



**PUTUSAN**  
**Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Rajin Br Barus**, bertempat tinggal di Dusun II Sarilaba Julu, Desa Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, Sarilaba Jahe, Sibiru-biru, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Suria Dharma, S.E.,S.H..CPCLE, CPM, 2. Syafaruddin Lubis, S.H., 3. Mudahar, S.H., 4. Ismail, S.H., dan 5. Mardi Sijabat, S.H., CPLE., 6. Yerni M Sitompul, S.H.,M.H., 7. M. Ilman Dani Lubis, S.H., M.H., 8. Syofyan Hidayat, S.H., 9. Muhammad Gegana Matondang, S.H., 10., Bagus Prawira Siregar, S.H., 11. Supriono Tarigan, S.H., M,Kn., dan 12. Pebri Ananda Tarigan, S.H., Para Advokat pada LBH IKADIN SUMATERA UTARA yang berkantor di Jalan Sena No. 70 Kel. Perintis Kecamatan Medan Timur 20234 Medan, Sumatera Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2024, yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 27 Mei 2024 dibawah Register Nomor W2.U4/883/Hkm.00/V/2024, Selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan:

- PEMERINTAH R.I Cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA. Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL SUMATERA UTARA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DELI SERDANG**, berlamat di Jalan Karya Utama, Perbarakan, Kecamatan Pagar Merbau, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



Utara, Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai  
**Termohon Keberatan I;**

2. **PEMERINTAH RI Cq. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDRAL SUMBER DAYA AIR Cq. KEPALA BALAI WILAYAH SUNGAI SUMATERA II,** beralamat di Jalan Jenderal Besar A.H. Nasution No.30, Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara 20143, Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **Termohon Keberatan II**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 28 Mei 2024 dalam Register Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Keberatan memiliki sebidang tanah dengan luas **5.599 (lima ribu lima ratus Sembilan puluh Sembilan) M2** yang terletak di **Dusun II, Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru—biru, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan parit kecil sebelah selatan berbatasan dengan jalan dusun II sarilaba julu, sebelah barat berbatasan dengan rusian sitepu dan sebelah timur berbatasan dengan repta sitepu/paritkecil** yang mana tanah tersebut belum diterbitkan sertifikat hak miliknya. Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;
2. Bahwa Pemohon menguasai dan menguasai atas tanah miliknya secara terus menerus, dengan bercocok tanam di atas tanah tersebut, sebagaimana kebiasaan penggunaan tanah pertanian pada umumnya ;
3. Bahwa Termohon Keberatan I dan II akan melakukan pembangunan yang disebut sebagai Bendungan Lau Simeme yang terletak di Kecamatan Sibiru-biru, Kabupaten Deli Serdang (selanjutnya disebut sebagai Bendungan Lau Simeme), dimana pembangunan Bendungan Lau Simeme



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dibangun tersebut berada diatas tanah milik Pemohon Keberatan;

4. Bahwa Pemohon merasa keberatan atas Pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut, maka secara hukum Pemohon Keberatan memiliki Legal Standing dalam mengajukan permohonan keberatan ini;
5. Bahwa berkaitan dengan pembangunan proyek a quo, maka Termohon Keberatan I telah memberikan Surat Undangan Kepada Pemohon Keberatan sebagaimana Surat tertanggal 03 Mei 2024 Nomor : 1787/UND-12.07.AT.02.01/IV/2024 yang mana Surat tersebut pada pokoknya berupa undangan kepada Pemohon Keberatan untuk menghadiri Musyawarah Bentuk Kerugian pada tanggal 6 Mei 2024;
6. Bahwa pada pertemuan tanggal 6 Mei 2024, Pemohon Keberatan diberikan selemba Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme yang akan diterima oleh Pemohon Keberatan, sehingga pengajuan keberatan in casu masih dalam tenggang waktu 14 (empatbelas) hari, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
7. Bahwa Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatan ini adalah pihak yang masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaannya atas tanah yang terletak di Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara untuk kepentingan umum pembangunan Bendungan Lau Simeme, oleh karena proses inventarisasi dan identifikasi terkait luas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:  
Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012: *"Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya"*.

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan :

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

8. Bahwa Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatan ini masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaan tanah tersebut diatas karena penetapan nilai ganti rugi yang ditawarkan kepada Pemohon Keberatan dinilai tidak layak dan tidak adil, berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012:

*"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil",*

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012:"

*Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak".*

9. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Para Termohon Keberatan adalah terkait adanya kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk pembangunan Bendungan Lau Simeme, dimana tanah milik Pemohon berada Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan Bendungan Lau Simeme oleh Para Termohon Keberatan;
10. Bahwa berdasarkan Nilai Penggantian Wajar Per Bidang Tanah, Para Termohon Keberatan menetapkan nilai ganti kerugian terhadap objek

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Pemohon Keberatan yang berada di Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan nomor persil 6 adalah sebesar **Rp.139.975.000 (serratus tiga puluh Sembilan juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)**

11. Bahwa penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Para Termohon atas tanah milik Pemohon Keberatan dirasakan sangat tidak adil dan tidak layak,serta sangat-sangat merugikan Pemohon karena telah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang termuat dalam Pasal 2 huruf b dan huruf h UndangUndang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan:  
*"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas: Keadilan, Yang dimaksud dengan "asas keadilan" adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalamproses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik, dan Kesejahteraan, 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.*
12. Bahwa Tanah milik Pemohon Keberatan tersebut merupakan tanah yang produktif yang berpotensi nilai ekonomis yang tinggi karena letaknya strategis dan bisa diperuntukkan untuk membangun Perumahan maupun perkebunan, disamping itu harga pasar tanah yang berada di daerah tersebut sebesar  $\pm$  Rp. 400.000,- / m (Empat ratus ribu rupiah per meter);
13. Bahwa Termohon Keberatan hanya mengganti sebagian tanah Pemohon Keberatan, sehingga sebagian tanah lainnya milik Pemohon Keberatan tidak lagi memiliki nilai ekonomis baik untuk perkebunan ataupun perumahan karena luasnya sudah sangat sempit dan tidak beraturan;
14. Bahwa penetapan ganti kerugian tanah objek sengketa oleh Para Termohon Keberatan Keberatan adalah merupakan tindakan sepihak dan melawan hukum yang telah merugikan Pemohon Keberatan;
15. Bahwa proses penerbitan semua surat-surat mengenai ganti kerugian tanah pembangunan Bendungan Lau Simeme yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Para Termohon Keberatan telah dilakukan secara melawan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa tindakan Para Termohon Keberatan telah mengakibatkan Pemohon Keberatan mengalami kerugian yaitu: **Tanah seluas 5.599 ( lima ribu lima ratus Sembilan puluh Sembilan) M2 Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 559.900.000 (lima ratus lima puluh Sembilan juta Sembilan ratus ribu rupiah)**
17. Bahwa karena permohonan Pemohon Keberatan didasarkan pada bukti-bukti yang sah sehingga permohonan Pemohon Keberatan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Termohon Keberatan melakukan upaya hukum;
18. Bahwa agar Para Termohon mau melaksanakan putusan perkara ini, Pemohon Keberatan mohon agar Pengadilan menghukum Para Termohon untuk membayar uang paksa kepada **Pemohon sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika Para Termohon Keberatan lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang Pemohon Keberatan uraikan di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Hakim Tunggal/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus permohonan Keberatan Ganti Kerugian Pemohon Keberatan ini, berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan harga bidang tanah milik dari Pemohon Keberatan yang dijadikan Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme dengan perhitungan harga **Tanah seluas 5.599 ( lima ribu lima ratus Sembilan puluh Sembilan) M2 Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 559.900.000 (lima ratus lima puluh Sembilan juta Sembilan ratus ribu rupiah)**
3. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dengan perincian sebagai berikut: perhitungan harga **Tanah Tanah seluas 5.599 ( lima ribu lima ratus Sembilan puluh Sembilan) M2 Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 559.900.000 (lima ratus lima puluh Sembilan juta Sembilan ratus ribu rupiah)**
4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar uang paksa sebesar **Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari jika Para Termohon**

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Keberatan lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;**

5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon Keberatan hadir Kuasanya sebagaimana disebutkan diatas;

Termohon Keberatan I tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut panggilan surat tercatat melalui PT Pos Indonesia tanggal 30 Mei 2024, tanggal 10 Juni 2024 dan tanggal 14 Juni 2024 telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Termohon Keberatan II hadir Kuasanya yaitu 1. Megawati Sinurat, S.T. NIP : 19741110 200812 2002 : Jabatan : PPK Pengadaan Tanah II Balai Wilayah Sungai Sumatera II Medan, 2. Serepita Sinurat, ST., NIP : 1972 1605200812 2001, Jabatan : Pelaksanan Teknik PPK Pengadaan Tanah II BWS Sumatera II Medan, 3. Ahmad Sahri Ramadan, S., Jabatan : Tenaga Pendukung PPK Pengadaan Tanah II BWS Sumatera II Medan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : KU.02.07-BWS 2/708.11 tanggal 05 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Lubuk Pakam pada tanggal 6 Juni 2024 dibawah register Nomor W2.U4/1217/Hkm.00/VI/2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim membacakan Jadwal Sidang secara berurutan mulai dari sidang pembacaan permohonan hingga pengucapan putusan dihadapan para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Permohonan Keberatan Ganti Rugi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan Ganti Rugi Pemohon Keberatan tersebut Termohon Keberatan II memberikan jawaban tertulis tertanggal 25 Juni 2024, namun tidak dimuat dokumen elektroniknya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon Keberatan II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dalam surat Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Termohon Keberatan II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa permohonan keberatan yang disampaikan oleh Pemohon Keberatan yang pada intinya tidak setuju/keberatan dengan hasil penilaian KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun (MBPRU) dan Rekan, sesuai

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 tahun 2023 tentang perubahan atas PP 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pasal 69 ayat 3 bahwa besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai, penilai publik atau penilai pemerintah bersifat final dan mengikat, **maka seharusnya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) MBPRU dan Rekan juga dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga permohonan keberatan Pemohon Keberatan kurang pihak dengan demikian permohonan keberatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak.**

3. Bahwa Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme merupakan Proyek Strategis Nasional, tahapan pelaksanaan pengadaan tanahnya di proses sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden No. 58 tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
4. Bahwa Areal Pembangunan Bendungan Lau Simeme telah ditetapkan lokasi pembangunannya sesuai dengan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 202 tahun 2023 tentang perubahan ke lima atas Keputusan Bupati Deli serdang nomor 2205 tahun 2016 tanggal 23 Desember 2016 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara;
5. Bahwa proyek pembangunan Bendungan Lau Simeme 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);
6. Bahwa Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sesuai Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 diselenggarakan melalui tahapan Perencanaan oleh instansi yang memerlukan tanah yang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan **Penilaian Ganti Kerugian dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang telah mendapat lisensi dari Menteri Keuangan dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;**
7. Bahwa terhadap proses inventarisasi dan identifikasi peta bidang dan daftar nominatif telah dilakukan oleh instansi terkait sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan selanjutnya diumumkan sesuai dengan Surat Pengumuman

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bendungan Serba Guna Lau Simeme Nomor: 02/PPTDS/II/2018 tanggal 14 Mei 2018, dan dalam hal Pihak yang berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi dimaksud, dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak pengumuman tersebut, **akan tetapi Pemohon Keberatan tidak ada mengajukan keberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi dan selanjutnya mengajukan keberatan terhadap hasil musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian;**

8. Bahwa terhadap Pengadaan Tanah Bendungan Lau Simeme telah ditetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 1196/SK-12.07.AT.01.01/III/2024 tanggal 26 Maret 2024 Tentang Penetapan Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme yang Terletak di Desa Peria-Ria, Desa Penen, Desa Mardinding Julu, Desa Kuala Dekah, Desa Rumah Gerat dan Desa Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang;
9. Bahwa besarnya nilai ganti kerugian terhadap tanah pada Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Lau Simeme telah dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sesuai ketentuan yang berlaku dan hasil penilaian-penilaian sebagai dasar penetapan besarnya nilai penggantian wajar yang dikeluarkan oleh KJPP dan telah disampaikan kepada Pihak yang berhak dalam musyawarah pada tanggal 07 Mei 2024 di Aula Kantor Camat Biru-Biru;
10. Bahwa sebagian pihak yang berhak telah setuju dengan besarnya nilai ganti rugi yang dikeluarkan oleh KJPP, sesuai dengan Validasi Pembayaran Tahap I, II, III dan IV yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah
11. Bahwa Termohon Keberatan II merasa keberatan atas dalil Pemohon Keberatan yang tertuang pada halaman 4 poin 12 yang mendalilkan .....adapun indikasi nilai berdasarkan nilai pasar terhadap seluruh tanah yang berada di Desa Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara adalah sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah)/meter.....

Bahwa perlu kami sampaikan pemohon tidak selayaknya mengajukan keberatan terhadap penilaian yang diajukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KJPP) dan menentukan harga tanah secara sepihak dengan tidak berdasar. Adapun tanah yang dimiliki oleh pemohon keberatan dahulunya merupakan kawasan hutan produksi tetap sesuai Surat Keputusan Menteri Kehutanan Nomor: 44/Menhut-II/2005, Tgl. 16 Pebruari 2005 Tentang Penunjukan Kawasan Hutan Provinsi Sumatera Utara jo, Keputusan Menteri Kehutanan No.SK.579/Menhut-II/2014, Tgl 24 Juni 2014 Tentang Kawasan Hutan Provinsi Sumatera Utara, yang telah mendapatkan Pelepasan Kawasan Hutan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2024 tanggal 18 Januari 2024 tentang Penetapan Batas Areal Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap seluas 480,06 HA (Empat Ratus Delapan Puluh Dan Enam Perseratus Hektare) Untuk Pembangunan Bendungan Lausimeme Atas Nama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Oleh karena itu, seharusnya pemohon keberatan menerima penilaian yang diajukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) karena sebelum terbit Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2024 tanggal 18 Januari 2024 tentang Penetapan Batas Areal Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap seluas 480,06 HA, pemohon telah menerima ganti kerugian tegakan (tanaman dan bangunan) di atas tanah yang dikuasai/diusahai oleh Pemohon Keberatan senilai Rp. 151.914.612,- (Seratus lima puluh satu juta sembilan ratus empat belas ribu enam ratus dua belas rupiah) sehingga penilaian yang dilakukan KJPP adalah terhadap tanah kosong dan telah memenuhi asas-asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselerasan.

Dari uraian diatas, Termohon Keberatan II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil keputusan sebagai berikut :

Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;

Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Kuasa Pemohon telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi penilaian pengadaan tanah pembangunan Bendungan serba guna Lau Simeme Badan Wilayah Sungai Sumatera II dengan Luas 5.599 M2, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Waarmerking Nomor 194/PDPSDHT/BT/XI/2022 Surat Pelepasan Hak dengan memakai ganti rugi tanggal 1 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Fotokopi bukti surat tertanda P-1 berupa fotokopi dari fotokopi surat yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat tertanda P-2 telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemohon Keberatan telah mengajukan saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi Mahpus Lubis;

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Dusun III Kuala Sabah, Kelurahan Kuala Dekah, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa masyarakat Kelurahan Kuala Dekah, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang mengetahui nilai / harga ganti rugi tanah yang terkena Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme pada tanggal 6 Mei 2024;
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Dusun III Kuala Sabah Kelurahan Kuala Dekah, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang ada mendapatkan perintah dari Kepala Desa untuk membagikan undangan musyawarah ganti rugi tanah kepada masyarakat yang tanahnya terkena Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme untuk hadir pada tanggal 6 Mei 2024, dan Saksi juga menghadiri undangan musyawarah tersebut karena tanah Saksi juga terkena Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa masyarakat yang tanahnya terkena Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme sebelum menghadiri undangan musyawarah pada tanggal 6 Mei 2024 belum mengetahui nilai harga tanah ganti rugi;
- Bahwa pada saat itu pihak Pemerintah menawarkan kepada masyarakat yang tanahnya terkena proyek pembangunan Bendungan lau Simeme, tanahnya mau diganti dengan uang atau tanah? Kemudian masyarakat yang hadir menjawab bahwa memilih tanahnya diganti rugi dengan uang;
- Bahwa masyarakat mengetahui nilai ganti rugi tanahnya pada saat itu juga setelah menandatangani daftar hadir lalu diberikan masing-masing sebuah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

map dan di dalam map tersebut ada selebar kertas / dokumen yang isinya nilai harga ganti rugi tanah;

- Bahwa di dalam dokumen tersebut dapat diketahui harga tanah permeternya;
- Bahwa tanah milik Saksi diganti rugi dengan harga Rp200.000,00 (dua ratus ribu) per meternya;
- Bahwa menurut Saksi tanah milik Saksi yang diganti rugikan tersebut belum sesuai dengan harga pasar karena menurut Saksi harga tanah milik Saksi seharusnya diganti rugi dengan harga Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa dasar Saksi mengatakan harga tanah milik Saksi seharusnya diganti rugi dengan harga Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meternya karena sebelumnya ada masyarakat setempat menjual tanahnya yang lokasi tanahnya tidak jauh dari lokasi tanah milik Saksi dibeli tanahnya dengan harga Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa setelah masyarakat mengetahui nilai harga ganti rugi atas tanahnya, sampai saat ini tidak ada undangan musyawarah lagi dari Pemerintah;
- Bahwa pada saat Saksi menghadiri undangan musyawarah tersebut membicarakan mengenai ganti rugi tanah;
- Bahwa tanah milik Saksi yang diganti rugi sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meternya letaknya komplek Perumahan Dusun III Kuala Sabah Kelurahan Kuala Dekah, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa nilai harga tanah masyarakat lain tidak sama dengan nilai harga ganti rugi tanah milik Saksi, tanah milik orang tua Saksi yang jaraknya sekitar 30 (tiga puluh) meter dari rumah Saksi diganti rugi dengan harga Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa di daerah Saksi biasanya apabila terjadi jual beli tanah penentuan harganya atas kesekapatan penjual dan pembeli;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti siapa yang menentukan nilai harga ganti rugi tanah milik Saksi sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meternya namun yang Saksi dengar-dengar yang menentukan nilai harga ganti rugi tanah adalah dari pihak KJPP ( Kantor Jasa Penilai Publik);

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerima dan membagikan undangan musyawarah kepada masyarakat hanya 1 (satu) kali;
- Bahwa Saksi mengetahui ada juga tanah milik masyarakat yang tinggal di Desa Rumah Great terkena Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti siapa yang menentukan nilai harga ganti rugi tanah milik masyarakat yang terkena proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme namun yang Saksi dengar-dengar yang menentukan nilai harga ganti rugi tanah adalah dari pihak KJPP ( Kantor Jasa Penilai Publik);
- Bahwa Tanah milik Saksi dekat dengan Jalan Dusun;
- Bahwa disekitar tanah milik Saksi masih digunakan untuk lahan pertanian;
- Bahwa disekitar lokasi tanah milik Saksi lebih banyak tanahnya digunakan sebagai lahan pertanian dan perkebunan dari pada perumahan;
- Bahwa Sebelum tanah milik Saksi diberikan nilai harga ganti rugi, petugas dari pihak pemerintah ada datang melakukan pengukuran tanah milik Saksi dan menanyakan tanaman apa aja yang ada di atas tanah Saksi;

## 2. Saksi Perdinanta Tarigan;

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Dusun II Kuala Uruk, Kelurahan Kuala Dekah, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa Tanah milik Saksi tidak terkena Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa berdasarkan cerita dari masyarakat kepada Saksi penyebab masyarakat Kelurahan Kuala Dekah, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, yang tanahnya terkena Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme mengajukan Permohonan Keberatan ke Pengadilan karena nilai harga ganti rugi tanah yang diterbitkan pihak Pemerintah tidak sesuai harga pasar;
- Bahwa Saksi hadir di dalam undangan musyawarah pada tanggal 6 Mei 2024 namun Saksi tidak ikut masuk ke dalam ruangan karena tanah Saksi tidak terkena proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa sebelumnya tidak ada pertemuan antara aparat Desa maupun masyarakat dengan Pemerintah sebelum undangan musyawarah pada tanggal 6 Mei 2024 tersebut;

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp

#### 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

- Bahwa Setahu Saksi sebagian besar masyarakat tanahnya yang terkena proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme diganti rugi dengan harga Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa menurut Saksi nilai harga ganti rugi tanah yang telah ditetapkan Pemerintah tidak pantas;

### 3. Saksi Saparuddin Tarigan;

- Bahwa Saksi sebagai masyarakat biasa yang tanah Saksi terkena proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa Saksi ada menghadiri undangan musyawarah pada tanggal 6 Mei 2024;
- Bahwa awal mula pada saat Saksi menghadiri undangan pada tanggal 6 Mei 2024 tersebut mengisi dan mendatangi daftar hadir, kemudian masuk ke ruangan lalu diberikan pencerahan-pencerahan, kemudian ada ditanya mengenai pilihan, apakah setuju tanah yang terkena proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme diganti dengan uang atau tanah? Kemudian pada saat itu masyarakat yang hadir semua setuju jika tanah yang terkena proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme diganti dengan uang, lalu Saksi dan masyarakat lainnya ada dipanggil ke meja bagian depan untuk menandatangani dokumen namun Saksi tidak ingat dokumen apa yang Saksi tanda tangani, kemudian setelah menandatangani dokumen tersebut Saksi dan masyarakat lainnya diberikan sebuah map lalu setelah Saksi buka map tersebut berisikan dokumen nilai harga tanah Saksi yang diganti rugikan;
- Bahwa menurut Saksi nilai harga ganti rugi tanah yang telah ditetapkan Pemerintah tersebut tidak pantas karena harga pasar tanah di daerah Saksi tersebut Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa Tanah milik Saksi diganti rugi dengan harga Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menyebabkan nilai harga ganti rugi tanah antara masyarakat satu dengan yang lainnya menjadi berbeda-beda, maka sebab itu Saksi mengajukan Permohonan Keberatan ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa tanah milik Saksi dengan tanah milik Mahpus Lubis kira-kira berjarak 400 (empat ratus) meter;
- Bahwa Saksi tidak pernah menghitung dan menjumlahkan nilai harga tanah milik Saksi berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak);

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum tanah milik Saksi diberikan nilai harga ganti rugi, petugas dari pihak pemerintah ada datang melakukan pengukuran tanah milik Saksi dan menanyakan tanaman apa aja yang ada di atas tanah Saksi;

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

1. Fotokopi Salinan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 202 tahun 2023 tentang Perubahan Atas Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 204 Tahun 2021 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme Di Kecamatan Biru-Biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara tanggal 28 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 1196/SK-12.07.AT.01.01/III/2024 tanggal 26 Maret 2024 tentang Penetapan Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme Yang Terletak Di Desa Peria-Ria, Desa Penen, Desa Mardinding Julu, Desa Kuala Dekah, Desa Rumah Great dan Desa Sarilaba Jahe Kecamatan Biru-Biru Kabupaten Deli Serdang, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Lampiran I Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme, dengan Nomor Persil 20, atas nama Terulin Sembiring, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 1887.2/BA-12.07.AT.02.01/V/2024 tanggal 6 Mei 2024 dan daftar hadir, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Surat Validasi Ganti Kerugian dalam bentuk uang dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, diberi tanda bukti TII-5;
6. Fotokopi Kuitansi Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang dari Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tanggal 30 Nopember 2022, diberi tanda bukti TII-6;
7. Fotokopi Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2024 Tentang Penetapan Batas Areal Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap Seluas 480,06 Ha untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme Atas Nama Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, diberi tanda bukti T.II-6;

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp



Fotokopi bukti surat tertanda T.II-3, dan T.II-5 telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat tertanda T.II-2, T.II-4 berupa fotokopi dari fotokopi surat yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat tertanda T.II-1 dan T.II-6 berupa fotokopi sesuai Salinan;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II tidak ada mengajukan saksi dipersidangan ;

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 keberatan dari Pemohon Keberatan adalah pada pokoknya mengenai keberatan dari Pemohon Keberatan terhadap besarnya ganti kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tanggal 7 Mei 2024;

Menimbang, bahwa memperhatikan Pasal 38 Undang - Undang Nomor 2 tahun 2012 yang berbunyi : Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperhatikan pula Pasal 5 Jo Pasal 6 Ayat (1) Huruf E Perma Nomor 2 tahun 2021 tentang perubahan atas Perma nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang pada pokoknya menyatakan : bahwa pengajuan keberatan atas penetapan besar nilai ganti kerugian atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, diajukan selambat - lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Pihak



yang berhak mendapatkan penetapan besar nilai ganti kerugian hasil musyawarah;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Permohonan tentang keberatan atas Nilai Penggantian Wajar Per Bidang Tanah, Para Termohon Keberatan menetapkan nilai ganti kerugian terhadap objek tanah Pemohon Keberatan yang berada di Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan nomor persil 6 adalah sebesar **Rp.139.975.000 (seratus tiga puluh Sembilan juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Termohon keberatan II dimana menurut Pemohon Keberatan tidak wajar atau tidak sesuai dengan perhitungan harga pasaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Pemohon berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Permohonannya Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-2 selanjutnya Pemohon Keberatan telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Mahpus Lubis, Saksi Perdinanta Tarigan dan Saksi Saparuddin Tarigan;

Menimbang, bahwa dari pokok persengketaan tersebut menjadi pertanyaan hukum apakah dengan nilai yang dibayarkan Termohon Keberatan II tersebut kepada Pemohon Keberatan sudah cukup adil dan layak sebagaimana hasil KJPP yang akan dijadikan dasar penilaian untuk dilakukan pembayaran sehingga sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam rangka pembebasan tanah demi kepentingan umum dan sesuai sebagaimana jawaban Termohon II didalam dalil-dalil jawabannya mengutarakan bahwa penilaian ganti kerugian dilakukan dan menjadi tanggung jawab Kantor jasa Penilai Publik (KJPP);

Menimbang, bahwa menanggapi dalil dari Termohon Keberatan II tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa pernyataan tersebut tidak salah, akan tetapi pendapat tersebut pendapat yang kurang utuh atau holistik dalam menilai duduk persoalan, sehingga seolah-olah penilaian ganti kerugian itu adalah sekaligus juga merupakan penetapan ganti kerugian, tanpa perlu dilaksanakan musyawarah penetapan ganti kerugian, padahal sebagaimana yang disebutkan didalam Pasal 1 angka 5 jo Pasal 2 jo Pasal 4 Perma Nomor 2 tahun 2021 tentang perubahan atas Perma nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke



Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut diatas, keberatan yang diajukan Pemohon keberatan nilai kerugian adalah keberatan terhadap hasil musyawarah penetapan ganti kerugian bukan keberatan terhadap penilaian dari penilai dan atau kantor jasa penilai publik atau dengan kata lain acuan keberatan adalah musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama didalam perkara a-quo, baik dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Pemohon Keberatan yaitu diantaranya dari keterangan Saksi Mahpus Lubis, Saksi Perdinanta Tarigan dan Saksi Saparuddin Tarigan serta bukti surat maupun Bukti-bukti oleh Pihak Termohon II, telah dapat dibuktikan dalam persoalan yang dimohonkan keberatan oleh Pemohon ini sudah dilaksanakan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun (MBPRU) dan Rekan selaku Pelaksana Jasa Penilai Publik dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah yang telah dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2024 dan dalam perkara a quo telah diajukan permohonan keberatan ganti Kerugian oleh Pemohon Keberatan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 22 Mei 2024 sehingga memenuhi syarat tenggang waktu 14 (empat belas hari) sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Perma Nomor 2 tahun 2021 tentang perubahan atas Perma nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas diketahui bahwa **Pemohon telah menghadiri Musyawarah Bentuk Kerugian pada tanggal 07 Mei 2024 (Vide Bukti T.II-4), sedangkan perkara Permohonan dalam perkara a quo diajukan Pemohon telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 28 Mei 2024, dengan register perkara nomor 268/Pdt.G/2024/PN. Lbp ;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dihubungkan dengan Pasal 5 Jo Pasal 6 Ayat (1) Huruf E Perma Nomor 2 tahun 2021 tentang perubahan atas Perma nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum





yang pada pokoknya menyatakan : bahwa pengajuan keberatan atas penetapan besar nilai ganti kerugian atas pengadaan tanah bagi

pembangunan untuk kepentingan umum, diajukan selambat - lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Pihak yang berhak mendapatkan penetapan besar nilai ganti kerugian hasil musyawarah, sehingga menjadikan Permohonan Pemohon Keberatan yang diajukan oleh Pemohon tidak memenuhi syarat formil Permohonan Keberatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan keberatan yang diajukan Pemohon tidak memenuhi syarat formil suatu Permohonan Keberatan, oleh karena itu Permohonan Keberatan yang diajukan Pemohon haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkl verklaard);

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Permohonan Keberatan Pemohon tidak memenuhi syarat formil suatu Permohonan dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkl verklaard), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok permasalahan dalam perkara ini atau pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena Permohonan Keberatan Pemohon dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon keberatan harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Perma Nomor 3 tahun 2016, Perma nomor 2 tahun 2021, beserta Ketentuan Hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Permohonan Keberatan Pemohon tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkl Verklaard);
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp320.000,00,00 ( tiga ratus dua puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin, tanggal 1 Juli 2024, oleh kami, David Sidik H. Simaremare, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hendrawan Nainggolan, S.H. dan Erwinson Nababan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2024/PN Lbp tanggal 28 Mei 2024, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 4 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Rina Cesilia Bangun, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan dan Kuasa Termohon Keberatan II, tanpa dihadiri oleh Termohon Keberatan I ataupun Kuasanya, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Pemohon Keberatan dan Kuasa Termohon Keberatan II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hendrawan Nainggolan, S.H

David Sidik H. Simaremare, S.H.

Erwinson Nababan, S.H.

Panitera Pengganti,

Rina Cesilia Bangun, S.H.,M.H.

Perincian biaya :		
1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2. ATK.....	:	Rp 100.000,00;
3. PNBP Legalisasi Kuasa .....	:	Rp 10.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp 160.000,00;
5. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 320.000,00;
( tiga ratus dua puluh ribu rupiah )		