



PUTUSAN
Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. PERKEBUNAN NUSANTARA I, berkedudukan di Jalan Kebun Baru,

Desa Pondok Kelapa, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa, yang diwakili oleh Direkturnya AHMAD GUSMAR HARAHAP berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Perusahaan PT. Perkebunan Nusantara I yang telah disetujui dan disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-8432.HT.01.04.TH.96 tanggal 15 Agustus 1996 dan terakhir telah dirubah dengan Akta No. 55, tanggal 11 Juni 2020 tentang Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas berkedudukan di Langsa Nomor: SK-152/MBU/05/2020, Nomor : DSDM/SKPTS/R/61/2020 Tentang Pemberhentian, Perubahan Nomenklatur Jabatan, dan Pengangkatan Anggota-Anggota Direksi PT Perkebunan Nusantara I tanggal 26 Mei 2020, dan Nomor : SK-183/MBU/06/2020, Nomor: DSDM/SKPTS/R/104/2020 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Dewan Komisari PT. Perkebunan Nusantara I yang dibuat dihadapan Notaris Anisa Rahmah Karim,S.H., M.Kn, Notaris di Langsa, yang telah didaftarkan dan disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0248983 tanggal 16 Juni 2020, dalam hal ini memberikan kuasa kepada UMRI FATHA GINTING, S.H., M.Kn. dan-kawan-kawan, Para Advokat pada BGN Law Firm yang berkantor di Jalan STM Ujung, Eco Park Residence Blok B No. 139 Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 01.CS.3/SKK/58/2020 tanggal 29 Desember 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah register Nomor : W1.U4/SK/4/HK.02/I/2021 tanggal 5 Januari 2021, selanjutnya sebagai **PEMOHON KEBERATAN/ PEMOHON**;

Lawan:

Halaman 1 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA LANGSA,

beralamat/berkantor di Jalan W. R Supratman No. 8 Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HALIMAHTUS SA'DIAH, S.ST. dan-kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Langsa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 35/SKu-11.74.MP.02.02/I/2021 tanggal 18 Januari 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah register Nomor : W1.U4/SK/8/HK.02/I/2021 tanggal 19 Januari 2021, selanjutnya sebagai **TERMOHON KEBERATAN I**;

2. DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT KOTA

LANGSA, berkedudukan/berkantor di Jalan Panglima Polem No.37 Kota Langsa Provinsi Aceh, yang diwakili oleh MUHARRAM, S.T., M.Si sebagai Kepala Dinas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEWI NURSANTI, S.H., M.H. dan-kawan-kawan, Para Pegawai pada Pemko Langsa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/174/2021 tanggal 18 Januari 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah register Nomor : W1.U4/SK/10/HK.02/I/2021 tanggal 19 Januari 2021, selanjutnya sebagai **TERMOHON KEBERATAN II**;

**Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut PARA TERMOHON/
PARA TERMOHON KEBERATAN;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pemohon dengan surat gugatan tertanggal 5 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 5 Januari 2021 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. PENETAPAN LOKASI PEMBANGUNAN

Bahwa Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, telah ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Langsa Nomor: 408/590/2020, tanggal 17 Juli 2020 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan

Halaman 2 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, yang terletak di gampong Karang Anyar, Pondok Kelapa, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa luas \pm 29.635,00 m² Instansi yang membutuhkan Tanah Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Langsa;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 Nomor: 2/PENG-01.18/X/2020, tanggal 14 Oktober 2020 Perihal Pengumuman Hasil Inventarasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif, dimana Areal PT Perkebunan Nusantara I (PTPN I) yang terdampak untuk rencana dimaksud berada pada 2 (dua) Desa yaitu Desa Karang Anyar seluas 24.270 M² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dan Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dengan luas total tanah Pemohon terkena dampak Pelebaran jalan dimaksud adalah seluas 24.417 M² (dua puluh empat ribu empat ratus tujuh belas meter persegi) dan 334 pokok tanaman Kelapa Sawit, yang merupakan bahagian Areal Hak Guna Usaha (HGU) Nomor 123 Tahun 1999, Desa Timbang Langsa, Kecamatan Langsa Barat, Kabupaten Aceh Timur (sekarang Kota Langsa) atas nama PT Perkebunan Nusantara I;

B. TEMPAT DAN WAKTU PELAKSANAAN SERTA BERITA ACARA MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN.

- Bahwa tempat dan waktu pelaksanaan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Langsa, sebagaimana dimaksud dalam Surat Undangan Nomor: AT.02.02/107-11.74/PT/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020, hal mana Pemohon diundang oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020, pada hari Jum'at, tanggal 11 Desember 2020, Acara Musyawarah bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020;
- Bahwa adapun hasil musyawarah tersebut Pemohon menyatakan tidak setuju terhadap Nilai Ganti Kerugian Atas Tanah Pemohon yang digunakan untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia tersebut karena tidak layak dan adil dan bertentangan dengan UU 2/2102,

Halaman 3 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor :
110/BA-11.74-AT.02.02/PT/XII/ 2020, tanggal 11 Desember 2020;

C. URAIAN YANG MENJADI DASAR KEBERATAN

C.1. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON KEBERATAN SEBAGAI PIHAK YANG BERHAK

1. Bahwa Pemohon adalah pemegang hak yang sah atas tanah yang terletak di gampong Karang Anyar, Desa Pondok Kelapa, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, Propinsi Aceh (dahulu Kabupaten Aceh Timur), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor: 123/Desa Timbang Langsa, Kecamatan Langsa Barat, Kabupaten Aceh Timur tanggal 21 Desember 1999 dan Surat Ukur Nomor: 5/1999, tanggal 18 Desember 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I selanjutnya disebut **"HGU Nomor 123 Tahun 1999"**;
2. Bahwa terhadap bahagian areal HGU Nomor: 123 Tahun 1999 yang berada di Kebun Baru, Wilayah Afdeling V pada 2 (dua) Desa yaitu Desa Karang Anyar seluas 24.270 M² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dan Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) tersebut telah ditetapkan/dimasukkan didalam Rencana Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun Anggaran 2020, berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Langsa Nomor: 408/590/2020, tanggal 17 Juli 2020/25 Dzulqaidah 1441 H, tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020;
3. Bahwa selanjutnya Para Termohon menyatakan memberikan **nilai ganti kerugian atas tanah Pemohon** yang terletak di Desa Karang Anyar **seluas 24.270 M²** (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dengan nilai **sebesar Rp. 177.383.000,-** (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) **atau nilai permeternya adalah Rp. 7.309,-** (tujuh ribu tiga ratus Sembilan rupiah), **nilai Tanaman** sebanyak 334 Pokok dinilai sebesar **Rp. 12.617.000,-** (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) dan **Kerugian Non Phisik** dinilai sebesar **Rp. 15.987.000,-** (lima belas juta Sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) atau Total Nilai Pengganti Wajar (**NPW**) yang diberikan

Halaman 4 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



- kepada Pemohon **adalah sebesar Rp 205.987.000,-** (dua ratus lima juta Sembilan ratus empat delapan puluh tujuh ribu rupiah);
4. Bahwa selanjutnya untuk nilai ganti rugi atas lahan Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa dengan luas **147 m²** (seratus empat puluh tujuh meter persegi), **dinilai sebesar Rp. 1.074.000,** (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah) atau nilai **tanah permeternya Rp. 7.306,-** (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah) **dan Kerugian Non Phisik sebesar Rp. 83.000,-** (delapan puluh tiga ribu rupiah) atau Total Nilai Pengganti Wajar (**NPW**) yang diberikan kepada Pemohon **adalah sebesar Rp 1.157.000,-** (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah);
 5. Bahwa Pemohon merasa nilai ganti kerugian atas kedua bidang tanah Pemohon yang ditetapkan oleh Para Termohon tersebut diatas adalah tidak layak dan adil, halmana Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") yang ditunjuk Para Termohon dalam menetapkan nilai ganti rugi tersebut diduga melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan diduga melanggar Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), untuk itu selaku Pemegang Hak atas tanah berhak secara hukum mengajukan Permohonan Keberatan ganti kerugian atas tanah beserta tanaman diatasnya yang dijadikan objek pengadaan tanah oleh Para Termohon ke Pengadilan Negeri Langsa;
 6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan "*Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah*" Jo Pasal 1 Angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menyatakan "***Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke Pengadilan Negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi: a. pemegang hak atas tanah; b. pemegang hak pengelolaan; c. nadzir untuk tanah***

Halaman 5 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



wakaf; d. pemilik tanah bekas milik adat; e. masyarakat hukum adat; f. pihak yang menguasai tanah negara dengan iktikad baik; g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah”;

Berdasarkan uraian tersebut maka kedudukan Pemohon keberatan adalah Pihak yang berhak untuk mengajukan Permohonan Keberatan mengenai besaran ganti kerugian atas tanah ke Pengadilan Negeri Langsa;

C.2. PENGAJUAN PERMOHONAN KEBERATAN OLEH PEMOHON MASIH DALAM TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menyatakan “Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”.
2. Bahwa selanjutnya dalam Ketentuan Pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menyatakan “Hari adalah Hari Kerja”;
3. Bahwa dalam perkara *Aquo* pelaksanaan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi antara Pemohon dengan Para Termohon telah dilaksanakan di Kantor Termohon I pada hari Jum’at, tanggal 11 Desember 2020 dengan hasil Musyawarah Pemohon tidak setuju terhadap jumlah nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh Para Termohon kepada Pemohon terhadap lahan Pemohon yang terletak Desa Karang Anyar seluas 24.270 M² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dan lahan Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) atau luas total tanah Pemohon di kedua Desa tersebut adalah seluas 24.417 M² (dua puluh empat ribu empat ratus tujuh belas meter persegi) setempat dikenal dengan Afdeling V Kebun Baru, yang diatas lahan tersebut terdapat

Halaman 6 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



tanaman kelapa sawit sebanyak 334 pokok. Hal mana areal lahan/tanah dimaksud merupakan bahagian dari areal Hak Guna Usaha Nomor 123 tahun 1999, halmana ketidaksetujuan atas nilai ganti rugi tersebut dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor: 110/BA-11.74-AT.02.02/PT/XII/2020, tanggal 11 Desember 2020;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas maka pengajuan Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang.

C.3. DALIL-DALIL YANG MENJADI DASAR KEBERATAN ATAS GANTI KERUGIAN

Bahwa adapun yang menjadi dalil-dalil/alasan mengajukan Permohonan Keberatan atas Ganti Kerugian terhadap objek Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah anak Perusahaan Badan Usaha Milik Negara yang sahamnya terdiri dari PT Perkebunan Nusantara III (Persero) dan Pemerintah Republik Indonesia bergerak di Bidang Usaha Perkebunan yang berada di Wilayah Propinsi Aceh;
2. Bahwa salah satu penguasaan areal lahan perkebunan Pemohon berada di wilayah Kota Langsa (dahulu adalah Wilayah Kabupaten Aceh Timur), Propinsi Aceh berdasarkan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 123 tanggal 6 September 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I;
3. Bahwa atas tanah dimaksud diatas saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah) pada PT. Bank DBS Indonesia berdasarkan Akta Pengikatan Hutang (APHT) tanggal 30 Juli 2015, Nomor: 128/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Yuselina,SH.,M.Kn, Notaris di Langsa dan berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 7, tanggal 10 Juli 2015, yang dibuat dihadapan Poeryanto Poedjiaty, SH., Notaris di Medan, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir dirubah dengan Perubahan Ketiga atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor: 098/PFPA-DBSI/V/1-2/2018, tanggal 11 Mei 2018;

Halaman 7 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



4. Bahwa Termohon I adalah merupakan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“UU 2/2012”);
5. Bahwa Termohon II adalah pengguna lahan untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Pondok Kelapa Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa tahun 2020 seluas 29.635,00 M² di Wilayah Kota Langsa, yang pembebasannya dilakukan oleh Termohon I;
6. Bahwa pada hakikatnya tujuan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang berhak;
7. Bahwa selanjutnya untuk menjamin layak dan adilnya bagi Pemilik Tanah yang dikenakan tanah nya untuk kepentingan umum, maka dalam ketentuan **Pasal 1 ayat (10) UU 2/2012** ditegaskan bahwa **“Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”**;
8. Bahwa dalam perkara *aquo* berdasarkan Keputusan Wali Kota Langsa Nomor: 406/590/2020, tentang Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia, Kecamatan Langsa baro, Kota Langsa Tahun 2020, Pemerintah Kota Langsa berencana melakukan pembebasan lahan untuk kepentingan umum guna pelebaran jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Pondok Kelapa Kecamatan Langsa Baro, Kota langsa, halmana Tanah Pemohon masuk ke dalam rencana Pelebaran Jalan dimaksud;
9. Bahwa adapun areal Tanah Pemohon yang terkena dampak Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia, dimaksud diatas adalah berada di wilayah Afdeling V Kebun Baru, Desa Karang Anyar seluas 24.270 M² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dan Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dengan luas total 24.417 M² (dua puluh empat ribu empat ratus tujuh belas meter persegi) yang merupakan bahagian dari Areal Hak Guna Usaha Nomor 123 atas nama PT Perkebunan Nusantara I (*ic.*Pemohon);
10. Bahwa terhadap rencana Pemerintah Kota Langsa melaksanakan Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia dimaksud, Pemohon

Halaman 8 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



sangat mendukung dan tidak berkeberatan, halmana dapat dilihat dengan kehadiran Pemohon dalam setiap undangan rapat yang diselenggarakan oleh Para Termohon, diantaranya adalah sebagai berikut:

- Undangan Rapat dari Tim Persiapan Pengadaan Tanah Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Tahun 2020, berdasarkan Surat Nomor: 005/1450/2020, tanggal 15 Juni 2020, Acara Rapat Sosialisasi Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia;
 - Undangan Rapat dari Tim Persiapan Pengadaan Tanah Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Tahun 2020, berdasarkan Surat Nomor: 005/1452/2020, tanggal 24 Juni 2020, Acara Konsultasi Publik pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Karang Anyar-Gang Kurnia;
 - Undangan Rapat dari Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020 berdasarkan Surat Nomor: AT.01.02/17-11.74/PT/IX/2020, tanggal 04 September 2020 acara kegiatan Identifikasi dan Inventarisasi lapangan oleh Satgas A dan Satgas B;
 - Undangan Rapat dari Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020, berdasarkan Surat Nomor: AT.02.02/17-11.74/PT/XII/2020 tanggal 04 Desember 2020, Acara musyawarah mengenai bentuk ganti rugi pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Karang Anyar-Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020;
11. Bahwa adapun kehadiran Pemohon pada Rapat musyawarah mengenai bentuk ganti rugi pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Karang Anyar-Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa tersebut diatas hanyalah mendengar hasil penilaian dari KJPP yang ditunjuk Para Termohon mengenai besaran nilai ganti kerugiannya atas tanah yang terkena dampak pelebaran jalan dimaksud;
12. Bahwa adapun **nilai ganti kerugian atas tanah Pemohon** yang terletak di **Desa Karang Anyar seluas 24.270 M²** (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) yang dinilai ganti

Halaman 9 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



kerugiannya oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") yang ditunjuk oleh Para Termohon adalah **sebesar Rp. 177.383.000**, (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp. 7.309,-, **nilai Tanaman sebanyak 334 Pokok** dinilai adalah sebesar **Rp. 12.617.000,-** (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) dan **Kerugian Non Fisik** dinilai sebesar **Rp. 15.987.000,-** (lima belas juta Sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) atau Nilai Pengganti Wajar (**NPW**) yang diberikan kepada Pemohon untuk total tanah seluas 24.270 M² adalah sebesar **Rp 205.987.000,-** (dua ratus lima juta Sembilan ratus empat delapan puluh tujuh ribu rupiah) dan **untuk tanah Pemohon** yang terletak di Desa Pondok Kelapa **seluas 147 m²** (seratus empat puluh tujuh meter persegi), dinilai **sebesar Rp. 1.074.000, (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah), atau nilai permeternya Rp. 7.306,- dan Kerugian Non Fisik dinilai sebesar Rp. 83.000,-** (delapan puluh tiga ribu rupiah) **atau Total Nilai Pengganti Wajar (NPW)** yang diberikan kepada Pemohon adalah **sebesar Rp 1.157.000,- (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah);**

13. Bahwa atas nilai ganti rugi yang disampaikan oleh Para Termohon tersebut, Pemohon tidak menyetujui besaran nilai ganti ruginya dikarenakan menurut Pemohon tidak layak dan adil sebagaimana yang diamanat undang-undang (UU 2/2012), selain daripada itu tidak sesuai atau sangat berbeda jauh dengan Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diterima oleh masyarakat penerima ganti rugi lainnya yang tanahnya bersebelahan atau berada disekitar tanah Pemohon yakni nilai tanah permeternya dinilai sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);
14. Bahwa selain dari pada itu Nilai Ganti Rugi yang khusus diberikan kepada Pemohon sangat jauh berada dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang selama ini Pemohon bayarkan yakni sebesar Rp.12.000,- Permeter, sedangkan Tanah Pemohon yang dinilai oleh KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon menghitung nilai Permeternya adalah sebesar Rp. 7.309,- untuk tanah yang berlokasi di Desa Karang Anyar dan Rp. 7.306,- permeternya untuk nilai tanah Pemohon yang berlokasi di Desa Pondok Kelapa;



15. Bahwa selanjutnya dikarenakan nilai ganti rugi tanah Pemohon dinilai oleh KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon berada dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), halmana tanah tersebut merupakan termasuk kedalam Aktiva tetap Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maka berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) dan ayat (4), Peraturan Menteri BUMN Nomor : PER-02/MBU/2010 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemindahtanganan Aktiva tetap BUMN, menyatakan *“Direksi dapat melakukan penyesuaian terhadap nilai dan bangunan apabila tidak mendapatkan penawaran dengan nilai yang sama atau dengan nilai lebih tinggi dari pada harga minimum yang ditetapkan oleh Tim Penaksir Harga atau Perusahaan Penilai atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Dalam rangka pelaksanaan penyesuaian harga terkait dengan NJOP, Direksi dapat meminta pendapat Kejaksaan Tinggi dan atau Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) serta meminta pendapat dari Kantor Pelayanan Pajak setempat”*;

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut, Pemohon berdasarkan suratnya Nomor 01.CS.3/X/1730/2020, tanggal 30 Desember 2020, hal Mohon Pendapat, telah meminta pendapat Kejaksaan Tinggi Aceh dan surat Pemohon Nomor: 01.CS.3/X/1732/2020, tanggal 30 Desember 2020, hal Mohon Pendapat, telah meminta pendapat Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) Propinsi Aceh, serta surat Pemohon Nomor: 01.CS.3/X/1729/2020, tanggal 30 Desember 2020, hal: mohon pendapat, meminta pendapat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Langsa, yang pada pokoknya menyampaikan ganti rugi yang dilakukan Para Termohon dibawah NJOP adalah tidak layak dan adil, sebagaimana ketentuan **Pasal 1 ayat (10) UU 2/2012** yang menyatakan bahwa *“Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”*;

C.4. PENILAIAN GANTI KERUGIAN YANG TELAH DITETAPKAN OLEH KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) YANG DITUNJUK PARA TERMOHON YANG DIJADIKAN SEBAGAI DASAR PARA TERMOHON UNTUK MENENTUKAN NILAI GANTI RUGI ATAS TANAH PEMOHON BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN

Halaman 11 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



KODE ETIK PENILAIAN INDONESIA (KEPI) DAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA 204 (SPI-204) DAN BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU YAKNI GANTI KERUGIAN YANG LAYAK DAN ADIL

A. KJPP Yang ditunjuk Para Termohon Tidak menerapkan pendekatan Nilai Pasar dalam menetapkan Nilai Penggantian yang Wajar (*Fair Replacement Value*) sebagai Dasar yang harus digunakan untuk menilai Tanah Pemohon sebagaimana yang telah diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) pada Buku KEPI & SPI Edisi VII-2018

1. Bahwa berdasarkan Buku KEPI & SPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII-2018, yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) Tahun 2018, Pada Bagian Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum, pada halaman 3 angka 5.0 Pernyataan Penerapan, butir 5.2 Jelas disebutkan **“Dasar Nilai yang harus digunakan untuk penilaian kepentingan Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*), yang didasarkan kepada:**
 - a) Kepentingan pemilik (*Value to the owner*), dapat diartikan manfaat ekonomi yang berasal dari penguasaan atau kepemilikan dari suatu properti;
 - b) **Kesetaraan dengan Nilai Pasar**, adalah salah satu dasar dalam pembentukan nilai **dengan memperhatikan data pasar**. Untuk beberapa real properti yang memiliki data pasar terbatas atau sama sekali tidak ada data pasarnya, maka Nilai Pasar dimaksud dapat disetarakan dengan Nilai berdasarkan potensi penggunaannya (**tanpa melihat kepentingan rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum**);
 - c) Properti sebagaimana yang dimaksud sesuai dengan objek pengadaan tanah berdasarkan definisi pada SPI ini butir 3.3;



- d) Unsur luar biasa terkait dengan kerugian non fisik; disebabkan adanya keterpaksaan bagi pemilik properti untuk melepaskan haknya. Kerugian Non Fisik adalah kerugian lainnya seperti yang dimaksud dalam UU No.2 Tahun 2012 Pasal 33 huruf f berikut penjelasannya dan sebagaimana dimaksud dalam standar ini dan peraturan pelaksana lainnya;
- e) Kepemilikan Properti; tidak terbatas hanya kepada kepemilikan saja, namun dapat diartikan pada pengusaan, pengelolaan dan pemanfaatan atas properti sesuai yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau sesuai dengan Lingkup Penugasan yang disepakati;
2. Bahwa selanjutnya dalam melaksanakan proses penilaian, Penilai (KJPP) harus melakukan semua pendekatan, metode, tehnik dan prosedur dalam mengukur kesetaraan Nilai Pasar untuk komponen fisik, **jika diterapkan penerapannya dilakukan secara tepat dan benar akan menghasilkan kesetaraan Nilai Pasar dan Ganti Kerugian tidak akan lebih rendah dari Nilai Pasar tanah**, walaupun terjadi penurunan atau kenaikan nilai tanah dikarenakan adanya Pengumuman Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah (*Vide* Butir 5.21 dan Butir 5.22 halaman 7 Bagian Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum);
3. Bahwa selain dari pada itu pada halaman 5 point 5.9 diatur mengenai kerugian non fisik yang meliputi: (a) Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang terdiri dari kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis, kerugian emosional (solatium); (b) Biaya Transaksi termasuk pajak/BPHTB, PPAT, Pengosongan dll; (c) Kopensasi masa tunggu; (d) Kerugian Sisa tanah dan (e) Kerugian fisik lainnya;
4. Bahwa dalam Perkara *Aquo* KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon menilai tanah Pemohon (kerugian fisik) tidak berdasarkan pendekatan, metode, tehnik dan prosedur dalam mengukur kesetaraan Nilai Pasar, padahal telah ditegaskan dalam menetapkan Nilai Penggantian Wajar (NPW) salah satunya adalah kesetaraan nilai pasar dengan pendekatan

Halaman 13 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



harga pasar, dan Ganti Kerugian tidak akan lebih rendah dari Nilai Pasar tanah tersebut;

5. Bahwa dengan demikian jika KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon menilai tanah Pemohon berdasarkan penilaian kesetaraan dengan nilai pasar dengan memperhatikan data pasar, dan harga pasar sebagaimana dijelaskan dalam Buku KEPI & SPI Edisi VII-2018 tersebut diatas, maka Pengantian Nilai Wajar (NPW) atas tanah Pemohon sudah dapat dipastikan berada diatas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB;
6. Bahwa hal dimaksud diatas dapat Pemohon buktikan dengan nilai tanah Pemohon yang berlokasi di Desa Karang Anyar yang dinilai oleh KJPP yang ditunjuk Para Termohon dengan nilai permeternya adalah sebesar Rp. 7.309,-(tujuh ribu tiga ratus sembilan rupiah) sedangkan nilai tanah Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa dengan nilai tanah permeternya dinilai oleh KJPP yang ditunjuk Para Termohon sebesar Rp. 7.306,-(tujuh ribu tiga ratus enam rupiah), sedangkan untuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 12.000,-(dua belas ribu rupiah);
7. Bahwa sementara untuk nilai Pasar tanah disekitaran Tanah Pemohon yang juga telah dinilai oleh KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon atas tanah milik SAODAH dan Tanah milik atas nama SULAIMAN nilai tanah permeternya adalah sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), sebagaimana dituangkan dalam Resume Penilaian Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia Dinas Pekerjaan Umum dan Pemukiman Rakyat Kota Langsa tertanggal 10 November;
8. Bahwa jika seandainya perhitungan KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon menilai tanah Pemohon dimaksud adil dalam menilai tanah Pemohon disamakan dengan nilai Tanah yang ada diseputaran/disekitar Tanah Pemohon (ic. Tanah Milik Saodah dan Tanah milik Sulaiman) yakni dengan nilai Rp. 300.000,- permeternya, maka untuk Nilai Penggantian Wajar (NPW) tanah Pemohon yang terletak di Desa Karang Anyar dengan perhitungan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



A. Perhitungan NPW Tanah dan Tanaman di Desa Karang Anyar berdasarkan nilai Pasar (Rp. 300.000,-) permeter.

A.1. Kerugian Fisik:

- Tanah : Rp. 300.000,- x 24.270 M² = Rp. 7.281.000.000,-
- Tanaman 334 Batang = Rp. 12.617.000,-
- Sub Total Kerugian Fisik adalah **Rp. 7.293.617.000,-**

A.2 Kerugian Non Fisik

- Transaksi meliputi:
 - Biaya Pindah = Rp. 0
 - Biaya BPHTB (5% x NPOP-NPOTKP)
5% x Rp. 7.293.617.000 – Rp. 60.000.000,-
= Rp. 361.680.850,-
 - Biaya PPAT (1% dari Objek)
1% x Rp. 7.293.617.000 = Rp. 72.936.170,-
- Beban masa tunggu (6 bulan)
6/12 x 6% x Rp. 7.293.617.000,- = Rp. 218.808.510,-
- Sub Total Kerugian Non Fisik = Rp. 653.425.530**

Nilai Penggantian Wajar adalah Fisik + Non Fisik = Rp. 7.947.042.530,- (tujuh milyar Sembilan ratus empat puluh tujuh juta empat puluh dua ribu lima ratus tiga puluh rupiah);

B. Perhitungan NPW Tanah dan Tanaman di Desa Pondok Kelapa

B.1. Kerugian Fisik:

- Tanah : Rp. 300.000,- x 147 M² = Rp. **44.100.000,**
- Tanaman adalah = 0



Sub Total Kerugian Fisik adalah **Rp. 44.100.000,**

B.2 Kerugian Non Fisik

- Transaksi meliputi;
 - Biaya Pindah = 0
 - Biaya BPHTB (5% x NPOP-NPOTKP) = 0
 - Biaya PPAT (1% dari Objek)
 - 1% x Rp. 44.100.000,- = Rp. 441.000,-
 - Beban masa tunggu (6 bulan)
 - 6/12 x 6% x Rp. 44.100.000,- = Rp. 1.323.000,-
- Sub Total Kerugian Non Fisik = Rp. 1.764.000,-**

Nilai Penggantian Wajar adalah Fisik + Non Fisik Rp. 45.864.000,- (empat puluh lima juta delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

9. Bahwa selanjutnya jikapun KJPP yang ditunjuk oleh Para tersebut menilai tanah Pemohon tersebut sama dengan Nilai Jual Objek Pajak (**NJOP**) **PBB untuk tahun 2020 sebesar Rp. 12.000,- (dua belas ribu rupiah)** dengan NOP: 11.73.085.105.110-0044.1, NPWP: 01.000.003.2-105.001 **Sektor Perkebunan Tahun 2020**, Lokasi Objek Pondok Kelapa, Langsa Baro, Langsa dengan Nama Wajib Pajak PT Perkebunan Nusantara I, maka untuk nilai tanah Pemohon seluas **24.270 M² adalah sebesar Rp 291.240.000,-** (dua ratus Sembilan puluh satu juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) **nilai Tanaman** sebanyak 334 Pokok dinilai sebesar **Rp. 12.617.000,-** (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) atau total **kerugian fisik sebesar Rp. 303.857.000,-** dan **Kerugian Non Fisik** dinilai sebesar **Rp. 24.347.130,-** atau Total Nilai Pengganti Wajar (**NPW**) yang diberikan kepada Pemohon adalah sebesar **Rp 328.204.130,-** (tiga ratus dua puluh delapan juta dua ratus empat ribu seratus tiga puluh ribu rupiah) dan **untuk lahan Pemohon** yang terletak di **Desa Pondok Kelapa seluas 147 m²** (seratus empat puluh tujuh

Halaman 16 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



meter persegi), dinilai **sebesar Rp. 1.764.000**, (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) **dan Kerugian Non Fisik** dinilai sebesar **Rp. 83.000,-** (delapan puluh tiga ribu rupiah) atau Total Nilai Pengganti Wajar (**NPW**) yang diberikan kepada Pemohon adalah sebesar **Rp 1.847.000**, (satu juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

10. Bahwa dengan demikian nilai tanah Pemohon yang dilakukan oleh KJPP yang ditunjuk Para Termohon dengan nilai sebesar Rp. 7.309,- permeternya yang terletak di Desa Karang Anyar dan tanah Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa dengan nilai sebesar Rp. 7.306,- sudah dapat dipastikan bukanlah berdasarkan pendekatan harga Pasar;
11. Bahwa kesalahan dan kekhilafan Penilaian KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon semakin jelas disebutkan dalam Resume Penilaian yang buat oleh Para Termohon, halmana untuk sebahagian **tanah masyarakat** berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor 238 atas nama Saodah** dan sebahagian tanah masyarakat **berdasarkan Surat Keterangan No.470/549/2020, tanggal 10 Juli 2020 atas nama Sulaiman** yang bersebelahan/bersepadanan dengan tanah Pemohon **Penilaian Ganti Rugi atas Tanah per meternya adalah sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah)** sedangkan nilai tanah Pemohon Permeternya adalah sebesar Rp. 7.309 yang terletak di Desa Karang Anyar dan sebesar Rp. 7.306 untuk tanah Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa;
12. Bahwa selain dari pada itu KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon tidak ada menjelaskan kerugian non fisik lainnya berupa Penggantian dari kehilangan bisnis, kerugian emosional (solatium), Biaya Transaksi termasuk Biaya PPAT, BPHTB, biaya masa tunggu dan biaya kerusakan fisik lainnya (*Vide* Buku SPI-204 halaman 5 Point 5.9;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas didasarkan Ketentuan yang diatur dalam Buku KEPI dan SPI Edisi VII-2018, maka penilaian KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon dengan menilai tanah Pemohon permeternya sebesar Rp. 7.309 atau tanah Pemohon seluas 24.270 m² dengan nilai sebesar Rp. 177.383.000,- yang terletak di Desa Karang Anyar serta nilai ganti

Halaman 17 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



rugi tanah Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² dengan nilai sebesar Rp. 1.074.000,- atau nilai tanah permeternya sebesar Rp. 7.306, jelas melanggar Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI-204) yang diatur dalam buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018;

B. KJPP Yang ditunjuk Para Termohon dalam melakukan Penilaian atas Tanah Pemohon bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni ganti kerugian yang layak dan adil

13. Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan **Pasal 1 ayat (10) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum ("UU 2/2012")** jelas dinyatakan "**Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah**";
14. Bahwa selanjutnya dalam Ketentuan Pasal 2 UU 2/2012 menyatakan "**Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas: (a) Kemanusiaan; (b) Keadilan; (c) Kemanfaatan; (d). Kepastian; (e). Keterbukaan; (f) Kesepakatan; (g) Keikutsertakan (h) Kesejahteraan (i) Keberlanjutan; dan (j) Keselarasan**";
15. Bahwa pengertian "**azas keadilan**" berdasarkan Penjelasan Pasal 1 huruf b UU 2/2012 adalah "**memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik**";
16. Bahwa adapun mengenai penggantian layak dan adil dapat diartikan Pihak yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum bisa kembali membeli tanah yang sama dari nilai ganti kerugian yang diberikan bahkan bisa lebih dari sebelumnya, bukan sebaliknya ketika tanahnya diganti untuk kepentingan umum pemilik tanah tidak bisa membeli tanah kembali dari nilai ganti rugi yang diberikan;
17. Bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan "**asas kesejahteraan**" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk



pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas;

18. Bahwa dengan diambilnya areal lahan Pemohon tersebut oleh Para Termohon akan mengakibatkan turunnya nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan usaha Pemohon dan menurunnya tingkat kesejahteraan Para Karyawan Pemohon, bahkan bisa mengakibatkan adanya Pemutusan Hubungan Kerja terhadap Karyawan Pemohon dikarenakan kurangnya lahan Perkebunan untuk diusahakan;

19. Bahwa berdasarkan uraian Juridis tersebut diatas jelas KJPP yang ditunjuk oleh Para Termohon dalam melakukan Penilaian atas Tanah Pemohon sebesar Rp. 7.309 yang terletak di Desa Karang Anyar dan sebesar Rp. 7.306 yang terletak di Desa Pondok Kelapa adalah tidak layak dan adil dan bertentangan dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2012;

20. Bahwa **sebelum lahirnya** Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (“UU 2/2012”), sudah diatur mengenai nilai minimal dalam menghitung nilai ganti kerugian atas tanah dimaksud yakni tidak boleh dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yakni;

- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor: 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 15 Peraturan yang menyatakan “**Dasar Perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperlihatkan Nilai Jual Objek Pajak Tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia**”;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, dalam Pasal 12 ayat (1) menyatakan “**Penilaian Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau**

Halaman 19 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



bangunan, dilakukan untuk mendapatkan nilai wajar dengan estimasi terendah menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)”;

- Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 179/PMK.06/2009 tentang Penilaian Barang Milik Negara Pasal 26 menyatakan **“dalam hal objek penilaian berupa tanah atau berikut bangunan yang belum tercatat dalam daftar barang pengguna barang/kuasa pengguna barang atau laporan barang pengguna barang/kuasa pengguna barang, indikasi nilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dihitung dengan cara mengalikan NJOP permeter persegi atau tanah objek penilaian dengan luas tanah objek penilaian yang akan dimanfaatkan atau dipindahtanggankan”;**

21. Bahwa selanjutnya diberlakukannya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan umum (UU 2/2012) maka nilai minimal tersebut tidak digunakan lagi karena dianggap tidak layak dan adil;

22. Bahwa salah satu asas dan tujuan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah asas keadilan, yakni memberikan penggantian yang layak kepada Pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik;

23. Bahwa dengan kelahiran Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum (UU 2/2012) maka diharapkan dapat memberikan rasa adil dan layak bagi pihak yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas perhitungan ganti atas tanah yang digunakan untuk kepentingan umum dibawah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) jelas bukan merupakan ganti rugi yang layak dan adil bagi pemilik tanah;

C. Bahagian Tanah Pemohon berdasarkan HGU Nomor 123 Tahun 1999 sudah pernah dinilai dan diganti kerugian oleh

Halaman 20 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa pada tahun 2016

1. Bahwa pada tahun 2016 bahagian areal Hak Guna Usaha Nomor 123 Tahun 1999 atas nama Pemohon tersebut diatas juga pernah diganti kerugian untuk kepentingan Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Langsa selaku Ketua Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa dan Dinas Kesehatan Pemerintah Kota Langsa selaku Pengguna Tanah;
2. Bahwa atas **tanah Pemohon seluas 161.700 m²** (seratus enam puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi) atau 16,17 Hektar yang merupakan bahagian areal Hak Guna Usaha Nomor 123 Tahun 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I, **berdasarkan hasil Penilaian dari KJPP yang ditunjuk oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa (“KJPP Yanuar Bey & Rekan), dinilai dengan metode Nilai Penggantian Wajar (NPW) adalah sebesar Rp. 2.157.030.000,-** (dua milyar seratus lima puluh tujuh juta tiga puluh ribu rupiah);
3. Bahwa adapun Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada saat itu (tahun 2015) untuk lokasi tanah yang berada di Desa Pondok Kelapa, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa atas nama PT Perkebunan Nusantara sebesar Rp. 8.300,- (delapan ribu tiga ratus rupiah) per meternya;
4. Bahwa dengan penilaian atas Pemohon **sebesar Rp. 2.157.030.000,-** (dua milyar seratus lima puluh tujuh juta tiga puluh ribu rupiah) berada diatas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB tahun 2015, selanjutnya berdasarkan Berita Acara Nomor: 28/Pdt.P/2017/PN.lgs, mengenai penitipan uang ganti kerugian di Pengadilan Negeri Langsa, Pemohon tidak menolak pemawaran tersebut atau dengan kata lain Pemohon menerima uang ganti kerugian **sebesar Rp. 2.157.030.000,-** (dua milyar seratus lima puluh tujuh juta tiga puluh ribu rupiah) atas tanah Pemohon **seluas 161.700 m²** (seratus enam puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi) atau 16,1 Hektar yang

Halaman 21 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



merupakan bagian areal Hak Guna Usaha Nomor 123 Tahun 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I guna kepentingan Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa;

Berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa atas tanah Pemohon yang disedang proses ganti kerugian saat ini sudah pernah dinilai dan diganti rugi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Regional Langsa dengan nilai Pasar saat itu yang berada diatas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB;

PETITUM

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Pemohon Keberatan mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa memeriksa dan mengadili serta memutus permohonan ini untuk berkenan memeriksa dan memutuskan permohonan Pemohon Keberatan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian Fisik atas Tanah Pemohon dan tanaman diatasnya yang terletak di Desa Karang Anyar seluas 24.270 M² dan 334 batang Kelapa Sawit adalah Rp. 7.293.617.000,-;
3. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian Non Phisik lainnya yang dapat dinilai untuk tanah Pemohon yang terletak di Desa Karang Anyar adalah sebesar Rp. 653.425.530,-;
4. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian atas Tanah Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² adalah sebesar Rp. 44.100.000, (empat puluh juta seratus ribu rupiah);
5. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya Kerugian Non Phisik lainnya yang dapat dinilai untuk Tanah Pemohon yang terletak di Desa Pondok Kelapa adalah sebesar Rp. 1.764.000,-(satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah);
6. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan berdasarkan putusan ini;
7. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

1. Menetapkan besaran Ganti Kerugian fisik atas Tanah Pemohon yang berada di Desa Karang Anyar seluas 24.270 M² dan 334 batang Kelapa Sawit berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Tahun 2020 sebesar

Halaman 22 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 303.857.000,- (tiga ratus tiga juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

2. Menetapkan besaran Ganti Kerugian non fisik atas Tanah Pemohon yang berada di Desa Karang Anyar seluas 24.270 M² dan 334 batang Kelapa Sawit berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Tahun 2020 Rp. 24.347.130,- (dua puluh empat juta tigaratus empat puluh tujuh ribu rupiah);
3. Menetapkan besaran Ganti Kerugian fisik atas Tanah Pemohon yang berada di Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Tahun 2020 sebesar Rp. 1.764.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah);
4. Menetapkan besaran Ganti Kerugian Non fisik atas Tanah Pemohon yang berada di Desa Pondok Kelapa seluas 147 M² berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Tahun 2020 sebesar Rp. 83.000,- (delapan puluh tiga ribu rupiah);
5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan berdasarkan putusan ini;

LEBIH SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Langsa pada Pengadilan Negeri Langsa yang memeriksa dan mengadili permohonan ini mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian pada hari sidang pertama namun upaya perdamaian tidak berhasil lalu dilanjutkan dengan pembacaan keberatan dari Pemohon Keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan;

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

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

1. Bahwa Termohon Keberatan I menolak segala dalil keberatan Pemohon Keberatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa bila dicermati pokok dalil keberatan yang disampaikan oleh Pemohon Keberatan yang pada intinya tidak setuju/keberatan terhadap hasil penilaian besaran nilai pengganti kerugian yang dinilai oleh Kantor

Halaman 23 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) dalam kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020;

3. Berdasarkan konsideran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan:
 - a. Bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
 - b. Bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi, dan adil;
 - c. Bahwa peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan;
 - d. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa Pihak yang Berhak dan Pihak yang menguasai obyek Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan Undang-Undang ini;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa:
 - 1) Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat;
 - 2) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan ganti kerugian yang layak dan adil;

Halaman 24 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs

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)



7. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, sebagaimana telah diubah dua kali yang PERTAMA dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan KEDUA dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, terhadap penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilaksanakan oleh Penilai Pertanahan atau Penilai Publik yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah;
8. Bahwa menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bagian Keempat tentang Penetapan Penilai Pasal 63 Ayat (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa atau penilai publik, Ayat (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
9. Kemudian menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 tahun 2014 tentang Perubahan kedua Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Ayat (1) ketentuan Pasal 63 diubah, sehingga pasal 63 berbunyi sebagai berikut :
point 1. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai Publik. Point 2. Jasa Penilai atau penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa penilai yang dilakukan oleh Instansi yang

Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



memerlukan tanah. Point (3) Pengadaan Jasa penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah. Bahwa Pernyataan dari pemohon yang menyatakan penilai publik ditunjuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan tanah adalah keliru, dikarenakan menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bagian Keempat tentang Penetapan Penilai Pasal 63 Ayat (1) dan menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 tahun 2014 tentang Perubahan kedua Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan Penetapan jasa penilai publik berdasarkan hasil pengadaan jasa penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah;

10. Bahwa dalil keberatan Pemohon Keberatan sangat nyata keliru, yaitu yang menyatakan Para Termohon hanya meminta Pemohon agar menyetujui bentuk dan besar kerugian serta Pemohon hanya mendengarkan hasil penilaian KJPP untuk kegiatan pengadaan tanah pelebaran jalan Karang Anyar – Gang Kurnia di Kecamatan Langsa Baro. Dikarenakan menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 66 ayat (1) nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kemudian ayat (2) nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Kemudian Pasal 66 ayat (4) menyatakan besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian. Bagian Kelima tentang Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pasal 68 ayat (3) musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1). Kemudian ayat (4) dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1). Termohon Keberatan dalam

Halaman 26 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



pelaksanaannya hanya melakukan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah mengikuti ketentuan yang diatur oleh perundang-undangan tersebut;

11. Bahwa dalil keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut sangat nyata keliru dengan mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Langsa sebagai pihak Termohon Keberatan, dikatakan demikian sebab Termohon Keberatan hanyalah merupakan Instansi Pemerintah yang tidak memiliki kepentingan atas ganti kerugian tanah yang dimohonkan oleh Pemohon Keberatan di dalam Permohonan Keberatannya, karena Termohon Keberatan hanya bertugas dalam mengadministrasikan saja sesuai ketentuan perundangan yang berlaku, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat nyata telah terjadi *error in personal* atas permohonan keberatan Pemohon Keberatan tersebut dan sangat tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil permohonan keberatan Pemohon Keberatan dan atas keseluruhan Permohonan Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima;
12. Bahwa Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar –Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 melaksanakan Pengadaan Tanah atas Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh Walikota Langsa dengan Surat Keputusan Nomor 408/590/2020 tanggal 17 Juli 2020 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020;
13. Bahwa kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 tujuannya adalah untuk kepentingan umum demi meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran Bangsa, Negara dan Masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak (Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);
14. Pada dasarnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian pengganti kerugian yang layak dan adil. Penilaian besarnya nilai pengganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Penilai. Untuk melihat besarnya nilai kerugian yang akan ditetapkan maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah akan mengacu pada hasil penilaian dari jasa penilai atau



penilai publik dan biaya nilai pengganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam kasus ini sudah memenuhi nilai pengganti kerugian yang wajar dan adil;

15. Bahwa Penilai Pertanahan dalam menjalankan tugas dan kegiatannya terikat kepada etika profesi yang diatur dalam Kode Etik Profesi dan SPI. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2020 Pasal 12;
16. Bahwa Penilai Pertanahan yang melakukan penilaian besarnya nilai pengganti kerugian dalam Pekerjaan Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ). Pihak Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan dalam melakukan Penilaian Penggantian Wajar tersebut berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII Tahun 2018;
17. Bahwa bentuk dan nilai pengganti kerugian terhadap Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 telah dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sesuai ketentuan yang berlaku dan hasil penilaian-penilaian sebagai dasar penetapan besarnya pengganti kerugian yang ditetapkan dan telah disampaikan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kepada Pihak yang berhak dalam musyawarah yang telah dihadiri oleh Pemohon Keberatan pada tanggal 11 Desember 2020;
18. Sesuai pasal 68 ayat (4) Peraturan Presiden no 71/2012 menyatakan “Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1)”. Hal ini bermakna bahwa Tim Pelaksana hanya menyampaikan hasil penilaian dari penilai, sedangkan tatacara dan dasar penilaian atau lainnya yang berkaitan dengan penilaian merupakan tanggungjawab penilai yang sudah dijelaskan dalam Laporan Hasil Penilaian Penilai sesuai pasal 32 ayat (1) uu no 2/2012 yang menyatakan “Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan”;
19. Bahwa yang dimohonkan keberatan oleh Pemohon Keberatan adalah Penetapan nilai pengganti kerugian yang ditetapkan tersebut tidak layak dan adil. Padahal berdasarkan Resume Penilaian Tanah Untuk Pelebaran Jalan

Halaman 28 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) atas objek yang tertera dalam Daftar Nominatif, nilai pengganti kerugian tanah dan nilai penggantian objek lainnya yang ditawarkan kepada Pemohon Keberatan adalah nilai penggantian yang layak dan wajar serta berkeadilan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI);

20. Nilai pengganti kerugian pengadaan tanah tidak dapat langsung diperbandingan mengingat adanya perbedaan waktu penilaian, lokasi, kondisi dan status tanah, tujuan penilaian, luasan tanah dan lainnya yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang dicontohkan oleh Pemohon;

21. Bahwa terhadap besaran nilai pengganti kerugian atas tanah Pemohon Keberatan yang diminta sesuai nilai tanah atas nama Saodah sebesar Rp.300.000,- per meter haruslah ditolak karena nilai yang dimohonkan Pemohon Keberatan tidak masuk akal dan mengada-ada karena status kepemilikan tanahnya berbeda. Mengingat bahwa Pemohon Keberatan adalah merupakan Badan Hukum yang diberi kewenangan oleh Negara untuk mengelola Tanah Negara sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Usaha (HGU) No. 123 atas nama PT. Perkebunan Nusantara I. Sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 maka penentuan besaran nilai pengganti kerugian berdasarkan NJOP tersebut tidak diberlakukan lagi karena dianggap tidak layak dan adil. Hal ini juga telah diakui oleh Pemohon Keberatan pada point 21 halaman 21. Sehingga dalil keberatan Pemohon Keberatan yang dituangkan dalam Petitum dan Subsidair haruslah ditolak karena tidak berdasar hukum;

22. Bahwa penentuan besarnya nilai pengganti kerugian yang dilaksanakan Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) tersebut telah memenuhi asas-asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselerasan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang tersebut di atas, Termohon keberatan I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 29 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



2. Menyatakan segala tindakan Termohon Keberatan I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk Membayar biaya perkara.
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Termohon Keberatan I memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- 1) Bahwa Termohon Keberatan II menolak dengan tegas dalil-dalil Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan dalam Permohonannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dalam jawaban ini oleh Termohon Keberatan II;
- 2) Bahwa secara keseluruhan, Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini Pembangunan untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa serta penentuan besarnya nilai pengganti kerugian terhadap Pemohon Keberatan telah dilakukan sesuai prosedur dan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 3) Bahwa Termohon dan Pemohon dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wajib mematuhi Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 8 (UU 2/2012), secara tegas menyatakan "Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai objek Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini", kemudian selanjutnya ditegaskan lagi dalam ketentuan Pasal 45 ayat (2) (UU 2/2012) yang menyatakan "Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 45 ayat (2) tersebut diatas menegaskan Pemohon Keberatan selaku Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam hal Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum wajib tunduk dan patuh terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, oleh karenanya jika dikaitkan dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor : PER-02/MBU/2010 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap BUMN, maka Peraturan Menteri BUMN tersebut tidak dapat dijadikan acuan sebagai dasar hukum oleh Termohon dalam Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam hal ini objek pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 seluas 24.270 M2 dan 147 M2 yang merupakan bahagian dari Hak Guna Usaha Pemohon keberatan berdasarkan Sertifikat HGU Nomor : 123/Desa Timbang Langsa, Kecamatan Langsa Barat, Kabupaten Aceh Timur tanggal 21 Desember 1999;
- 5) Bahwa dalam pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 seluas 24.270 M2 penetapan nilai ganti kerugian terhadap Pemohon Keberatan dengan Nilai Penggantian Wajar (NPW) sebesar Rp. 205.987.000,- (dua ratus lima juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) dan Desa Pondok Kelapa seluas 147 M2 penetapan nilai ganti kerugian terhadap Pemohon Keberatan dengan Nilai Penggantian Wajar (NPW) sebesar Rp. 1.157.000,- (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah) dilakukan oleh Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II berdasarkan Laporan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DAZ Rekan Cabang Medan yang ditunjuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
- 6) Bahwa tindakan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang secara tegas menyatakan "Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian" dan selain itu telah pula sesuai sebagaimana ketentuan Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan "Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik";

Halaman 31 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



- 7) Bahwa selain itu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DAZ Rekan Cabang Medan dalam menjalankan tugas dan kegiatannya melakukan Penilaian terhadap objek pengadaan tanah berupa lahan seluas 24.270 M2 dan 147 M2 terikat kepada etika Profesi yang diatur dalam Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan menggunakan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018 sehingga diperoleh Nilai Penggantian Wajar (NPW) pada kondisi tanggal 19 Juni 2020 adalah sebesar Rp. 205.987.000,- (dua ratus lima juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) dan Rp. 1.157.000,- (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah) yang mana nilai tersebut merupakan nilai pada saat penetapan lokasi pengadaan tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 sebagaimana Surat Keputusan Nomor : 408/590/2020 tanggal 17 Juli 2020 serta nilai tersebut telah memenuhi nilai penggantian kerugian yang wajar dan adil kepada Pemohon Keberatan;
- 8) Bahwa selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 68 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ditegaskan pula bahwa "Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat(1)";
Hal ini bermakna dalam musyawarah yang dilakukan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah adalah menyampaikan besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian dari penilai, sedangkan terhadap hasil penilaian itu sendiri merupakan tanggung jawab Penilai dalam hal ini adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DAZ Rekan Cabang Medan, sebagaimana telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan "Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan."dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)";
- 9) Bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Langsa sebagaimana disebut dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,



ketentuan Pasal 7 ayat (1) tersebut berkaitan dengan penyusunan perencanaan pengadaan tanah itu sendiri sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menegaskan "Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan";

- 10) Bahwa yang dimohonkan keberatan oleh Pemohon Keberatan adalah Penetapan nilai pengganti kerugian yang ditetapkan tersebut tidak layak dan adil. Padahal berdasarkan Resume Penilaian Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DAZ dan Rekan atas objek yang tertera dalam Daftar Nominatif, nilai pengganti kerugian tanah dan nilai penggantian objek lainnya yang ditawarkan kepada Pemohon Keberatan adalah nilai penggantian yang layak dan wajar serta berkeadilan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI);
- 11) Bahwa terhadap besaran nilai pengganti kerugian atas tanah Pemohon Keberatan yang diminta sesuai nilai tanah atas nama Saodah sebesar Rp. 300.000,- per meter haruslah ditolak karena nilai yang dimohonkan Pemohon Keberatan tidak masuk akal dan mengada-ada karena status kepemilikan tanahnya berbeda. Mengingat bahwa Pemohon Keberatan adalah merupakan Badan Hukum yang diberi kewenangan oleh Negara untuk mengelola Tanah Negara sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Guna Usaha (HGU) No. 123 atas nama PT. Perkebunan Nusantara I, maka Sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 penentuan besaran nilai pengganti kerugian berdasarkan NJOP tersebut tidak berlaku lagi karena dianggap tidak layak dan adil. Hal ini juga telah diakui oleh Pemohon Keberatan pada point 21 halaman 21. Sehingga dalil keberatan Pemohon Keberatan yang dituangkan dalam Petitem dan Subsidair haruslah ditolak karena tidak berdasar hukum;
- 12) Bahwa selain itu, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, dan bukan menggunakan penilaian dengan meter per meter



tanah sebagaimana dalil permohonan keberatan Pemohon, dengan demikian Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian yang dilakukan dengan berdasarkan hitungan per meter tanah telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 65 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- 13) Bahwa penentuan besarnya nilai pengganti kerugian yang dilaksanakan Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) tersebut telah memenuhi asas-asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselerasan;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, menunjukkan Permohonan Keberatan dari Pemohon tidak beralasan secara hukum, oleh karenanya tepat dan benar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini MENYATAKAN MENOLAK KEBERATAN PERMOHON KEBERATAN untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;

Berdasarkan seluruh uraian-uraian diatas, Termohon Keberatan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa dipersidangan Pemohon Keberatan mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Akta No 34, tanggal 11 Maret 1996 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perusahaan perseroan (Persero), yang dibuat oleh/dihadapan Harun Kamil SH Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut Bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Perusahaan PT. Perkebunan Nusantara yang telah disetujui dan disahkan oleh Menteri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-8432.HT.01.04.TH.96, tanggal 15 Agustus 1996, selanjutnya disebut Bukti P-2;

3. Fotokopi sesuai asli Akte No. 55, tanggal 11 Juni 2020, tentang Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Perkebunan Nusantara I berkedudukan di Langsa Nomor: SK-152/MBU/05/2020, Nomor: DSDM/SKPTS/R/61/2020 Tentang Pemberhentian, Perubahan Nomenklatur Jabatan dan Pengangkatan Anggota-Anggota Direksi PT Perkebunan Nusantara I, dan Nomor: SK-183/MBU/06/2020, Nomor: DSDM/SKPTS/R/104/2020 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota-Anggota Dewan Komisaris PT Perkebunan Nusantara I, tanggal 11 Juni 2020, yang dibuat oleh/dihadapan Notaris Anisa Rahmah Karim, SH., M.Kn, Notaris di Langsa yang telah didaftarkan dan disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor: AHU-AH.01.03-0248983, tanggal 16 Juni 2020, selanjutnya disebut Bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor: 123/Desa Timbang Langsa, tanggal 21 Desember 1999, dan Surat Ukur Nomor: 5/1999, tanggal 18 Desember 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I, selanjutnya disebut Bukti P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Walikota Langsa Nomor : 408/590/2020, tanggal 17 Juli 2020/25 Dzulqaidah 1441 H, tentang Penetapan lokasi Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020 selanjutnya disebut Bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Tim Persiapan Pengadaan Tanah Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor 005/1491/2020, tanggal 19 Juni 2020 M/27 Syawal 1441 H, mengenai Pendataan awal pengadaan tanah untuk pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia selanjutnya disebut Bukti P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Tim Persiapan Pengadaan Tanah Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor 005/1450/2020, tanggal 15 Juni 2020 M/ 23 Syawal 1441 H, mengenai Sosialisasi Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia selanjutnya disebut Bukti P-7;

Halaman 35 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari fotokopi Surat Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pelebaran Jalan Karang Anyar–Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor AT.02.02/107-11.74/PT/XII/2020, tanggal 4 Desember 2020, mengenai musyawarah bentuk ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 Selanjutnya disebut Bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai asli Pakta Integritas Pelepasan Sebahagian Areal HGU PTPN I Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Nomor: 01.CS.4/X/PAIN/07/2020, tanggal 23 Oktober 2020, selanjutnya disebut Bukti P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Kesepakatan Nomor:110/BA-11.74-AT.02.02/PT/XII/2020, tanggal 11 Desember 2020, yang ditandatangani oleh Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan, dengan kesimpulan Pemohon menyatakan tidak setuju terhadap nilai ganti kerugian yang diberikan oleh Para Termohon, selanjutnya disebut Bukti P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak, Tanggal 31 Oktober 2018, Nop: 117308510511000441 atas nama wajib pajak Perkebunan Nusantara I; Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2018, Nop: 11.73.085.105.110-0044.1 atas nama Perkebunan Nusantara I, selanjutnya disebut Bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai asli Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak, Tanggal 15 Oktober 2019, Nop: 117308510511000441 atas nama wajib pajak Perkebunan Nusantara I; Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2019, Nop: 11.73.085.105.110-0044.1 atas nama Perkebunan Nusantara I, selanjutnya disebut Bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai asli Bukti transfer Penerimaan Pajak melalui Bank Mandiri Cabang Langsa, tanggal 23 Juli 2020; Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020, Nop: 11.73.085.105.110-0044.1 atas nama Perkebunan Nusantara I, selanjutnya disebut Bukti P-13;
14. Fotokopi sesuai asli Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor: 2/PENG-01.18/X/2020, tanggal 14 Oktober 2020, selanjutnya disebut Bukti P-14;
15. Fotokopi sesuai asli Surat PT Perkebunan Nusantara I Nomor: 01.CS.3/X/1730/2020, tanggal 30 Desember 2020, Hal Mohon Pendapat,

Halaman 36 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Aceh, selanjutnya disebut Bukti P-15;

16. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kejaksaan Tinggi Aceh, Kantor Pengacara Negara dengan Nomor: B-185/L.1/Gph/01/2021, Sifat Biasa, Hal Permohonan Pendapat Hukum (LO) terhadap Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa, dengan Lampiran Pendapat Hukum (Legal Opinion) terhadap Permintaan PT Perkebunan Nusantara I dalam pembebasan lahan untuk perluasan Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, selanjutnya Bukti P-16;
17. Fotokopi sesuai asli Surat PT. Perkebunan Nusantara I Nomor: 01.CS.3/X/1732/2020, tanggal 30 Desember 2020, Hal Mohon Pendapat, yang ditujukan kepada Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Propinsi Aceh, selanjutnya disebut Bukti P-17;
18. Fotokopi sesuai asli Surat dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Aceh Nomor: S-0101/PW01/4/2021, tanggal 15 Januari 2021 hal : Penyampaian Pendapat (tanggapan Surat Nomor: 01.CS.3/X/1732/2020, tanggal 30 Desember 2020), yang ditujukan kepada Direktur PT Perkebunan Nusantara I, selanjutnya disebut Bukti P-18;
19. Fotokopi sesuai asli Surat PT Perkebunan Nusantara I Nomor: 01.CS.3/X/1729/2020, tanggal 30 Desember 2020, hal Mohon Pendapat, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Langsa, selanjutnya disebut Bukti P-19;
20. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Aceh, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Langsa Nomor: S-79/WPJ.25/KP.05/2021, hal tanggapan Surat Nomor: 01.CS.3/X/1729/2020, tanggal 15 Januari 2021, yang ditujukan kepada Direktur PT Perkebunan Nusantara I, selanjutnya disebut Bukti P-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Kesepakatan Nomor: 397/PT/BPN.01.15/VI/2019, tanggal 26 Juni 2019, selanjutnya disebut Bukti P-21;
22. Fotokopi sesuai asli Bukti Penerimaan Bank, Kwitansi Bank Nomor 127, diterima dari Balai Teknik Perkeretaapian, untuk BRI Langsa AC 0042-01-



000787-30-7, tanggal penerimaan 23 Desember 2019, selanjutnya disebut Bukti P-22;

23. Fotokopi sesuai asli Foto-Foto atau Gambar tanah milik Ibu Saodah dan tanah milik PT Perkebunan Nusantara I, selanjutnya disebut Bukti P-23;
24. Fotokopi dari fotokopi Resume Penilaian Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, tanggal 10 Nopember 2020, selanjutnya disebut Bukti P-24;
25. Fotokopi sesuai asli Buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standard Penilai Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII-2018, Bagian 17 tentang Standar Penilaian Indonesia 204 - Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, selanjutnya disebut Bukti P-25;

Menimbang bahwa surat-surat tersebut bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti P-2, P-5, P-7, P-8, P-10, P-11, P-21 dan P-24 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, namun telah diinazegelen sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 serta sah sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang bahwa dipersidangan Termohon Keberatan I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keputusan Walikota Langsa, Tentang Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan KarangAnyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor : 408/590/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh, Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Langsa Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Nomor : 93/SK-11.AT.02.02/VIII/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Langsa, Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan KarangAnyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 dan Sekretariat Nomor : 258/SK-11.74-AT.02.03/IX/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-3;
4. Fotokopi sesuai asli Berkas Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan KarangAnyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor: 2/PENG-01.18/X/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi sesuai asli Surat Pengadaan Jasa Penilai Publik, Nomor : AT.01.02/64-11.74/PT/X/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan KarangAnyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Tentang Penetapan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan sebagai Penilai dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor: 72/SK-11.74-AT.02.03/PT/XI/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-6;
7. Fotokopi sesuai asli Laporan Penilaian Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan KarangAnyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor Laporan: 00122/2.0128-02/PI/11/0131/1/XI/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Undangan Musyawarah, Nomor: AT.02.02/106-11.74/PT/XII/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-8;
9. Fotokopi dari asli Berita Acara Kesepakatan, Nomor: 110/BA-11.74-AT.02.02/PT/XII/2020, selanjutnya disebut Bukti TK.I-9;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Pemanggilan Sebagai Saksi, Nomor: MP.02.02/15-11.74/I/2021, selanjutnya disebut Bukti TK.I-10;

Menimbang bahwa surat-surat tersebut bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya serta telah diinazegelen sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000, maka sah sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang bahwa dipersidangan Termohon Keberatan II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Laporan Penilaian Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa oleh KJPP DAZ dan Rekan, selanjutnya disebut Bukti TK.II-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Dokumen Perencanaan Pangadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, selanjutnya disebut Bukti TK.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Dokumen Persiapan Pengadaan Perencanaan Pangadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia, selanjutnya disebut Bukti TK.II-3;

Menimbang bahwa surat-surat tersebut bermaterai cukup dan merupakan fotokopi dari fotokopi, namun telah diinazegelen sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun

Halaman 39 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



1985 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 serta sah sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang bahwa dipersidangan Pemohon Keberatan mengajukan saksi-saksi yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agamanya sebagai berikut:

1. Saksi Samsunar, S.E., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Pemohon, serta tidak kenal dengan Para Termohon;
- Bahwa Saksi merupakan karyawan tetap PT. Cut Mutia Medika Nusantara dengan jabatan sebagai Kepala Urusan Personalia dan Operasional;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal gugatan perkara ini merupakan gugatan keberatan terhadap ganti rugi tanah untuk pembangunan/pelebaran jalan Karang Anyar – Gang Kurnia dimana ada 4 (empat) pihak yang terdampak yakni PT. Perkebunan Nusantara I (Pemohon), PT. Cut Mutia Medika Nusantara, Ibu Saodah, dan Bapak Sulaiman;
- Bahwa ada 2 (dua) area tanah milik PTPN I yang terkena dampak pembangunan jalan yakni seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dan 24.700 m² (dua puluh empat ribu tujuh ratus meter persegi) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 123;
- Bahwa ada beberapa kali dilakukan musyawarah terkait gantirugi tanah tersebut, yang terakhir dilakukan pada tanggal 11 Desember 2020 di Kantor Badan Pertanahan Kota Langsa dimana pada saat itu Saksi menghadiri undangan dari BPN Kota Langsa mewakili PT. Cut Mutia Medika Nusantara, untuk pembangunan/pelebaran jalan Karang Anyar – Gang Kurnia;
- Bahwa dari hasil musyawarah terakhir pada tanggal 11 Desember 2020, Pihak PTPN I ditawarkan total nilai gantirugi sebesar Rp207.144.000,00 (dua ratus tujuh juta seratus empat puluh empat ribu rupiah) untuk luasan 2 (dua) area tanah masing-masing 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dan 24.700 m² (dua puluh empat ribu tujuh ratus meter persegi), dimana Saksi mengetahui nilai tersebut dari lembar resume penilaian yang dibagikan pihak panitia musyawarah;
- Bahwa nilai gantirugi per meter persegi yang diberikan kepada pihak PTPN I ialah sejumlah Rp7.306,00/m² (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah



per meter persegi) untuk tanah seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dan Rp7.309,00/m² ((tujuh ribu tiga ratus sembilan rupiah per meter persegi) untuk tanah seluas 24.700 m² (dua puluh empat ribu tujuh ratus meter persegi);

- Bahwa atas nilai ganti rugi tersebut pihak PTP N I menyampaikan keberatan pada rapat tanggal 11 Desember 2020 tersebut;
- Bahwa terhadap keberatan tersebut, Para Termohon mengatakan tidak ada negosiasi lagi dan agar mengajukan gugatan ke pengadilan bila tidak setuju dengan nilai ganti rugi tersebut;
- Bahwa pada saat rapat musyawarah tersebut tidak ada penjelasan mengenai metode penilaian ganti rugi;
- Bahwa nilai NJOP objek tersebut senilai Rp12.000 (dua belas ribu rupiah);
- Bahwa untuk tanah milik Ibu Saodah dan Bapak Sulaiman, nilai ganti rugi yang ditawarkan sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi dengan alas hak masing-masing berupa Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa tanah PT. Perkebunan Nusantara I (Pemohon), PT. Cut Mutia Medika Nusantara, Ibu Saodah, dan Bapak Sulaiman memiliki kontur tanah yang sama karena berlokasi saling bersebelahan dan merupakan satu hamparan;

2. Saksi Efendi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan I namun tidak kenal dengan Termohon Keberatan II;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal gugatan perkara ini merupakan gugatan keberatan terhadap ganti rugi tanah untuk pembangunan/pelebaran jalan Karang Anyar – Gang Kurnia dimana ada 4 (empat) pihak yang terdampak yakni PT. Perkebunan Nusantara I (Pemohon), PT. Cut Mutia Medika Nusantara, Ibu Saodah, dan Bapak Sulaiman;
- Bahwa Saksi merupakan suami dari Ibu Saodah yang merupakan salah satu pihak terkena dampak pembangunan jalan Karang Anyar – Gang Kurnia tersebut;
- Bahwa terhadap pembangunan jalan tersebut, ada undangan musyawarah sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa dalam undangan musyawarah tersebut yang diundang atas nama istri Saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dan istri Saksi ikut datang pada musyawarah tersebut yang diselenggarakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Langsa dihadiri oleh Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Pemohon Keberatan (PTP N I), PT. Cut Meutia Medika Nusantara, Pak Sulaiman dan Saksi mendampingi istri Saksi;
- Bahwa tanah yang terdampak pembangunan jalan tersebut seluas 1,5 rante dan merupakan tanah yang Saksi beli setelah menikah dengan istri Saksi kemudian di atasnamakan istri Saksi;
- Bahwa pada rapat yang ketiga ditawarkan gantirugi senilai Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter;
- Bahwa gantirugi yang diberikan kepada istri Saksi sekitar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah milik Saksi, PTP N I, PT. Cut Meutia Medika Nusantara, dan Pak Sulaiman berada bersebelahan dalam satu hamparan;

Menimbang bahwa dipersidangan Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keberatan atas hasil keputusan musyawarah penetapan ganti kerugian yang dihadiri oleh Pemohon dan Para Termohon Keberatan serta pihak lain yang terkait berdasarkan Surat Badan Kantor Pertanahan Kota Langsa Nomor : AT.02.02/107-11.74/PT/XII/2020, tanggal 4 Desember 2020, mengenai musyawarah bentuk ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 sesuai Berita Acara Kesepakatan Nomor : 110/BA-11.74-AT.02.02/PT/XII/2020 tanggal 11 Desember 2020, yang ditandatangani oleh Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan, dengan kesimpulan Pemohon menyatakan tidak setuju terhadap nilai ganti kerugian yang diberikan oleh Para Termohon atas nilai ganti kerugian pembangunan jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa yang merupakan bagian dari Hak Guna Usaha Nomor : 123/Desa

Halaman 42 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs

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

Timbang Langsa, tanggal 21 Desember 1999, dan Surat Ukur Nomor: 5/1999, tanggal 18 Desember 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I (Pemohon);

Menimbang bahwa Gugatan Pemohon adalah keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, yaitu keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah untuk kepentingan umum;

Menimbang bahwa mengenai kedudukan hukum Pemohon Keberatan akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sesuai bukti P-1 s/d P-4, Pemohon Keberatan adalah perseroan terbatas berbadan hukum yang statusnya Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagai pemegang hak atas tanah yang terletak di Desa Pondok Kelapa dan Desa Karang Anyar, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, Propinsi Aceh (yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 123/Desa Timbang Langsa, tanggal 21 Desember 1999 dan Surat Ukur Nomor : 5/1999, tanggal 18 Desember 1999) atas nama PT Perkebunan Nusantara I (Pemohon);

Menimbang bahwa sesuai bukti P-5 yang bersesuaian dengan bukti TK.I-1, terhadap bagian areal lahan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 123/Desa Timbang Langsa, tanggal 21 Desember 1999, dan Surat Ukur Nomor : 5/1999, tanggal 18 Desember 1999 tersebut telah ditetapkan/dimasukkan di dalam Rencana pembangunan jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa sesuai Surat Keputusan Walikota Langsa Nomor : 408/590/2020, tanggal 17 Juli 2020/25 Dzulqaidah 1441 H, tentang Penetapan lokasi Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020;

Menimbang bahwa sesuai bukti surat berupa Resume Penilaian Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia (*vide* lampiran Bukti P-8/Bukti P-24) yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Samsunar, S.E. yang menyatakan penawaran nilai ganti rugi atas lahan Pemohon Keberatan seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dan 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dengan total nilai ganti rugi sebesar Rp207.144.000,00 (dua ratus tujuh juta seratus empat puluh empat ribu rupiah) dengan rincian untuk ganti rugi bidang tanah luas 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dinilai sebesar Rp177.383.000,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.309,00 (tujuh ribu tiga ratus Sembilan rupiah) ditambah nilai tanaman sebanyak 334 pokok dinilai sebesar

Halaman 43 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs

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)



Rp12.617.000,00 (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) ditambah Kerugian Non Fisik dinilai sebesar Rp15.987.000,00 (lima belas juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon sebesar Rp205.987.000,00 (dua ratus lima juta Sembilan ratus empat delapan puluh tujuh ribu rupiah). Selanjutnya untuk bidang tanah seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), dinilai sebesar Rp1.074.000,00 (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.306,00 (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah) ditambah Kerugian Non Fisik dinilai sebesar Rp83.000,00 (delapan puluh tiga ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon adalah sebesar Rp1.157.000,00 (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesuai Pasal 1 angka 3 *jo.* Penjelasan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian;

Menimbang bahwa sesuai Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke Pengadilan Negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena kedudukan PT Perkebunan Nusantara I (*in cassu* Pemohon) sebagai badan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan Hak Guna Usaha Nomor : 123/Desa Timbang Langsa, tanggal 21 Desember 1999, dan Surat Ukur Nomor: 5/1999, tanggal 18 Desember 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I (*in cassu* Pemohon), yang mana dalam permohonan ini tanah yang terdampak terletak di Desa Karang Anyar Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa termasuk dalam HGU tersebut telah ditetapkan/dimasukkan di dalam Rencana pembangunan jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) dan 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Surat Keputusan Walikota Langsa Nomor : 408/590/2020, tanggal 17 Juli 2020/25 Dzulqaidah 1441 H tentang Penetapan lokasi Pengadaan Tanah untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar – Gang Kurnia, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020 (*vide* Bukti P-5/TK.I-1) sebagaimana pula tercantum dalam Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor: 2/PENG-01.18/X/2020, (*vide* Bukti TK.I-4) dimana benar tanah atas nama Pemohon masuk dalam rencana pembangunan dimaksud, maka menurut Majelis Hakim kedudukan hukum PT Perkebunan Nusantara I sebagai Pemohon Keberatan **beralasan menurut hukum;**

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tenggang waktu pengajuan keberatan Pemohon Keberatan, sebagai berikut:

Menimbang bahwa sesuai Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 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;

Menimbang bahwa sesuai Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Menimbang bahwa sesuai Pasal 5 jo. Pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, keberatan diajukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang bahwa sesuai Menimbang bahwa sesuai bukti P-8 yang bersesuaian dengan bukti TK.I-8, maka pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi antara Pemohon Keberatan dengan Para Termohon Keberatan telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 11 Desember 2020 bertempat di Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kota Langsa, dengan agenda musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Karang Anyar – Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa, dengan hasil Pemohon Keberatan tidak setuju terhadap jumlah nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh Para Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan sebesar Rp207.144.000,00 (dua ratus tujuh juta seratus empat puluh empat ribu rupiah), dengan rincian untuk gantirugi bidang tanah luas 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dinilai sebesar Rp177.383.000,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.309,00 (tujuh ribu tiga ratus Sembilan rupiah) ditambah nilai tanaman sebanyak 334 pokok dinilai sebesar Rp12.617.000,00 (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) ditambah Kerugian Non Phisik dinilai sebesar Rp15.987.000,00 (lima belas juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon sebesar Rp205.987.000,00 (dua ratus lima juta Sembilan ratus empat delapan puluh tujuh ribu rupiah). Selanjutnya untuk bidang tanah seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), dinilai sebesar Rp1.074.000,00 (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.306,00 (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah) ditambah Kerugian Non Phisik dinilai sebesar Rp83.000,00 (delapan puluh tiga ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon adalah sebesar Rp1.157.000,00 (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah) untuk nilai ganti kerugian atas tanah Pemohon Keberatan yang terletak di Desa Pondok Kelapa dan Desa Karang Anyar, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, Provinsi Aceh yang

Halaman 46 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs

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

merupakan bagian dari lahan Areal Hak Guna Usaha (HGU) Pemohon Keberatan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 123/Desa Timbang Langsa, tanggal 21 Desember 1999 dan Surat Ukur Nomor : 5/1999, tanggal 18 Desember 1999 atas nama Pemohon Keberatan (*vide* bukti P-4);

Menimbang bahwa oleh karena Pemohon Keberatan tidak setuju terhadap jumlah nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh Para Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan sebesar Rp207.144.000,00 (dua ratus tujuh juta seratus empat puluh empat ribu rupiah) sebagaimana dalam Nomor:110/BA-11.74-AT.02.02/PT/XII/2020, tanggal **11 Desember 2020**, yang ditandatangani oleh Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan (*vide* bukti P-10/TK.I-9), sedangkan Pemohon Keberatan mengajukan permohonan keberatannya pada Pengadilan Negeri Langsa dengan surat permohonan keberatan tertanggal 5 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal **5 Januari 2021** dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs, maka menurut Majelis Hakim pengajuan permohonan keberatan oleh Pemohon Keberatan sebagai Pihak yang Berhak **masih memenuhi tenggang waktu** pengajuan permohonan keberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang bahwa dalam konsideran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa:

- a. bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;

Halaman 47 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



- b. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi, dan adil;
- c. bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai objek pengadaan Tanah untuk kepentingan umum wajib mematuhi ketentuan undang-undang ini;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa:

- (1) Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat;
- (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil;

Menimbang bahwa atas dasar ketentuan-ketentuan tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah tanah milik Pemohon yang terdampak pembangunan jalan Karang Anyar – Gang Kurnia mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil, sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TK.I-7/TK.II-1 tentang Laporan Penilaian Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Nomor Laporan: 00122/2.0128-02/PI/11/0131/1/XI/2020 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) tertanggal 17 November 2020



menyebutkan kesimpulan beserta rincian ganti kerugian yang ditawarkan oleh Para Termohon Keberatan kepada Pemohon yakni senilai Rp207.144.000,00 (dua ratus tujuh juta seratus empat puluh empat ribu rupiah), dengan rincian untuk gantirugi bidang tanah luas 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dinilai sebesar Rp177.383.000,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.309,00 (tujuh ribu tiga ratus Sembilan rupiah) ditambah nilai tanaman sebanyak 334 pokok dinilai sebesar Rp12.617.000,00 (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) ditambah Kerugian Non Fisik dinilai sebesar Rp15.987.000,00 (lima belas juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon sebesar Rp205.987.000,00 (dua ratus lima juta Sembilan ratus empat delapan puluh tujuh ribu rupiah). Selanjutnya untuk bidang tanah seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), dinilai sebesar Rp1.074.000,00 (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.306,00 (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah) ditambah Kerugian Non Fisik dinilai sebesar Rp83.000,00 (delapan puluh tiga ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon adalah sebesar Rp1.157.000,00 (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang bahwa dalam Laporan Penilaian Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, Para Termohon Keberatan menggunakan metode 'nilai pasar (*market value*)';

Menimbang bahwa Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II menetapkan ganti kerugian sesuai dengan hasil penilaian penilai yang ditunjuk oleh Termohon Keberatan I (*vide* Bukti TK.I-6) yakni Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) yang memberikan laporan opini Nilai Penggantian Wajar bertanggal 17 November 2020 (*vide* Bukti TK.I-7/TK.II-1) dengan berpedoman pada Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII Tahun 2018 yakni standar penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (*vide* Bukti P-25) sebagaimana dalam maksud dan tujuan laporannya, dimana tindakan tersebut sesuai dengan Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan "*nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian*" dan Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang menyatakan bahwa “*penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik*”;

Menimbang bahwa sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana perubahannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 2015 bahwa terhadap penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilaksanakan oleh penilai pertanahan atau penilai publik yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah;

Menimbang bahwa Pemohon mendasari keberatannya sebagaimana dalam dalil gugatannya bahwa bahagian Tanah Pemohon berdasarkan HGU Nomor 123 Tahun 1999 sudah pernah dinilai dan diganti kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa pada tahun 2016 untuk kepentingan Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Langsa selaku Ketua Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa dan Dinas Kesehatan Pemerintah Kota Langsa selaku Pengguna Tanah dimana tanah Pemohon seluas 161.700 m² (seratus enam puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi) atau 16,17 Hektar yang merupakan bahagian areal Hak Guna Usaha Nomor 123 Tahun 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I, berdasarkan hasil Penilaian dari KJPP yang ditunjuk oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Sakit Regional Kota Langsa (“KJPP Yanuar Bey & Rekan), dinilai dengan metode Nilai Penggantian Wajar (NPW) adalah sebesar Rp2.157.030.000,00 (dua milyar seratus lima puluh tujuh juta tiga puluh ribu rupiah) atau diatas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada saat itu (tahun 2015) sebesar Rp8.300,00 (delapan ribu tiga ratus rupiah) per meter. Selain itu, menurut Pemohon Keberatan, dengan lokasi tanah dan struktur georgafis tanah yang terletak satu hamparan dengan pihak terdampak lainnya yakni Saodah dan Sulaiman, seharusnya Pemohon Keberatan mendapatkan penawaran gantirugi yang sama sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang bahwa penilai yang diberi kewenangan menilai objek yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum ialah Kantor Jasa Penilai

Halaman 50 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs

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

Publik (KJPP) yang ditunjuk oleh Lembaga Pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *jo.* Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 *jo.* Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *jo.* Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana perubahannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang mengatur bahwa “terhadap penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilaksanakan oleh penilai pertanahan atau penilai publik yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.” Bahwa kemudian dalam penilaian tersebut obyek yang dilakukan penilaian adalah secara keseluruhan properti, bukan sebatas yang diminta untuk pengadaan tanah saja sehingga menimbulkan perbedaan harga yang sangat jauh sehingga tidak dapat dijadikan acuan untuk menentukan harga ganti rugi tanah bagi kepentingan umum pada objek yang dimaksud tersebut;

Menimbang bahwa penilai publik dalam menjalankan profesinya secara professional dan independen sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum *jo.* Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, sebagaimana telah diubah dua kali yang Pertama dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Kedua dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, terhadap penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilaksanakan oleh Penilai Pertanahan atau Penilai Publik yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah

Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi, sehingga penilaian dari masing-masing proyek pembangunan untuk kepentingan umum tidak bergantung satu sama lain melainkan memiliki independensi penilaian sendiri tergantung faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian objek tersebut. Selain itu, penilaian tersebut menjadi tanggung jawab penilai sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan "Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan";

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *jo.* Pasal 65 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai;

Menimbang bahwa oleh karena obyek dalam perkara *a quo* adalah ditujukan bagi ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka sudah seharusnya dasar yang digunakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) yakni NPW (Nilai Penggantian Wajar) sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 Edisi VII tahun 2018 sebagaimana Laporan Penilaian Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar - Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020 Nomor : 00122/2.0128-02/PI/11/0131/1/XI/2020 tanggal 17 November 2020 (*vide* Bukti TK.I-7/TK.II-1) yakni senilai Rp207.144.000,00 (dua ratus tujuh juta seratus empat puluh empat ribu rupiah), dengan rincian untuk gantirugi bidang tanah luas 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dinilai sebesar Rp177.383.000,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.309,00 (tujuh ribu tiga ratus Sembilan rupiah) ditambah nilai tanaman sebanyak 334 pokok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinilai sebesar Rp12.617.000,00 (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) ditambah Kerugian Non Fisik dinilai sebesar Rp15.987.000,00 (lima belas juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon sebesar Rp205.987.000,00 (dua ratus lima juta Sembilan ratus empat delapan puluh tujuh ribu rupiah). Selanjutnya untuk bidang tanah seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), dinilai sebesar Rp1.074.000,00 (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.306,00 (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah) ditambah Kerugian Non Fisik dinilai sebesar Rp83.000,00 (delapan puluh tiga ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon adalah sebesar Rp1.157.000,00 (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ) yang memberikan laporan opini Nilai Penggantian Wajar bertanggal 17 November 2020 (*vide* Bukti TK.I-7/TK.II-1) telah dijelaskan bahwa penilaian asset milik Pemohon telah dinilai berdasarkan Nilai Pengganti Wajar (NPW) berupa penilaian tanah yang memperhitungkan penyesuaian (*adjustment*) antara data pasar yang tersedia dilapangan sebagai pembanding terkait lokasi, bentuk, ukuran, luas, peruntukan, hak kepemilikan, posisi tanah, penggunaan tanah dan unsur waktu penggunaan tanah. Selain itu disebutkan dalam laporan tersebut bahwa Anggaran Pembangunan Dari Pemerintah (DOKA) tidak dilakukan untuk melakukan pembayaran tanah yang dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), sehingga faktor-faktor tersebut menjadi dasar penilaian terhadap Nilai Pengganti Wajar (NPW) asset milik Pemohon Keberatan yang berdampak untuk Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa Tahun 2020, sebagaimana dalam laporan tersebut;

Menimbang bahwa selain Pemohon Keberatan, ada beberapa pihak yang terkena dampak pembangunan/pelebaran jalan Karang Anyar-Gang Kurnia diantaranya PT Cut Meutia Medika Nusantara (PT. CMN) yang merupakan anak perusahaan PTPN I (Pemohon) dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan penawaran gantirugi sebesar Rp7.488,00 (tujuh ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) per meter persegi, Saodah dan Sulaiman dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana keterangan Para Saksi yang mengatakan penawaran gantirugi untuk tanah milik Saodah dan Sulaiman sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meter

Halaman 53 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi, sementara untuk tanah Pemohon penawaran gantiruginya sebesar Rp7.309,00 (tujuh ribu tiga ratus sembilan rupiah) untuk tanah seluas 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dan Rp7.306,00 (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah) per meter persegi untuk tanah seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi) sebagaimana Bukti P-24;

Menimbang bahwa setelah adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Nilai Pergantian Wajar (NPW) tidak hanya terbatas pada nilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) karena Undang-Undang ini mengedepankan asas-asas diantaranya asas Kemanusiaan, Keadilan dan Kemanfaatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang ini;

Menimbang bahwa pengertian "jalan umum" sebagaimana dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan disebutkan jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum. Sebagaimana pula dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan yang menyatakan "Penyelenggaraan jalan umum diarahkan untuk pembangunan jaringan jalan dalam rangka memperkokoh kesatuan wilayah nasional sehingga menjangkau daerah terpencil, serta ketentuan Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan "Penyelenggara jalan umum wajib mengusahakan agar jalan dapat digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, terutama untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, dengan mengusahakan agar biaya umum perjalanan menjadi serendah-rendahnya;

Menimbang bahwa Pemohon merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mendapat izin pengelolaan tanah milik negara dimana berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan Sertifikat HGU tidak dapat dipindahtangankan secara parsial atau secara keseluruhan karena kepemilikannya merupakan milik negara, sementara pihak terdampak lainnya yakni Saodah dan Sulaiman merupakan masyarakat yang hak kepemilikan tanahnya harus dilindungi serta diutamakan sebagaimana semangat pembentukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 dan asas yang terkandung didalamnya. Disamping itu, terdapat pula dasar kepemilikan yang berbeda yakni Pemohon dengan Sertifikat Hak Guna Usaha sementara Saodah dan Sulaiman dengan Sertifikat Hak Milik menjadi salah satu faktor pembeda terhadap penawaran nilai ganti rugi yang ditawarkan, dengan demikian dapat disimpulkan penawaran **ganti rugi dari Para Termohon**

Halaman 54 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Lgs



Keberatan kepada Pemohon Keberatan dengan total senilai Rp207.144.000,00 (dua ratus tujuh juta seratus empat puluh empat ribu rupiah), dengan rincian untuk gantirugi bidang tanah luas 24.270 m² (dua puluh empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dinilai sebesar Rp177.383.000,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.309,00 (tujuh ribu tiga ratus Sembilan rupiah) ditambah nilai tanaman sebanyak 334 pokok dinilai sebesar Rp12.617.000,00 (dua belas juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah) ditambah Kerugian Non Phisik dinilai sebesar Rp15.987.000,00 (lima belas juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon sebesar Rp205.987.000,00 (dua ratus lima juta Sembilan ratus empat delapan puluh tujuh ribu rupiah). Selanjutnya untuk bidang tanah seluas 147 m² (seratus empat puluh tujuh meter persegi), dinilai sebesar Rp1.074.000,00 (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah) atau nilai permeternya Rp7.306,00 (tujuh ribu tiga ratus enam rupiah) ditambah Kerugian Non Phisik dinilai sebesar Rp83.000,00 (delapan puluh tiga ribu rupiah) dengan jumlah Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang diberikan kepada Pemohon adalah sebesar Rp1.157.000,00 (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah), **telah sesuai dan wajar**;

Menimbang bahwa pengadaan Tanah Untuk pembangunan pelebaran jalan Karang Anyar-Gang Kurnia Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa Tahun 2020 sesuai dengan ketentuan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yakni jalan umum untuk mempermudah akses masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat khususnya di daerah Kota Langsa sebagaimana amanat Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan keberatan Pemohon harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa barang bukti lainnya yang tidak relevan atau tidak terkait dengan pokok perkara, selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan permohonan keberatan Pemohon ditolak, maka Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *jo.* Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria dan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp677.000,00 (enam ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa, pada hari Jumat, tanggal 5 Februari 2021 oleh kami, Silvianingsih, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Dede Idham, S.H. dan Yan Agus Priadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 15 Februari 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Azmeiliza Aminuddin, S.H., Panitera dihadiri Kuasa Pemohon Keberatan serta Kuasa Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II;

Hakim Anggota,

D.t.o

Muhammad Dede Idham, S.H.

D.t.o

Yan Agus Priadi, S.H.

Hakim Ketua,

D.t.o

Silvianingsih, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

D.t.o

Azmeiliza Aminuddin, S.H.



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Proses/ATK	:	Rp186.000,00;
3. Panggilan	:	Rp374.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp30.000,00;
5. Biaya pengantar relaas(delegasi)...	:	Rp27.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Legas	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp677.000,00;

(enam ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)