Jalan Looping Rawa Bokor yang semula peruntukannya adalah untuk daerah bisnis, hal ini dipertegas

Halaman 8 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan NJOP yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Tangerang sejak tahun 2020 yaitu sebesar Rp. 14.095.000,- (empat belas juta Sembilan puluh lima ribu rupiah) permeter persegi, dan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tahun 2022 yaitu sebesar 10.000.000,- s/d 20.000.000,-

- 18.2. Bahwa Data Pembanding Tambahan yang disampaikan oleh Termohon III yaitu: Jalan Prancis, Benda dengan harga permeternya Rp. 5.472.000,- dan di Jl. Prancis Dadap dengan harga rp. 5.000.000,- adalah tidak benar dan pembohongan publik, karena pada saat Pemohon melakukan survei ke lokasi yang dimaksud Termohon III tersebut, bahwa disepanjang jalan Prancis - Benda dan jalan Prancis - Dadap, tidak ada warga yang sedang dan/atau ingin menjual tanahnya, dan disaat Pemohon ingin ke dua menawarkan tanah di sepanjang jalan tersebut, pada umumnya warga mau menjual tanahnya jika dibayar di atas rp. 20.000.000,- permeternya. Kemudian, data pembanding yang Termohon III sebutkan yang terletak di Perumahan Grand Duta Garden (jarak 3 Km dari lokasi tanah milik Pemohon) berdasarkan brosur Daftar Harga Jual Rumah yang didapat Pemohon, bahwa harga tanah ditempat tersebut adalah sekitar rp. 20.000.000,- permeternya dan data pembanding lainnya yaitu Perumahan Citra 8 yang berjarak 1,8 Km harga kavling adalah sebesar Rp. 28.000.000,- permeternya;
- 18.3. Bahwa yang sangat menyesatkan bahkan terkesan menghina dan merendahkan instansi Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Tangerang atau Menteri Keuangan Republik Indonesia ketika KJPP memberikan penjelasan **bahwa NJOP dan ZNT tidak dipakai sebagai dasar penentu ganti kerugian**, dengan alasan bahwa **Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berada pada skema kebijakan Pemerintah Daerah dalam hal memperoleh pendapatan daerah**. Dapat diartikan bahwa KJPP beranggapan bahwa NJOP yang dikeluarkan DISPENDA Kota Tangerang merupakan akal-akalan untuk mengambil sebanyak-banyaknya uang rakyat melalui Pajak Bumi dan Bangunan dengan NJOP yang tertulis dalam SPPT PBB tersebut tanpa harus mempertimbangkan kondisi riil harga tanah dan bangunan yang berlaku di lokasi itu, sehingga tidak perlu dipertimbangkan oleh Termohon III.
- 18.4. Bahwa penjelasan Termohon III terkait Zona Nilai Tanah (ZNT) bersifat buta, dalam arti penentuan ZNT tidak mempertimbangkan

Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



surat ha katas tanah, kondisi topografi, ataupun aapek-aspek yang diperhatikan dalam proses penilaian tanah, adalah sangat menyesatkan, karena kewajiban membuat ZNT adalah perintah Bapak Presiden Republik Indonesia Joko Widodo kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Indonesia untuk ikut mensukseskan proses pengadaan tanah untuk pembangunan, dinama ZNT dibuat dari penggabungan perhitungan Harga Pasar yang berlaku disuatu tempat, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga ekonomis Tanah;

- 18.5. Bahwa pandangan sesat dan melawan hukum dari Termohon III tersebut di atas digugurkan oleh ketentuan hukum Pasal 1 ayat 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi, dikutip:

**Ayat 15. Bahwa Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relative sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.**

19. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 38 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan wajib diputus pengadilan negeri dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan dan apabila ada pihak yang keberatan atas putusan pengadilan negeri maka pihak tersebut memiliki hak untuk mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung RI dan wajib diputus dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. (Juncto Pasal 2 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).

*Halaman 10 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng*



20. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Pemohon mengajukan Permohonan Keberatan atas Penyampaian Besaran Nilai ganti Rugi atas tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik nomor: 2087/Benda atas nama Gouw Giok Siong yang akan dilakukan pembebasan tanah untuk Jalan Looping Rawa Bokor oleh Termohon I kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Permohonan Keberatan dari Pemohon untuk berkenan mengabulkannya dengan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Keberatan dari Pemohon seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon adalah Pemohon yang beritikad baik.
3. Mengabulkan Permohonan Keberatan dari Pemohon dengan menetapkan bentuk dan besaran ganti rugi atas tanah dan bangunan milik Pemohon adalah sebesar Rp. 3,766,892,000,00 (Tiga Miliar Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah), dengan perincian:

No.	Uraian	Total
1	<b>Nilai Fisik:</b>	
	Tanah: (162 M2 x Rp. 20,000,000,00)	Rp. 3,240,000,000,00
	Bangunan : (70 M2 x Rp.4,000,000,00)	Rp. 280,000,000,00
	Sarana Pelengkap	Rp. 10,000,000,00
	Tanaman	Rp. 145,000,00
2	<b>Non Fisik:</b>	
	Premium (tempat usaha dan nilai sejarah/warisan)	Rp. 177,387,000,00
	Biaya Transaksi	Rp. 59,505,000,00
	Masa Tunggu	-
3	Kerugian Sisa Tanah	-
	Kerugian Fisik lainnya	-
	Total 1+2+3	Rp. 3,766,892,000,00

4. Menghukum Termohon I untuk membayar Ganti Rugi kepada Pemohon sebesar Rp. 3,766,892,000,00 (Tiga Miliar Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah)



5. Menyatakan batal dan tidak berlaku Hasil Penilaian yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Mushofah Mono Igfirly dan Rekan (Termohon III);
6. Menghukum Para Termohon untuk menaati isi keputusan ini;
7. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam Permohonan ini;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Permohonan dari Pemohon ini berpendapat lain, maka mohon diberikan keputusan yang seadil adilnya. (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan:

- Untuk Pemohon telah datang menghadap kuasanya bernama Dirisman Nadeak, SH., MH. sebagaimana tersebut di atas;
- Untuk Termohon I telah datang menghadap Kuasanya bernama Jonitrianto Andra, S.H., M.H., Rina Mariana, S.H., M.H., Novita Juliani, S.H., Anna Hertati, S.H., Dina Kristina Sitepu, S.H., Semuanya Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Kota Tangerang yang beralamat di Jalan TMP. Taruna No. 10 Kecamatan Sukasari, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/1077-DPUPR/2023 tanggal 30 Mei 2023
- Untuk Termohon II telah datang menghadap Kuasanya bernama Dito Syaerli S.H., M.Kn., Sumirah, S.H., Asep Erwin, S.H., Larasati Endah Purnamasari, S.H., Tri Priajaya Permata dan Wisnu Katon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 669/SKu-36.71.600/VI/2023 tanggal 8 Juni 2023;
- Untuk Termohon III telah datang menghadap principal dan Kuasanya bernama Herry Maulana sebagai Staff dari KJPP Mushofah Mono Igfirly, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 044/MMLJKT/SK/VI/2023 tanggal 13 Juni 2023;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No 3 Tahun 2016 Pemeriksaan Persidangan Keberatan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No 1 Tahun 2016 namun Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian diantara pihak dan sepanjang persidangan tidak tercapai perdamaian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan permohonan keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pemohon tersebut Termohon I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM KEBERATAN

### I. Bahwa Permohonan Keberatan Yang Diajukan Oleh Pemohon Daluwarsa.

- a. Bahwa Pemohon dalam Permohonan Keberatannya poin 3 s/d poin 5 menyatakan Pemohon hadir pada tanggal 09 Desember 2022 yang bertempat di Aula Kelurahan Benda, yang menyampaikan bahwa Termohon I menyampaikan hasil penilaian yang dibuat oleh Termohon III besaran nilai ganti rugi sebesar Rp. 1.658.972.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

No.	Pihak Yang Berhak	Alas Hak	Luas Yang Terkena Trase (M <sup>2</sup> )	Nilai Fisik (Rp)	Nilai Non Fisik (Rp)	Nilai Penggantian Wajar/NPW (Rp)
11	Gouw Giok Siong	SHM 2087	124	1.190.720.264	136.892.179	1.327.612.443
Total NPW Dibulatkan						1.327.612.000

Luas Diluar Trase Yang Dinilai (M <sup>2</sup> )	Nilai Diluar Trase (Rp)
38	331.360.000
Total NPW + Nilai Diluar Trase (Dibulatkan)	1.658.972.000

- b. Selanjutnya dalam Permohonan Pemohon poin 6, poin 9 s/d poin 15, yang pada pokoknya Pemohon mengajukan keberatan terkait dengan besaran nilai kepada Termohon I melalui Surat Nomor: 057/NDK-SK/XII/22, tanggal 21 Desember 2022, perihal Surat Keberatan atas Penyampaian Besaran Nilai Ganti rugi Atas Tanah dan Bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 2087/Benda atas nama Gouw Giok Siong.

Maka dapat kami jelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam rapat yang dilaksanakan tanggal 9 Desember 2022 bertempat di Kantor Kelurahan Benda dengan acara Penyampaian Besaran Nilai Ganti Rugi yang didampingi oleh Termohon III, pihak

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng





Pemohon hadir melalui perwakilan namun tidak dapat menunjukkan Surat Kuasa, maka besaran nilai ganti rugi tidak disampaikan kepada perwakilannya. Selanjutnya, pada tanggal 19 Desember 2022, Termohon I kembali mengadakan rapat penilaian besaran ganti rugi dengan didampingi oleh Termohon III di Kantor Kelurahan Benda, pada saat itu Pemohon selaku pemilik tanah dengan bukti kepemilikan tanah SHM 2087 seluas 162 m<sup>2</sup> dengan rincian tanah yang terkena trase Jalan Looping Rawa Bokor Di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang seluas 124 m<sup>2</sup> dan tanah sisa diluar trase seluas 38 m<sup>2</sup> menyatakan keberatan atas besaran nilai yang disampaikan oleh Termohon I dan didampingi oleh Termohon III. Kemudian, Pemohon juga menolak tata cara penilaian yang disampaikan oleh Termohon III serta **menolak menandatangani Berita Acara Kesepakatan bentuk ganti kerugian tanah dan bangunan**. Kemudian, pada tanggal 21 Desember 2022, Pemohon mengajukan Surat Keberatan terkait besaran nilai ganti kerugian kepada Termohon I, padahal seharusnya Pemohon mengajukan keberatan melalui Pengadilan setelah 14 (empat belas) hari kerja penyampaian besaran nilai ganti kerugian disampaikan kepada Pemohon.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

- Pasal 71 Ayat (2) menjelaskan  
*“Musyawarah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1)”.*
- Pasal 76 Ayat (1) menjelaskan  
*Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:*
  - a. uang;
  - b. tanah pengganti;
  - c. permukiman kembali;
  - d. kepemilikan saham; atau
  - e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bahwa musyawarah yang dilaksanakan oleh Termohon I **hanya sebatas bentuk ganti kerugian** tidak terkait dengan besaran nilai



ganti kerugian, karena dalam Pasal 69 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, besaran nilai ganti kerugian hasil penilaian penilai publik bersifat final dan mengikat. Selanjutnya dalam Pasal 69 Ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan besaran nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

Bahwa berdasarkan Pasal 114 Ayat (6) huruf d Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menyatakan:

**d. Pihak yang Berhak hadir tetapi tidak memberikan pendapat dan tidak menandatangani berita acara kesepakatan dianggap sebagai pihak yang tidak setuju.**

Apabila Pemohon keberatan terhadap besaran nilai ganti kerugian, maka seharusnya keberatan diajukan kepada Pengadilan 14 (empat belas) hari setelah musyawarah dilaksanakan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 dan Pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 75 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- Pasal 37 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan “*Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan*”.
- Pasal 38 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa “*Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14*



*(empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).*

- Kemudian sebagaimana diatur dalam Pasal 75 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan *“Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja **setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3)”*.

3. Bahwa Pemohon hingga saat ini tidak pernah mau menandatangani Berita Acara Musyawarah mengenai bentuk dan/atau besarnya nilai ganti kerugian yang disampaikan kepada Pemohon, **sehingga Permohonan yang diajukan saat ini adalah cacat hukum**.
4. Selain itu, berdasarkan Pasal 39 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan *“dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya nilai ganti rugi tetapi **tidak mengajukan keberatan** dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja karena hukum, pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 Ayat (1)”*.

Hal ini menjelaskan bahwa Pemohon telah menggugurkan haknya dengan tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan dalam 14 (empat belas) hari kerja sejak disampaikan nilai ganti kerugian pada tanggal **19 Desember 2022** yang dihadiri oleh Pemohon dan tidak mau menandatangani Berita Acara Penolakan.

- II. Bahwa dalam poin 6 s/d poin 9 dan poin 17 Permohonan, terkait dengan dasar perhitungan dan besaran nilai yang jauh dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan oleh Kantor Dinas Pendapatan Kota Tangerang dan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2022.

Dapat Termohon I jelaskan sebagai berikut:



1. Bahwasanya, pemberian ganti rugi berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat diberikan dalam keadaan khusus sebagaimana diatur dalam Paragraf 7 Pasal 86 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021:

*Ayat (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.*

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 86 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tersebut, yang dalam penjelasannya menyebutkan bahwa **"keadaan khusus"** adalah keadaan dimana Pihak yang Berhak membutuhkan uang Ganti Kerugian dengan segera untuk kebutuhan yang mendesak, yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

*Kebutuhan mendesak antara lain bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan/atau keadaan mendesak lainnya.*

Sehingga, mengacu pada ketentuan tersebut diatas, hal yang dimaksudkan oleh Pemohon tidak dapat dipenuhi. Hal ini karena, **penggunaan Zona Nilai Tanah (ZNT) hanya mengacu kepada keadaan khusus atau hal-hal tertentu** sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan dalam hal keadaan normal, tidak diatur penggunaannya dalam peraturan perundang-undangan dan penghitungannya hanya mengacu kepada standarisasi yang sudah ditetapkan.

Oleh karena aset yang dimiliki oleh Pemohon tidak termasuk dalam keadaan khusus, sehingga ketentuan yang berlaku terhadap penilaian tanah diatur sebagai berikut:

- Pasal 68 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan *"Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:*
  - a. tanah;
  - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
  - c. bangunan;

*Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng*



d. tanaman;

e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

f. kerugian lain yang dapat dinilai.”

- Pasal 69 Ayat (3), Ayat (4) dan Ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 menyebutkan sebagai berikut:

*Ayat (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.*

*Ayat (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.*

*Ayat (5) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.*

Berdasarkan hal tersebut, penentuan besaran ganti rugi mengacu kepada hasil penilaian dari Jasa Penilai yang telah ditunjuk melalui mekanisme Pengadaan Barang dan Jasa dan hasil penilaian bersifat final dan mengikat.

2. Bahwa yang menentukan harga Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan berdasarkan Pasal 1 angka 13 dan 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 yaitu:

*“Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.”*

*“Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara **independen dan profesional** yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.”*

Berdasarkan Pasal 110 Ayat (1) sampai dengan Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional





yang mengatur ***Pelaksanaan tugas penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan melaksanakan inspeksi ke lapangan oleh Penilai atau Penilai Publik.***

Bahwa Termohon III telah melaksanakan inspeksi ke lapangan pada hari Jumat, tanggal 11 November 2022 dengan didampingi oleh Termohon I bersama-sama dengan pihak Kelurahan Benda dan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan dengan Pemohon yang juga terkena trase Rencana Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor untuk melakukan pengecekan tanah, bangunan dan tanaman berdasarkan daftar nominatif yang diterbitkan oleh Termohon I.

Hal tersebut ditegaskan Kembali dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum khususnya dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil kurang dari 5 (lima) hektar, sebagai berikut:

Pasal 150

***Ayat (1) Dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1), penetapan nilai Ganti Kerugian oleh Instansi yang Memerlukan Tanah menggunakan hasil penilaian jasa Penilai.***

***Ayat (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat.***

***Ayat (3) Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisiensi biaya untuk Pengadaan Tanah Skala Kecil, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.***

***Ayat (4) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah.***

***Ayat (5) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan pegawai Kementerian yang memiliki kompetensi untuk***

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



*menghitung nilai Objek Pengadaan Tanah Skala Kecil dan ditunjuk oleh Menteri.*

Bahwa Termohon I telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) MUSHOPAH MONO IGFIIRLY & REKAN (Termohon III) berdasarkan Surat Perjanjian Kerja (SPK) Nomor 027/146-PPK.TR/X/2022, tanggal 18 Oktober 2022 dan Surat Perjanjian Perubahan (Adendum Kontrak) Nomor: 027/167.1-PPK.TR/X/2022, tanggal 1 November 2022.

Kemudian Termohon III menyerahkan Laporan Penilaian Aset Nomor: 00076/2.0132-01/PI/11/0065/1/XI/2022, tanggal 15 November 2022 yang diserahkan kepada Termohon I pada tanggal 15 November, dimana hasil penilaian tersebut bersifat final dan mengikat dan telah dilaksanakan penilaian berdasarkan standar penilaian yang berlaku, sehingga nilai ganti kerugian yang dikeluarkan oleh Termohon III **tidak dapat dimusyawarahkan**, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 69 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *jo*. Pasal 111 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatur "Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) **bersifat final dan mengikat.**"

Penjelasan Pasal 69 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut:

*Yang dimaksud dengan "final dan mengikat" adalah nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal dan tidak dapat dimusyawarahkan sepanjang penilaian dilakukan berdasarkan, standar penilaian yang berlaku.*

Berdasarkan dalil Pemohon dalam poin 4, menyebutkan Termohon II selaku instansi yang berhak melakukan musyawarah dan menentukan bentuk dan besaran ganti kerugian atas hasil penilaian yang dibuat oleh Termohon III.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Bahwa dalam poin 4 dan poin 16 Permohonan Keberatan, pada pokoknya Pemohon menyebutkan proses musyawarah yang dilaksanakan tanpa melibatkan Termohon II tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

Maka, Termohon I akan menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor, Kecamatan Benda, Kota Tangerang berdasarkan Peta Tematik Situasi yang dikeluarkan oleh Termohon II terdapat 16 (enam belas) bidang tanah dengan total luas tanah 2.590 m<sup>2</sup> yang terkena trase jalan looping rawa bokor dan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 126 masuk dalam **pengadaan tanah skala kecil**.
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 126 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menjelaskan "*Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:*
  - a. *secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau*
  - b. *dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.*

Maka, Pengadaan Tanah skala kecil dilakukan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Termohon I, sedangkan Termohon II hanya sebatas melakukan pengukuran dan menerima hasil Pengadaan Tanah sesuai dengan Pasal 147 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut juga dilaksanakan dalam hal penilaian terhadap penyampaian harga tanah, besaran harga tanah tersebut bukan dinilai oleh Termohon II melainkan Termohon I menunjuk Termohon III untuk melakukan penilaian, dan penilaian tanah tersebut telah mengacu kepada standarisasi penilaian yang telah ditetapkan dan telah sesuai Pasal 110 Ayat (1) sampai dengan Ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang

Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bahwa selanjutnya, bukti-bukti akan kami sampaikan pada sidang dalam agenda pembuktian.

Berdasarkan uraian diatas, maka Termohon I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

- Mengabulkan Jawaban Termohon I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Keberatan Pemohon tidak dapat diterima;
- Menolak Keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon untuk membayar semua biaya perkara.

Atau,

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pemohon tersebut Termohon II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI :**

-

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Termohon II menolak semua dalil-dalil keberatan Pemohon yang ditujukan kepada Termohon II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
2. Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan keberatan Pemohon secara substansial materi permasalahannya menitik beratkan keberatan atas besaran nilai ganti rugi tanah dan bangunan untuk pengadaan tanah rencana jalan looping Rawa Bokor Kelurahan Benda Kecamatan Benda Kota Tangerang yang berada di atas tanah dan bangunan milik Pemohon, secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2087/Benda, Surat Ukur tanggal 18 Maret 1998, Nomor 10.25.06.01.02333/1998, luas 162 M<sup>2</sup> tercatat atas nama GOUW GIOK SIONG;
3. Menanggapi Keberatan Pemohon pada poin 4 dan poin 16 bahwa dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam skala kecil dilaksanakan secara langsung

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

## Pasal 146

Ayat (1) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, Pengadaan Tanah Skala Kecil, dapat dilakukan:

- a. Secara langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati;
- b. Dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah

Ayat (2) Instansi yang memerlukan tanah wajib melaporkan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Ayat (3) Hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib didaftarkan permohonan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan setempat

4. Adapun penyelesaian kasus/permasalahan keberatan atas besaran nilai ganti rugi tanah dan bangunan dapat diselesaikan melalui Mediasi sebagaimana Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

## Pasal 43

Ayat (1) Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi;

Ayat (2) Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif  
(b) Perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa

## Pasal 44

Ayat (5) Dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh Putusan Perdamaian.

Maka berdasarkan segala apa yang telah terurai di atas, dengan ini  
**TERMOHON II** menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang

*Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng*

### Disclaimer

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





memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang berkenaan dengan perkara ini :

**DALAM EKSEPSI :**

Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim.

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim.

**Atau :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pemohon tersebut Termohon III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Selaku Termohon III dengan ini menyatakan **MENOLAK** semua keberatan Pemohon dalam surat Permohonan Keberatan yang disampaikan, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Termohon III, karena keberatan Pemohon Kadaluwarsa.
  - (1) *Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada pasal 37 ayat (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". Dan Ayat (2): "Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan."*
  - (2) *Bahwa yang menjadi pokok keberatan dari para Pemohon adalah keberatan atas besaran Nilai ganti rugi yang sudah ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah.*
  - (3) ***Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada pasal 38 dinyatakan "Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana***



*dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)"*

(4) *Bahwa sesuai dengan Pasal 39 disebutkan bahwa "Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)".*

(5) *Bahwa pada tanggal 9 Desember 2022, Termohon I mengundang Pemohon I untuk bermusyawarah bentuk ganti rugi yang tidak dihadiri oleh Pemohon I dan kemudian Termohon I melakukan pemanggilan musyawarah II tanggal 19 Desember 2022 dan sesuai dengan maksud dari undangan tersebut, Pemohon I menyatakan keberatan atas besaran nilai yang disampaikan Termohon I yang didampingi Termohon III, dengan menolak menandatangani Berita Acara Kesepakatan Ganti Rugi Tanah dan Bangunan milik Pemohon I.*

(6) *Bahwa telah dilaksanakannya musyawarah hasil penilaian atas tanah, bangunan dan tegakan yang terkena pengadaan tanah pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang pada tanggal 19 Desember 2022 tersebut diatas, maka guna memenuhi batas waktu untuk mengajukan keberatan adalah 14 hari kerja sejak dilakukan musyawarah kepada Pengadilan setempat dalam hal tidak tercapainya kesepakatan, paling lama harus mengajukan keberatan pada tanggal 3 Januari 2022.*

(7) *Bahwa keberatan keberatan pada Pengadilan Negeri Tangerang diajukan pada tanggal 22 Mei 2022, dengan mengacu pada pasal 39 seperti yang telah disebutkan pada poin (4) diatas, maka keberatan yang diajukan oleh Para Pemohon sudah melewati batas waktu seperti yang sudah ditetapkan, sehingga keberatan tidak dapat diterima dan Pemohon dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).*

2. Bahwa pada tahap Jawaban ini Termohon III tetap berpendirian sebagaimana dalam Jawaban Tanggapan dengan menegaskan kembali hal-hal sebagai berikut:

(1) Kami telah melaksanakan penilaian atas penugasan yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Looping Rawa Bokor, Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, sesuai dengan Surat Perintah Kerja (SPK) No : 027/146- PPK.TR/X/2022,

*Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 18 Oktober 2022; Jo. Surat perjanjian Perubahan (Addendum Kontrak) No : 027/167.I-PPK.TR/X/2022, Tanggal 1 November 2022.

- (2) Dalam pelaksanaan penugasan penilaian pembebasan lahan untuk kepentingan umum ini penilai telah dilengkapi dan diberikan :
- Penetapan Lokasi (Penlok) Sesuai Keputusan Walikota Tangerang Nomor : 593/KEP. 864-DPUPR/2022, tanggal 11 Oktober 2022;
  - Surat Keterangan Rencana Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor dan Rencana pembangunan Jalan Frontage Sisi Utara Tol Sedyatmo di Kelurahan Benda, Oleh Kepala Dinas DPUPR, Kota Tangerang, No: 593.1/1774-Bld.PR/2022, tanggal 6 Oktober 2022.
  - Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Looping Rawa Bokor Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, No: 027/1952-BID.PR/2022, Tanggal 20 Oktober 2022.
  - Peta Tematik rencana Pembebasan Tanah Jalan Looping Rawa Bokor Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, No. Berkas: 70659, Tanggal 13 Desember 2022.
- (3) Atas penugasan tersebut telah diterbitkan Laporan Penilaian Nomor : 00076/2.0132- 01/PI/11/0065/1/XI/2022, tanggal 15 November 2022 yang ditujukan Kepada Yth : Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Kota Tangerang, Selaku Pelaksana Pengadaan Pembebasan Tanah Skala Kecil dengan Tahapan Pengadaan, Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor dan Rencana pembangunan Jalan Frontage Sisi Utara Tol Sedyatmo di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang - Propinsi Banten.

### 3. Objek Penilaian

Khusus dalam poin 6 s/d poin 9 dan poin 17, terkait dengan dasar perhitungan dan besaran nilai yang jauh dibawah Nilai Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan oleh Kantor Dinas Pendapatan Kota Tangerang dan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2022. Termohon menjelaskan sebagai berikut:

**Dalam semua ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang, Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tidak Terdapat Ketentuan Bahwa Nilai Ganti Kerugian atas Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maupun Nilai Zona**

*Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tanah (ZNT), tapi Menggunakan Nilai Penggantian Wajar berdasar Nilai Pasar atas Objek yang dibebaskan (Fisik) dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa Kerugian Non Fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas tanah property dimaksud.**

Berdasarkan Undang-Undang (UU) No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa :

1. Pasal 1 ayat (4) berbunyi:

Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

2. Pasal 1 ayat (11) berbunyi:

Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/objek pengadaan tanah.

3. Pasal 24 berbunyi:

Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (6) atau pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.

Berdasarkan Undang-Undang (UU) No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja bahwa :

1. Pasal 34 ayat (1) berbunyi:

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26.

2. Pasal 34 ayat (2) berbunyi:

Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan disertai dengan berita acara.

3. Pasal 34 ayat (3) berbunyi:

Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat.

4. Pasal 34 ayat (4) berbunyi:

Besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

Disclaimer

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



5. Pasal 34 ayat (5) berbunyi:

Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bersama dengan Penilai dengan para pihak yang berhak.

**Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa :**

1. Pasal 1 ayat (15) berbunyi:

Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

2. Pasal 1 ayat (16) berbunyi:

Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

Merujuk kepada buku KEPI & SPI Edisi VIII - 2018 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa:

Point 1.5 Penentuan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh Penilai Publik sebagai Penilai Independen yang profesional dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan, yang penetapannya dilakukan oleh Lembaga Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Point 1.6 Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi:

- a) **Ganti kerugian fisik** (*material*) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- b) **Ganti kerugian non fisik** (*immaterial*) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan alam bentuk uang (*premium*), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dinyatakan oleh Pemberi Tugas dalam surat perjanjian kerja.

Point 3.6 Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah (Pasal 1 butir 11).

Point 3.10 Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan *Nilai Pasar* atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kegiatan non fisik yang diakibatkan adanya pengambilan hak atas properti dimaksud.

Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 Tahun 2012.

Point 5.8 Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi:

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

Point 5.9 Kerugian non fisik meliputi:

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

Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan:

1. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012 pasal 33 huruf f berikut penjelasannya).
2. Kerugian emosional (*solatium*), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan UU No. 2 Tahun 2012 pasal 1 butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2).
3. Hal-hal yang belum diatur pada butir 1 dan 2 diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku,

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



sehingga Penilai dapat mempertimbangkan besaran premium atas kerugian non fisik terkait.

- b) Biaya transaksi, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah biaya perpindahan, pengosongan, pajak/BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain, prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian /juknis yang berhubungan dengan standar ini.
- c) Kompensasi masa tunggu, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.
- d) Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, penggantian atas keseluruhan bidang tanah diperhitungkan, apabila didasarkan pada kesepakatan tertulis dengan Pemberi Tugas dan merujuk kepada perundang-undangan yang berlaku.
- e) Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan:

- 1. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012 pasal 33 huruf f berikut penjelasannya).
- 2. Kerugian emosional (*solatium*), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan UU No. 2 Tahun 2012 pasal 1 butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2).
- 3. Hal-hal yang belum diatur pada butir 1 dan 2 diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku, sehingga Penilai dapat mempertimbangkan besaran premium atas kerugian non fisik terkait.
- b) Biaya transaksi, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah biaya perpindahan, pengosongan, pajak/BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain, prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian /juknis yang berhubungan dengan standar ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Kompensasi masa tunggu, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.
- d) Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, penggantian atas keseluruhan bidang tanah diperhitungkan, apabila didasarkan pada kesepakatan tertulis dengan Pemberi Tugas dan merujuk kepada perundang-undangan yang berlaku.
- e) Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dan tidak terbantahkan bahwa terhadap dalil yang menyatakan Termohon HI SANGAT TENDENSIOUS, SESAT LOGIKA dan KONTRADIKTIF haruslah ditolak, karena Pemohon tidak memahami SOP Penilaian Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum sesuai Undang-undang dan Peraturan-peraturan dibawahnya.

Berdasarkan uraian teknis dan dasar hukum yang Termohon ill sampaikan, baik dalam Tanggapan Pokok Perkara maupun Dasar Penilaian yang tersampaikan diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Termohon III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan keberatan Pemohon ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Menyatakan Termohon III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam melakukan Penugasan Penilaian;
4. Menghukum Pemohon untuk membayar semua biaya perkara.

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil keberatannya, Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2087/Benda, atas nama: GOUW GIOK SIONG (sesuai dengan asli).

Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan berikut Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2020, (sesuai dengan asli).
3. Bukti P-3 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan berikut Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2021, (sesuai dengan asli).
4. Bukti P-4 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan berikut Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2022, (sesuai dengan asli).
5. Bukti P-5 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan berikut Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2023, (sesuai dengan asli).
6. Bukti P-6 : Fotocopy Photo Zona Nilai Tanah (ZNT) milik Pemohon Yang diambil dari Website Resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional dengan Website BHUML.atrbpn, (sesuai dengan asli).
7. Bukti P-7 : Fotocopy Surat Tanda Terima Dokumen oleh Lurah Benda tertanggal 28/09/2022, (sesuai dengan asli).
8. Bukti P-8 : Fotocopy Surat Undangan dari Lurah Benda Tertanggal 07 Desember 2022 Materi Acara Penyampaian Besaran Nilai Ganti Rugi, (sesuai dengan asli).
9. Bukti P-9 : Fotocopy Tangkapan Photo Handphone tentang Nilai Ganti Rugi dari KJPP Mushofah Mono Igirly dan Rekan yang diambil tanggal 09-12-2022 saat menghadiri Undang Lurah Benda, (sesuai dengan asli).
10. Bukti P-10 : Fotocopy Tangkapan Photo Handphone tentang Gambar Lokasi Tanah Terkena Pembebasan dari KJPP Mushofah Mono Igirly dan Rekan yang diambil tanggal 09-12-2022 saat Pemohon menghadiri Undang Lurah Benda, (sesuai dengan asli).
11. Bukti P-11 : Fotocopy Tangkapan Photo Handphone tentang Harga Pembanding dari KJPP Mushofah Mono Igirly dan Rekan yang diambil tanggal 09-12-2022 saat menghadiri Undang Lurah Benda, (sesuai dengan asli).
12. Bukti P-12 : Fotocopy Surat Keberatan Pemohon tertanggal 21 Desember 2022 yang disampaikan kepada Termohon I dan Termohon III ditembuskan Kepada Termohon II, (sesuai dengan asli).

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-13 : Fotocopy Surat Keberatan yang Ke-2 tertanggal 05 Januari 2023 yang disampaikan kepada Termohon I dan Termohon III ditembuskan Kepada Termohon II, (sesuai dengan asli).
14. Bukti P-14 : Fotocopy Surat dari Dinas PUPR Kota Tangerang Nomor: 005/0128-BID. PR/2023 tertanggal 10 Januari 2023 perihal: Rapat Pembahasan Keberatan Besaran Nilai Bidang Tanah a.n. Gouw Giok Siong, (sesuai dengan asli).
15. Bukti P-15 : Fotocopy Surat tertanggal 20 Januari 2023 disampaikan Kepada Walikota Tangerang dan Ketua DPRD Kota Tangerang ditembuskan kepada Termohon I, Termohon II dan Termohon III perihal Laporan, (sesuai dengan asli).
16. Bukti P-16 : Fotocopy Surat tertanggal 13 Februari 2023 disampaikan Kepada Walikota Tangerang dan ditembuskan kepada Ketua DPRD Kota Tangerang, Termohon I, Termohon II dan Termohon III perihal Laporan ke-2 Dan Permohonan Jawaban Pasti, (sesuai dengan asli).
17. Bukti P-17 : Fotocopy Surat Undangan dari Kejaksaan Negeri Kota Tangerang Selaku Jaksa Pengacara Negara tertanggal 10 April 2023 bertindak selaku Kuasa Hukum dari Kepala Dinas PUPR Kota Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/0532.PUPR/2023 tanggal 13 Maret 2023 untuk dating ke kantor Kejaksaan Negeri Kota Tangerang pada tanggal 14 Maret 2023 guna membicarakan Penyelesaian Tindak Lanjut Menolak Besaran Ganti Rugi Tanah yang Terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda Kota Tangerang Tahun Anggaran 2022, (sesuai dengan asli).
18. Bukti P-18 : Fotocopy Notulen Rapat tanggal 14 April 2023 yang dibuat Kejaksaan Negeri Kota Tangerang, (sesuai dengan fotocopy).
19. Bukti P-19 : Fotocopy Surat Undangan dari Kejaksaan Negeri Tangerang Selaku Jaksa Pengacara Negara tertanggal 26 April 2023 (sesuai dengan asli).
20. Bukti P-20 : Fotocopy Notulen Rapat tanggal 04 Mei 2023 yang dibuat Kejaksaan Negeri Kota Tangerang, (sesuai dengan copy).
21. Bukti P-21 : Fotocopy Surat dari PUPR Kota Tangerang tertanggal 5 Desember 2022 Nomor: 593.83/1842-BID.PR/2022 Perihal

Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

## Disclaimer

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





Besaran Nilai Ganti Rugi yang baru diterima Pemohon dari Termohon I pada tanggal 08 Mei 2023 setelah ditegur pihak Kejaksaan Negeri Tangerang selaku Jaksa Pengacara Negara pada saat rapat kedua dengan Pemohon tanggal 04 Mei 2023, (sesuai dengan asli).

- 22. Bukti P-22 : Fotocopy BROSUR Perumahan Citra Garden City (printout).
- 23. Bukti P-23 : Fotocopy Surat Berkop Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 202/12-36.71/I/2018 tertanggal 23 Januari 2018 ditujukan kepada YANTO (Bid.3) Hal: Penyampain Nilai Kerugian berdasarkan Penilaian yang dilaksanakan oleh Tim Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) TOTO SUHARTO dan REKAN, (sesuai dengan asli).
- 24. Bukti P-24 : Fotocopy Lampiran Surat dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 202/12-36.71/I/2018 tertanggal 23 Januari 2018 tentang: NILAI PENGGANTIAN WAJAR BIDANG PERBIDANG TANAH DAN TEGAKAN, Nomor Bidang: 34, Nama Pemilik: YANTO, Luas Tanah: 883 M3 dengan Nilai Ganti Rugi Tanah Rp. 10.375.250.000,-(sepuluh miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah ) atau Rp. 11.750.000,-/M2 (sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi, (sesuai dengan asli)
- 25. Bukti P-25 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2929/Benda, atas nama: YANTO, (sesuai dengan fotocopy).
- 26. Bukti P-26 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama YANTO dengan NJOP sebesar Rp. 537.000,-/M2, (sesuai dengan fotocopy) .
- 27. Bukti P-27 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan berikut Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2023 atas nama YANTO dengan NJOP sebesar Rp. 1.573.000,-/M2, (sesuai dengan asli)
- 28. Bukti P- 28 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 berikut Surat Tanda Terima Setoran tahun 2022 atas nama YO JIT CU dengan NJOP sebesar Rp. 14.095 .000.,/M2.( sesuai dengan asli ) .
- 29. Bukti P- 29 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 atas nama YO JIT CU



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan NJOP sebesar Rp. 14.095.000./M2.( sesuai dengan asli ).

30. Bukti P- 30 : Fotocopy Undangan tanggal 07 Desember 2021 atas nama YANTO ( sesuai dengan asli )

31. Bukti P- 31 : Fotocopy Undangan tanggal 18 Januari 2022 atas nama YANTO ( sesuai dengan asli )

Bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan semuanya dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-18, P-20, P-22, P-25 dan P-26 berupa fotocopy dari fotocopy dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang- undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Pemohon juga telah mengajukan 5 (lima) orang saksi yang telah memberikan keterangan di muka persidangan dengan disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi YANTO :

- Bahwa saksi Kenal dengan Gouw Giok Siong (Pemohon);
- Bahwa saksi kenal Pemohon sebagai tetangga dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Termohon I, Termohon II dan Termohon III;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2018 bulan Januari tanah Saksi terkena pembebasan jalan untuk Tol Cengkareng - Batuceper – Kunciran dengan harga Rp.11.750.000 per meter dalam bentuk tanah darat tanpa bangunan;
- Bahwa harga Rp.11.750.000 per meter tersebut adalah harga yang sudah ditawarkan kepada saksi oleh pihak KJPP;
- Bahwa pada waktu harga NJOP tanah saksi tahun 2018 sebesar Rp.537.000 per meter<sup>2</sup>;
- Bahwa jarak antara tanah saksi dengan tanah Pemohon Kurang lebih sekitar 200 meter dengan posisi sama-sama di pinggir jalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi NJOP atas tanah tersebut saat ini sekitar Rp.14.095.000 per meter<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan pihak KJPP dan pihak BPN disitu tanah saksi dibayar Rp. 11.520.000 pada tahun 2018
- Bahwa saksi ikut juga dalam rencana pembebasan dan pertama diundang pada tanggal 7 Desember 2020 kemudian tahun 2021 diundang pada bulan Januari katanya kena pembebasan tapi belakang tanah saksi tidak kena Pembebasan;

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pihak KJPP bertemu dengan saksi itu tujuannya untuk protek jalan
- Bahwa saksi menjelaskan kepada KJPP sebagai harga pembanding saat itu bahwa harga yang saksi terima tahun 2018 itu sebesar Rp.11.520.000,- per meter dan pihak KJPP sudah menerima itu;
- Bahwa disepanjang jalan itu antara tanah saksi dengan tanah Pemohon ini kalau ada orang mau beli tanah disitu harga per meternya saat ini sekitar Rp. 18.000.000 sampai dengan Rp. 30.000.000,- dan apa bila ada yang menawarkan dengan harga Rp.5.000.000 sampai Rp.8.000.000 per meternya tidak akan dijual;
- Bahwa dasar saksi menyebutkan tanah disekitar tersebut NJOPnya Rp.14.095.000 per meter<sup>2</sup> karena Saksi memiliki bukti tanah saksi dengan NJOPnya Rp.14.095.000 per meter<sup>2</sup> dan lokasi tanah saksi dengan tanah Pemohon letaknya bersebelahan;
- Bahwa tanah saksi sebelum dibebaskan jaraknya dari pinggir jalan 0 meter;
- Bahwa Tanah Pemohon juga letaknya di pinggir jalan ;
- Bahwa Bukti kepemilikan tanah saksi berupa Sertipikat Hak Milik atas nama saksi yang terkena pembebasan waktu tahun 2018 dengan NJOP waktu itu Rp.537.000 per meter<sup>2</sup> dengan harga penawaran Rp.11.520.000,- dengan luas tanah yang terkena pembebasan sekitar 800 m<sup>2</sup> dengan nilai transaksi sekitar 10 milyar dan NJOP yang saat ini saksi tunjukan di persidangan adalah tanah milik dari orang tua saksi dengan NJOPnya Rp.14.095.000 per meter<sup>2</sup>
- Bahwa Jarak tanah saksi dengan tanah pemohon sekitar 200 meter dan bersebelahan dengan tanah milik Pemohon ;
- Bahwa pada saat pembebasan saksi diundang oleh pihak kelurahan ;
- Bahwa pada waktu saksi menghadiri undangan yang pertama dan kedua saksi tidak ketemu tidak dengan Pemohon ;
- Bahwa pada waktu itu undangan yang hadir sekitar 15 orang
- Bahwa Surat undangan tersebut tembusan kepada Camat;

## 2. Saksi SURYADI:

- Bahwa saksi kenal dengan Gouw Giok Siong (Pemohon);
- Bahwa saksi dengan Pemohon tidak ada hubungan keluarga kenal hanya sepintas;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Termohon I, Termohon II dan Termohon III;

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Tanah Pemohon dengan tanah saksi berbatasan kemudian wilayah itu di garis dengan Jalan Raya Perancis,
- Bahwa harga tanah di Jalan Raya Perancis, Tanah di Benda, sampai Dadap yang dekat dengan jalan raya harga tanah pasaran sekitar Rp. 20.000.000 per meter<sup>2</sup> ;
- Bahwa Harga pasaran di pinggir jalan Raya Perancis (Jalan Dadap, Jatimulya, Benda, Kosambi Timur) harga pasarnya sebesar Rp. 20.000.000 – Rp. 25.000.000,- per meter<sup>2</sup>;

### 3. Saksi MAWAN FIRMANSYAH :

- Bahwa saksi kenal dengan Gouw Giok Siong (Pemohon);
- Bahwa saksi dengan Pemohon tidak ada hubungan keluarga kenal hanya sebagai tetangga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Termohon I, Termohon II dan Termohon III;
- Bahwa saksi sebagai warga dan tinggal di Rawabokor menerangkan bahwa Tanah saksi di Rawabokor namun beda wilayah tapi satu jalur dengan tanah milik Pemohon, Tanah orang tua saksi pernah ditawarkan oleh pihak Swasta sebesar Rp. 18.000.000 per meter pada tahun 2019, dimana NJOP saat itu dibawah Rp.2.000.000,-
- Bahwa Keluarga saksi maunya dijual dengan harga Rp.25.000.000 per meter
- Bahwa saksi mengetahui tentang pembebasan jalan tol tahun 2018 dan setahu saksi pembebasan jalan tol Cengkareng – Batuceper – Kunciran sudah lama dan ada tahapannya jadi kalau tanah yang di depan pada saat itu dihargai dengan harga Rp.11.750.000 per meter tanahnya saja tanpa bangunan;
- Bahwa Jarak tanah saksi dengan Pemohon sekitar 500 meter dan berbatasan ;
- Bahwa tanah yang dibebaskan itu bukan tanah saksi melainkan tanah keluarga saksi yang dijual ke pihak swasta;

### 4. Saksi JURINTO :

- Bahwa saksi kenal dengan Gouw Giok Siong (Pemohon);
- Bahwa saksi dengan Pemohon tidak ada hubungan keluarga kenal hanya sepintas;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Termohon I, Termohon II dan Termohon III;

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Harga pasaran tanah di Husein Sastranegara itu sebesar Rp.20.000.000,- itu sudah merupakan harga pasar di wilayah tersebut;
- Bahwa jarak tanah yang tempat saksi nongkrong dengan tanah Pemohon mepet;

## 5. Saksi ZULKARNAIN :

- Bahwa saksi kenal dengan Gouw Giok Siong (Pemohon);
- Bahwa saksi dengan Pemohon tidak ada hubungan keluarga kenal hanya sepintas;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Termohon I, Termohon II dan Termohon III;
- Bahwa saksi menerangkan terkait pengetahuan saksi terkait tanah di Jalan Raya Perancis dan Sepengetahuan saksi sejak tahun 2022 di sekitar tanah Jalan Raya Perancis sekitar harga Rp.19.000.000,- bahkan sampai dengan harga Rp.30.000.000,-

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Termohon I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.I-1 : Fotocopy Keputusan Walikota Tangerang No.: 593/KEP.864-DPUPR/2022, tanggal 11 Oktober 2022 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor Di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang
2. Bukti T.I-2 : Fotocopy Surat No.: 800/1739-, tanggal 5 September 2022, perihal: Permohonan pendampingan dari pihak kelurahan dan masyarakat terhadap tanah yang terkena trase pembangunan.
3. Bukti T.I-3 : Fotocopy Foto dokumentasi pelaksanaan pengukuran tanggal 8 September 2022
4. Bukti T.I-4 : Fotocopy Peta Tematik Situasi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang
5. Bukti T.I-5 : Fotocopy Surat No.: 640/1706-, tanggal 22 September 2022, perihal: Pemberitahuan pengukuran bangunan.
6. Bukti T.I-6 : Fotocopy Foto dokumentasi pelaksanaan pengukuran tanggal 27 September 2022
7. Bukti T.I-7 : Fotocopy Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : 027/146-PPK.TR/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022

Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.I-8 : Fotocopy Surat Perjanjian Perubahan (Addendum Kontrak) Nomor : 027/167.1-PPK.TR/X/2022 tanggal 01 November 2022
9. Bukti T.I-9 : Fotocopy Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk rencana Jalan Looping Rawa Bokor Di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, tanggal 20 Oktober 2022
10. Bukti T.I-10 : Fotocopy Surat No.: 048/2465-BID.PR/2022, tanggal 10 November 2022, perihal: Pemberitahuan survey kepada warga yang tanahnya terkena trase looping Rawa Bokor.
11. Bukti T.I-11 : Fotocopy Foto dokumentasi survey lahan tanggal 11 November 2022.
12. Bukti T.I-12 : Fotocopy Laporan Penilaian Aset Ganti Rugi Pengadaan Tanah Looping Rawa Bokor, Nomor: 00076/2.0132-01/PI/11/0065/1/XI/2022, tanggal 15 November 2022.
13. Bukti T.I-13 : Fotocopy Resume penilaian pengadaan tanah rencana jalan looping Rawa Bokor milik pemohon.
14. Bukti T.I-14 : Fotocopy Berita Acara Hasil Pemeriksaan Nomor: 650/168-BAHP/PPK.TR/XI/2022, tanggal 15 November 2022.
15. Bukti T.I-15 : Fotocopy Berita Acara Serah Terima Hasil Pekerjaan Nomor: 650/206-BASTHP/PPK.TR/XI/2022, tanggal 15 November 2022.
16. Bukti T.I-16 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 005/0888-Bid.PR/2022 tanggal 14 Januari 2022
17. Bukti T.I-17 : Fotocopy Foto Dokumentasi pelaksanaan sosialisasi pembebasan tanah untuk rencana pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor
18. Bukti T.I-18 : Fotocopy Daftar Hadir pelaksanaan sosialisasi pembebasan tanah untuk rencana pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor
19. Bukti T.I-19 : Fotocopy Notulen Rapat Dinas PUPR Kota Tangerang tanggal 19 Januari 2022
20. Bukti T.I-20 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 593.83/2664-Bid.PR/2022 tanggal 06 Desember 2022

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T.I-21 : Fotocopy Daftar Hadir Tertanggal 09 Desember 2022 terkait Penyampaian Nilai ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor
22. Bukti T.1-22 : Foto Dokumentasi Tertanggal 09 Desember 2022 terkait Penyampaian Nilai ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor
23. Bukti T.I-23 : Fotocopy Notulen Rapat Dinas PUPR Kota Tangerang tanggal 09 Desember 2022
24. Bukti T.1-24 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 593.83/2730-BID.PR/2022 tanggal 14 Desember 2022
25. Bukti T.I-25 : Fotocopy Daftar Hadir Tertanggal 19 Desember 2022 terkait Penyampaian Nilai ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor
26. Bukti T.I-26 : Foto Dokumentasi Tertanggal 19 Desember 2022 terkait Penyampaian Nilai ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor
27. Bukti T.1-27 : Fotocopy Notulen Rapat Dinas PUPR Kota Tangerang tanggal 19 Desember 2022
28. Bukti T.1-28 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 005/0128-BID.PR/2022 tanggal 10 Januari 2023
29. Bukti T.1-29 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 005/0128-BID.PR/2022 tanggal 10 Januari 2023
30. Bukti T.1-30 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 005/0128-BID.PR/2022 tanggal 10 Januari 2023
31. Bukti T.1-31 : Fotocopy Notulen Rapat Dinas PUPR Kota Tangerang tanggal 12 Januari 2023
32. Bukti T.1-32 : Fotocopy Daftar Hadir tertanggal 12 Januari 2023 terkait Rapat Pembahasan Keberatan Besaran Nilai Bidang Tanah Pemohon yang terkena Trase Jalan Looping Rawa Bokor.
33. Bukti T.1-33 : Foto Dokumentasi Tertanggal 12 Januari 2023 terkait Rapat Pembahasan Keberatan Besaran Nilai Bidang Tanah Pemohon yang terkena Trase Jalan Looping Rawa Bokor.

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bukti T.1-34 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 593.82/0252-BID.PR/2023 tanggal 01 Februari 2023
35. Bukti T.1-35 : Fotocopy Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang Nomor : 054.4/0430-BID.PR/2023 tanggal 01 Maret 2023
36. Bukti T.1-36 : Fotocopy Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/0532-PUPR/2023 tanggal 13 Maret 2023
37. Bukti T.1-37 : Fotocopy Surat Perintah Kepala Kejaksaan Negeri Kota Tangerang (SP-3) tentang Penunjukan Jaksa Pengacara Negara Untuk Melaksanakan Negosiasi Nomor : Print-990/M.6.11/Gs.1/04/2023 tanggal 04 April 2023
38. Bukti T.1-38 : Fotocopy Surat Kepala Kejaksaan Negeri Kota Tangerang Nomor : B-1748/M.6.11/Gs.1/04/2023 tanggal 10 April 2023;
39. Bukti T.1-39 : Fotocopy Daftar Hadir Rapat tertanggal 14 April 2023
40. Bukti T.1-40 : Fotocopy Foto Dokumentasi Rapat tertanggal 14 April 2023;
41. Bukti T.1-41 : Fotocopy Notulen Rapat Tindak Lanjut Pembahasan atas Keberatan (Menolak) Besaran Nilai Ganti Rugi atas Tanah dan Bangunan milik Pemohon
42. Bukti T.1-42 : Fotocopy Surat Kepala Kejaksaan Negeri Kota Tangerang Nomor : B-1946/M.6.11/Gs.1/04/2023 tanggal 26 April 2023
43. Bukti T.1-43 : Fotocopy Daftar Hadir Rapat tertanggal 04 Mei 2023
44. Bukti T.1-44 : Fotocopy Foto Dokumentasi Rapat tertanggal 04 Mei 2023
45. Bukti T.1-45 : Fotocopy Notulen Rapat Tindak Lanjut Pembahasan atas Keberatan (Menolak) Besaran Nilai Ganti Rugi atas Tanah dan Bangunan milik Pemohon;
46. Bukti T.1-46 : Fotocopy Pengadaan Tanah untuk Looping (Benda) Tahun Anggaran 2022;
47. Bukti T.1-47 : Fotocopy Foto dokumentasi pelaksanaan pengukuran tanggal 27 September 2022;

Bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan semuanya dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.I-3, T.I-6, T.I-17, T.I-22, T.I-26, T.I-31, T.I-33, T.I-40, T.I-44 dan T.I-47 berupa fotocopy dari printout, dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-

Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Termohon I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di muka persidangan dengan disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi SUHENDRA :

- Bahwa saksi tidak Kenal dengan Gouw Giok Siong (Pemohon);
- Bahwa saksi kenal dengan Termohon I, sedangkan dengan Termohon II dan Termohon III saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi merupakan tim pengukur pada lahan milik Pemohon;
- Bahwa setelah penyampaian hasil kami selanjutnya melakukan pengukuran dan Pemohon tidak hadir dan tidak ada kuasanya, hanya saja pada saat kami mengukur ada yang bernama Pak Siong mendampingi kami untuk melakukan pengukuran ;
- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada daftar hadir, absensi;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran pada Tanggal 27 September 2022 dan saat itu Pemohon tidak hadir;
- Bahwa Pada saat saksi melakukan pengukuran bangunan Pemohon didampingi oleh saudaranya yang tinggal bersebelahan dan saksi hanya mengukur bangunan dengan batas yang jelas;
- Bahwa hasil dari pengukuran saksi saat itu Berupa data dan saksi serahkan ke PUPR, ada bangunan inti dengan luasnya 36 meter2;
- Bahwa Hasil pengukuran tersebut saksi keluarkan dalam bentuk Surat yang dikirimkan ke PUPR;
- Bahwa Bukti ditunjukan dipersidangan T.I-46 ;

## 2. Saksi AHMAD SURURI MUFID :

- Bahwa saksi Kenal dengan Gouw Giok Siong (Pemohon) dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi Kenal dengan PUPR dan tidak ada hubungan keluarga
- Bahwa saksi tidak Kenal dengan Termohon II dan Termohon III;
- Bahwa saksi akan menerangkan terkait pelaksanaan pembebasan lahan dan pelaksanaan musyawarah di Kelurahan;
- Bahwa saksi selaku Lurah pernah di datangi oleh Termohon I untuk proses pengadaan lahan yang mana adalah pembebasan lahan program pemerintah untuk fase looping dimana PUPR bersurat kepada kami

Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian tembusannya kepada para pimpinan di departemen terkait, untuk pengadaan lahan terkait fase looping dan meminta untuk musyawarah dengan warga yang terkena pembebasan lahan tersebut ;

- Bahwa Termohon I pernah meminta data-data kepemilikan lahan warga sekitar dan tanah milik Pemohon termasuk;
- Bahwa pada tahun 2022 Termohon I meminta saksi memfasilitasi terkait menghadirkan masyarakat yang lahannya terkena fase looping (untuk sosialisasi);
- Bahwa setelah dilakukan sosialisasi Pemohon tidak hadir;
- Bahwa untuk sosialisasi pertama Pemohon dalam keadaan sakit tapi diundang dan tidak hadir karena sakit;
- Bahwa sosialisasi Pertama menyampaikan program akan ada fase yang terkena looping pengadaan lahan
- Bahwa pihak PUPR meminta kami untuk mengundang warga yang lahannya terkena fase looping
- Bahwa yang mengundang pihak kelurahan atas permintaan PUPR dan Pemohon saat itu tidak hadir, yang hadir hanya kerabatnya namun tidak bisa diwakilkan Tanggal 19 Desember 2022 terkait penyampaian nilai;
- Bahwa yang hadir Pihak PUPR, KJPP, Para masyarakat yang lahannya terkena dan saksi sebagai fasilitator;
- Bahwa Untuk sosialisasi yang pertama ada daftar hadir;
- Bahwa disampaikan hasil dari PUPR dan KJPP dan Reaksi Pemohon menolak dari hasil KJPP tersebut;
- Bahwa Pemohon keberatan dan tidak menandatangani Berita Acara ;
- Bahwa Sudah disampaikan oleh pihak PUPR, yaitu silahkan untuk menyampaikan keberatan setelah 14 hari;
- Bahwa Reaksi Pemohon, pulang dan bersurat kepada Kelurahan minta di musyawarahkan ulang dan difasilitasi untuk bertemu dengan PUPR;
- Bahwa alasan Pemohon bahwa mereka keberatan dengan nilai tersebut

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Termohon II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor: 2087/Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Jawa barat Luas: 162 M2 (seratus enam puluh dua meter persegi) atas nama Gouw Giok Siong, Penerbitan Sertipikat tanggal 19 Maret 1998.

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.II-2 : Fotocopy Surat Ukur Nomor: 10.25.06.01.02333/1998, tgl 18 Maret 1998.
3. Bukti T.II-3 : Fotocopy Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas Kelurahan Benda, Nomor: 02333
4. Bukti T.II-4 : Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 18 Oktober 1996 yang ditanda tangani oleh Gouw Giok Siong
5. Bukti T.II-5 : Fotocopy Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Benda tanggal 14 Oktober 1993, Mengetahui Camat Kepala Wilayah Kecamatan Benda
6. Bukti T.II-6 : Fotocopy Surat Kuasa dari Gouw Giok Siong kepada Gauw Djin Eng tanggal 5 Mai 1998
7. Bukti T.II-7 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.75.06.2001.01708 atas nama Gouw Giok Siong
8. Bukti T.II-8 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor tidak terbaca atas nama Gouw Djin Eng
9. Bukti T.II-9 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 0134/06.2001/1994 atas nama Kepala Keluarga Gouw Djin Eng
10. Bukti T.II-10 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996, Nomor SPPT: 32.75.751.005.004-0059.0 atas nama Gouw Djin Eng.
11. Bukti T.II-11 : Fotocopy Akta Hibah No. 473/Hb/XI/Bnd/1993, Tanggal 19 November 1993 yang dibuat oleh dan di hadapan Doktorandus Herman Sadikin, selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Benda.

Bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan semuanya dan bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, dan T.II-11 telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.II-7, T.II-8, T.II-9 dan T.II-10, berupa fotocopy dari fotocopy, dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang- undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Termohon II tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Termohon III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T.III-1 : Fotocopy Surat Perintah Kerja / Kontrak Nomor: 027/146-PPK.TR/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022 (fotocopy dari fotocopy);
2. Bukti T.III-2 : Fotocopy Surat Perintah Kerja / Kontrak Nomor: 027/146-PPK.TR/X/2022 tanggal 1 November 2022 (fotocopy dari fotocopy);
3. Bukti T.III-3 : Fotocopy Keputusan Walikota Tangerang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor di Kelurahan Benda Kec. Benda Kota Tangerang (fotocopy dari fotocopy);
4. Bukti T.III-4 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 593.1/1774-Bid.PR/2022 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang tanggal 6 Oktober 2022 (fotocopy dari fotocopy);
5. Bukti T.III-5 : Fotocopy dari Fotocopy daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Rencana Jalan Looping Rawa Bokor ( fotocopy dari fotocopy );
6. Bukti T.III-6 : Fotocopy dari Fotocopy Peta Tematik Situasi ( fotocopy dari fotocopy );
7. Bukti T.III-7 : Fotocopy Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018 (fotocopy dari fotocopy);
8. Bukti T.III-8 : Fotocopy Laporan Penilaian Aset Penilaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah (Paket 3) Looping Rawa Bokor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang (fotocopy dari fotocopy);
9. Bukti T.III-9 : Fotocopy Salinan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (fotocopy dari fotocopy)
10. Bukti T.III-10 : Fotocopy Salinan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (fotocopy dari fotocopy);
11. Bukti T.III-11 : Fotocopy Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor : 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi pembangunan untuk kepentingan Umum (fotocopy dari fotocopy);

Halaman 45 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti surat tersebut berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Termohon III juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan di muka persidangan tanpa disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Ahli SAFRINAL FIRDAUS :

- Bahwa Ahli menerangkan dalam menghitung nilai tanah dalam suatu pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasari oleh nilai transaksi atau nilai pasar bukan berdasarkan Nilai SPPT-PBB atau dengan nilai Zona Nilai Tanah (ZNT);
- Bahwa Nilai ZNT tidak dapat dijadikan tolok ukur dalam melakukan penilaian karena nilai ZNT digunakan untuk pendapatan daerah dalam hal BPHTB dan rata-rata cenderung akan dikurangi pada saat transaksi guna menghindari pengenaan pajak penjualan ataupun pajak pembelian tanah oleh penjual dan pembeli;
- Bahwa NJOP dalam SPT-PBB tidak dapat dijadikan dasar sebagai acuan dalam penilaian ganti kerugian karena dibuat hanya sebagai acuan perhitungan pajak daerah sedangkan yang dijadikan dasar dalam penilaian ganti kerugian adalah nilai pasar atau nilai transaksi di daerah tersebut;
- Bahwa terhadap penilaian yang dilakukan oleh tim penilai atas satu objek tanah hasilnya dapat berbeda-beda dikarenakan bergantung pada kondisi geografis tanah, letak tanah dan kepadatan masyarakat yang berada di lokasi penilaian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Benda Kecamatan Benda Kota Tangerang, pada tanggal 16 Juni 2023, selanjutnya hasil pemeriksaan setempat sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemohon, Termohon I, Termohon II dan Termohon III, masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 19 Juni 2023 dan pada akhirnya Para Pihak yang berperkara mohon putusan;

Halaman 46 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Pemohon dalam surat permohonan keberatannya memohon agar hasil penilaian ganti rugi yang ditetapkan Termohon terhadap tanah seluas 162 M2 (seratus enam puluh dua meter persegi) dan bangunan seluas 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2087/Benda atas nama GOUW GIOK SIONG yang terletak di Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang senilai Rp 1.658.972.000,00 ( satu miliar enam ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah ) yang terkena proyek pembangunan Jalan pembuatan Jalan Looping Rawa Bokor serta menetapkan bentuk dan besaran ganti rugi atas tanah dan bangunan milik Pemohon sebesar Rp. 3,766,892,000,00 (tiga miliar tujuh ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dilain pihak Termohon I, Termohon II dan Termohon III telah membantah dengan menyatakan pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembuatan Jalan Looping Rawa Bokor tersebut yang salah satunya tanah milik Pemohon telah dilakukan sesuai SOP dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan dari Pemohon telah dibantah oleh Termohon I, Termohon II dan Termohon III maka berdasarkan pasal 163 HIR timbul kewajiban bagi Pemohon untuk membuktikan dalil – dalil permohonannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonan keberatannya, Pemohon telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-31, dan 5 (dua) orang saksi masing-masing bernama Yanto, Suryadi, Mawan Firmansyah, Jurito dan Zulkarnaen sedangkan Termohon I, II dan III untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-47, T.II-1 sampai dengan T.II-11 dan T.III-1 sampai dengan T.III-11 serta 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Suhendra dan Ahmad Sururi Mufid dan 1 (satu) orang Ahli bernama Safrinal Firdaus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan terhadap materi pokok Permohonan Keberatan yang diajukan Pemohon, terlebih dahulu Majelis Hakim akan dipertimbangkan tentang formalitas tenggang waktu diajukannya Permohonan Keberatan Ganti Kerugian sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 disebutkan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-20 berupa surat dari Dinas Pekerjaan Umum Dan penataan Ruang Pemkot Tangerang kepada Lurah Benda tertanggal 6 Desember 2022 perihal permohonan pemberitahuan penyampaian besaran nilai ganti rugi, bukti T-21 berupa Daftar Hadir tertanggal 9 Desember 2022 dengan agenda penyampaian besaran nilai ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor yang dihadiri Pemohon, beserta foto dokumentasi nya (bukti P-22) dan akhirnya dibuatkan Notulen Rapat (bukti P-23);

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-24, T.I-25, T.I-26 dan T.I-27 berupa surat dari Dinas Pekerjaan Umum Dan penataan Ruang Pemkot Tangerang kepada Lurah Benda tertanggal 14 Desember 2022 perihal permohonan pemberitahuan penyampaian besaran nilai ganti rugi beserta daftar hadir tanggal 19 Desember 2022 dan dokumentasinya serta notulen rapat tanggal 19 Desember 2022;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-28 berupa surat dari Dinas Pekerjaan Umum Dan penataan Ruang Pemkot Tangerang kepada Pemohon Keberatan tertanggal 10 Januari 2023, bukti T.I-30, bukti T.I-31 dan T.I-32 berupa Notulen Rapat tanggal 12 Januari 2023 yang dihadiri warga yang terkena proyek pembebasan tanah termasuk Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-38 berupa undangan kepada Pemohon untuk membicarakan penyelesaian tindak lanjut menolak besaran ganti rugi tanah yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor tertanggal 10

Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2023 beserta daftar hadir (bukti T.I-39), dokumentasinya (bukti T.I-40) dan Notulen Rapat tanggal 14 Januari 2023 (bukti T.I-41);

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-42, T.I-43, T.I-44 dan T.I-45 berupa Undangan rapat membicarakan penyelesaian tindak lanjut menolak besaran ganti rugi tanah yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan Jalan Looping Rawa Bokor tertanggal 26 April 2023, beserta daftar hadir tertanggal 4 Mei 2023, dokumentasi dan hasil Notulen Rapat tertanggal 4 Mei 2023;

Menimbang, bahwa setelah diadakan rapat terakhir tertanggal 4 Mei 2023 tentang penyelesaian tindak lanjut menolak besaran ganti rugi tanah tersebut ternyata tidak ada lagi rapat atau musyawarah selanjutnya;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat musyawarah/rapat terakhir yang membahas mengenai besaran nilai ganti rugi tanah yang terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang akhirnya dituangkan dalam bentuk Berita Acara yang dalam hal ini berupa Notulen Rapat adalah tertanggal 4 Mei 2023;

Menimbang, bahwa bersandar pada ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 tersebut diatas, maka pengajuan Keberatan dapat diajukan paling lambat pada tanggal 19 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan telah mendaftarkan Gugatan Permohonan Keberatan Atas Pembayaran Nilai Ganti Kerugian Tanah yang diberi tanggal 22 Mei 2023 dan baru didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri tanggal 22 Mei 2023, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan pengajuan Keberatan tersebut baru diajukan pada tanggal 22 Mei 2023 sebagaimana pendaftaran di kepaniteraan Pengadilan Negeri dan hal tersebut telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan berkesimpulan dalam hal pengajuan Keberatan Terhadap Besarnya Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah lewat waktu yang ditentukan oleh Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Jo Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2021 sehingga Permohonan Keberatan ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Keberatan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021, Pasal-pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Permohonan Keberatan dari Pemohon tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.051.000,00 (dua juta lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2023, oleh kami, Raden Roro Endang Dwi Handayani, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Arif Budi Cahyono, S.H. dan Fathul Mujib, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 22 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Nunung Nurfika, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon, Kuasa Termohon I, Kuasa Termohon II dan tanpa dihadiri Kuasa Termohon III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arif Budi Cahyono, S.H.

Raden Roro Endang Dwi Handayani, S.H., M.H.

Fathul Mujib, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nunung Nurfika, S.H.,M.H.

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Keberatan Nomor 499/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran / PNPB	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:	Rp.	150.000,-
3. Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,-
4. Biaya Materai	:	Rp.	10.000,-
5. Biaya PNPB Relas	:	Rp.	20.000,-
6. Biaya Panggilan Sidang	:	Rp.	42.000,-
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.714.000,-
8. Biaya Sumpah	:	Rp.	75.000,-
9. Lain-lain	:	Rp.	--
Jumlah	:	Rp.	2.051.000,-
(dua juta lima puluh satu ribu rupiah)			