



PUTUSAN

Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HERRY SUSANTO beralamat Jl. H. Suit Nomor 33 Rt. 001 Rw. 006 Semper Barat Kec. Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Mohammad Farid S.H., M.M., advokat pada kantor Farid & Rekan beralamat Gran Wijaya Center Blok A No. 3-4 Jalan Wijaya II Kelurahan Pulo Kecamatan Kemayoran Baru Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Oktober 2024 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Oktober 2024 register Nomor 3185/2024 sebagai **Pemohon**

L a w a n :

- 1. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Tol NPEA Pelabuhan Tanjung Priok Tahun 2024, Jalan Melur Raya Nomor 10, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Ronal Arkines Saragih, S.H., M.H., dan kawan kawan berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: 107Sku-31.72-600.13/IX/2024 tanggal 30 September 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Oktober 2024 Register Nomor 2995/2024 sebagai **Termohon I**;
- 2. P.T. PELINDO TOWER**, beralamat di Jl. Yos Sudarso No. 9 Lt. 7 Rt.06 Rw. 13 Rawa Badak Utara Kec. Koja Jakut Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 14230, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dandeni dan kawan kawan Jaksa Pengacara Negara (JPN) pada Kejaksaan Negeri Jakarta Utara yang beralamt di Jl. Enggano No. 1 Tanjung Priok Jakarta Utara berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: KP.20.04/23/9/4/HPAV/WDUT/PLND-24 tanggal 23 September 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 2 Oktober 2024 Nomor 3017/2024, Sebagai **Termohon II**;

Hal 1 dari 51 Hal Putusan Nomor 892/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



3. KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) PUNG'S ZULKARNAIN DAN

REKAN, beralamat di Jalan Gondangdia Kecil, 12-14 Gedung Dana Graha Lantai 1-R.101, RT.1/RW.5, Cikini, Menteng, Jakarta Pusat 10350, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dani Suharsana, S. Kom., MAPPI (cert) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2024 Nomor: 297/SET.PIM/KJPP.PSZ/IX/2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 26 September 2024 Nomor 2943/2024 sebagai **Termohon III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat Keberatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 September 2024 dengan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon merupakan Pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing, seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi, terletak di Kelurahan Cilincing kec. Cilincing, Jakarta Utara atas nama Herry Susanto, yang sebelumnya total keseluruhan dari Sertifikat tersebut seluas 3.338 (tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga) meter persegi;
2. Bahwa pada bulan Agustus tahun 2024, Pemohon yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing, seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi, terkena Proyek Pengadaan Tanah Tol NPEA Pelabuhan Tanjung Priok Tahun 2024 di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara;
3. Bahwa selaku Pemilik, Penanggung Jawab dan atau pelaksana Proyek tersebut adalah Termohon II, dan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yaitu Termohon I;
4. Bahwa pada tanggal 27 Desember tahun 2018 Pemohon memiliki tanah seluas 662 (enam ratus enam puluh dua) meter persegi terletak di Blok Nagarak Kelurahan Cilincing kec. Cilincing, Jakarta Utara, yang kemudian dibebaskan untuk kepentingan umum berupa Jalan Tol Cibiting – Cilincing dengan Pemohon adalah PUPR dan dilakukan penilaian oleh KJPP Toto Suharto melalui Pemohon dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.2.620.372,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah) per

Hal 2 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi, dengan total nilai ganti kerugian yang diterima sebesar Rp.1.734.686.489,00 (satu miliar tujuh ratus tiga puluh empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu empat ratus delapan puluh sembilan rupiah);

5. Bahwa kemudian pada bulan Agustus 2024, tanah Pemohon kembali terkena Pengadaan tanah untuk kepentingan umum Tanah Tol NPEA pelabuhan Tanjung Priok Tahun 2024, dengan nilai penawaran Rp.2.247.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi, yang total dibutuhkan untuk Pembangunan seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi dengan total ganti kerugian Rp.3.116.506.854,00 (tiga miliar seratus enam belas juta lima ratus enam ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah), atas objek Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing, (objek yang sama yang dulu pernah terkena pengadaan ganti kerugian pada tahun 2018 Jalan Tol Cibitung – Cilincing)
6. Bahwa ternyata setelah 6 (enam) tahun kemudian, dengan dasar dan alasan yang tidak jelas, tidak transparan serta tidak diketahui oleh Pemohon, ada terjadi tim penilai appraisal yaitu dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain dan Rekan/Termohon III, tanpa bisa menunjukkan kepada Pemohon dasar dan atau legalitas rincian Perjanjian tugas dan kewenangannya seperti legalitas yang telah diterima oleh Termohon dengan hasil penilaiannya yaitu:
Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing, total mendapatkan nilai penggantian sebesar Rp.3.116.506.854,00 (tiga miliar seratus enam belas juta lima ratus enam ribu delapan ratus lima puluh empat Rupiah);
7. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2024 Termohon I, mengundang Pemohon untuk datang ke hotel Haris Kelapa Gading Jakarta Utara dengan maksud dan tujuan yaitu penyampaian dan atau memberikan hasil nilai appraisal/penilaian besaran penggantian;
8. Bahwa Pemohon dengan jelas dan tegas menolak, keberatan dan tidak menyetujui besaran nilai penggantian tersebut;
9. Bahwa ternyata jika dibandingkan hasil penilaian penggantian tahun 2018 oleh appraisal Toto Suharto dengan nilai appraisal Pung's Zulkarnain dan Rekan yang dilakukan pada Tahun 2024 sangat jauh turunnya, yang seharusnya terhadap nilai tanah mendapat kenaikan harga dengan rentang waktu selama 6 (enam) tahun 2018-2024.
10. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke

Hal 3 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

- "Pasal 2 berbunyi: Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian."
- "Pasal 3 berbunyi: Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan."
- "Pasal 5 berbunyi: Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian."

Pemohon telah mendaftarkan Permohonan Keberatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada batas waktu 14 (empat belas) hari kerja pengajuan keberatannya yaitu pada tanggal 10 September 2024;

11. Bahwa kami mengikuti petunjuk serta arahan ketentuan dari Pendaftaran Perkara melalui *E Court* dan atau Pelayanan Terpadu Satu Pintu, perkara *a quo* kami masuk kedalam Gugatan. Dan juga berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pasal 10 ayat (1) berbunyi: "Keberatan yang sudah lengkap dan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) dicatat dalam Buku Register Perkara Gugatan dan diberi nomor perkara".
12. Bahwa berdasarkan Seri 106 Bagian 6.1.a halaman 4 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018:
"Pendekatan Pasar memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga."
13. Bahwa berdasarkan Seri 204 Bagian 5.9 Hal. 5 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018
"Kerugian non-fisik meliputi:
a) Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan:

Hal 4 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



1. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan memperhatikan UU No.2 tahun 2012 pasal 33 huruf f berikut penjelasannya).
2. Kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012 pasal 1 butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2).
3. Hal-hal yang belum diatur pada butir 1 dan 2 diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku, sehingga Penilai dapat mempertimbangkan besaran premium atas kerugian non fisik terkait.
 - b) Biaya transaksi, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah biaya perpindahan, pengosongan, pajak/BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain. Prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian/juknis yang berhubungan dengan Standar ini.
 - c) Kompensasi masa tunggu, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.
 - d) Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, penggantian atas keseluruhan bidang tanah diperhitungkan, apabila didasarkan pada kesepakatan tertulis dengan Pemberi Tugas dan merujuk kepada peraturan perundang – undangan yang berlaku.
 - e) Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.”

Berdasarkan Seri 04 Bagian 1 Hal. 18 Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018

“Penerapan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan:

- a) Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan:
 1. Permanen; seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya;
 2. Pribadi atau profesi; seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya;



3. Badan usaha atau entitas, seperti pabrik atau kawasan industry yang sedang dalam pengembangan atau telah dikembangkan.
- b) Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah ke tempat lain:
 1. Untuk kategori 1.a).1), kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.
 2. Untuk kategori butir 1.a).2), kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan.
14. Bahwa berdasarkan penilaian yang dilakukan pada tahun 2018 dan tahun 2024 terdapat selisih nilai ganti kerugian sebesar Rp.373.372,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua Rupiah) per meter persegi, yang setidaknya penilaian pada tahun 2024 tidak berbeda dengan penilaian tahun 2018, dikarenakan objek yang sama, dan pemilik yang sama, meskipun sudah rentang waktu selama 6 (enam) tahun;
15. Bahwa berdasarkan uraian - uraian diatas, maka kami Para Pemohon mengajukan nilai penggantian kepada Termohon I dan Termohon II, sebagai berikut:
 - A. Tahun 2018 Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing atas nama Herry Susanto, luas 662 m2:

Nilai pasar:
Tanah terkena $Rp.2.620.372,00 \times 662 \text{ M2} = Rp.1.734.686.489,00$
Total besaran nilai ganti kerugian adalah Rp.1.734.686.489,00 (satu miliar tujuh ratus tiga puluh empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu empat ratus delapan puluh sembilan rupiah);
 - B. Tahun 2024 Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing atas nama Herry Susanto, luas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi;

Nilai pasar:
Tanah terkena: $Rp.2.247.000,00 \times 1.331 \text{ meter} = Rp.3.116.506.854, 00$
(tiga miliar serratus enam belas juta lima rtus enam ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total besaran nilai ganti kerugian adalah Rp.3.116.506.854, 00 (tiga miliar seratus enam belas juta lima ratus enam ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah);

16. Bahwa maksud Pemohon mengajukan permohonan ini, untuk mencari keadilan serta kepastian hukum, maka kiranya mohon ditetapkan besaran nilai yang layak, wajar dan adil bagi kami yang terkena dan terdampak Proyek tersebut.

Permohonan:

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil tersebut di atas, Pemohon mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ini untuk berkenan menetapkan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menetapkan besaran Nilai ganti rugi berupa uang rupiah sejumlah sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing atas nama Herry Susanto, dengan total besaran nilai ganti rugi sebesar Rp.2.620.372,00 X 1.331 meter persegi, sehingga total ganti kerugian yang harus diterima Rp.3.487.715.132,00 (tiga miliar empat ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima belas ribu seratus tiga puluh dua rupiah);
 - Menghukum Termohon I dan atau Termohon II untuk membayar Ganti Rugi kepada Pemohon berupa Uang Rupiah sejumlah sebagai berikut: Rp.3.487.715.132,00 (tiga miliar empat ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima belas ribu seratus tiga puluh dua Rupiah);
3. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsider:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pemohon hadir sendiri dan Para Termohon masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan "Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah

Hal 7 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

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

Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, namun Hakim tetap mengupayakan perdamaian di antara para pihak sampai dengan sebelum pengucapan putusan” maka persidangan dilakukan tanpa melalui tahap mediasi;

Menimbang bahwa telah dibacakan Permohonan Keberatan Pemohon yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan Pemohon tersebut, Termohon I, telah mengajukan Jawaban berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Termohon I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pemohon, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Termohon I dan dibenarkan oleh hukum;
2. Bahwa Termohon I dalam melaksanakan tugas nya telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
3. Bahwa yang menjadi objek Permasalahan adalah nilai ganti kerugian atas SHM No. 2656/Cilincing atas nama Herry Susanto (in casu Termohon), seluas 4.000 (empat ribu) meter persegi, terbit tanggal 21 Januari 2019 yang terkena proyek Pengadaan Tanah Tol NPEA seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi;
4. Bahwa tahapan Pengadaan tanah Tol NPEA yang dilaksanakan oleh Termohon I yang kemudian akan digunakan oleh Termohon II telah melalui tahapan yang benar sebagaimana UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
5. Bahwa atas keberatan Pemohon atas nilai ganti kerugian proyek Pengadaan Tanah Tol NPEA yang merupakan hasil penilaian Termohon III yang kemudian dilaporkan kepada Termohon I dan Termohon II yang selanjutnya ditindak lanjuti dengan musyawarah kepada para pemilik tanah yang terkena proyek Jalan Tol NPEA telah sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
6. Bahwa setelah Termohon I melihat hasil penilai terhadap objek SHM No. 2656/Cilincing atas nama Herry Susanto (in casu Termohon), seluas 4.000 (empat ribu) meter persegi, terbit tanggal 21 Januari 2019 yang terkena proyek Pengadaan Tanah Tol NPEA seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi, dimana pada tahun 2018 dalam proyek jalan Tol Cibitung–Cilincing di objek SHM yang sama dengan hasil penilaian dalam proyek Tol NPEA 2024 terdapat perbedaan nilai yang cukup signifikan pada kolom masa tunggu, dimana tahun 2018 kerugian non fisik kolom masa

Hal 8 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunggu sebesar Rp.238.619.449,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta enam ratus sembilan belas ribu empat ratus empat puluh sembilan rupiah) sedangkan pada penilaian tahun 2024 sebesar Rp.68.735.112,00 (enam puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu seratus dua belas rupiah);

7. Maka menurut Termohon I salah satu faktor yang membuat selisih atau turunnya nilai ganti kerugian sebesar Rp. 2.620.372,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah) per meter persegi pada tahun 2018 menjadi Rp. 2.247.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi pada tahun 2024 salah satunya karena nilai non fisik pada kolom masa tunggu dimaksud;
8. Bahwa selanjutnya terhadap selisih yang dimaksud oleh Pemohon yang merupakan hasil penilaian dari Termohon III yang kemudian dilaporkan kepada Termohon I dan Termohon II adalah nilai yang masih bisa dianggap wajar.
9. Bahwa Tergugat telah sesuai wewenang sebagai Lembaga Pemerintah pelaksana Administrasi Pendaftaran Pertanahan sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepebtingan Umum, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sehingga keraguan dari pihak Penggugat, seluruhnya terbantahkan.

Petitum

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Pemohon seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pemohon tidak dapat diterima.
- Membebankan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Para Penggugat.
- Apabila majelis hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Hal 9 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

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)



Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan Pemohon tersebut, Termohon II, telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Permohonan Keberatan A Quo Tidak Memenuhi Syarat Formil Karena Telah Melewati Batas Waktu Pengajuan Keberatan Sebagaimana Diatur Dalam PERMA No 3 Tahun 2016 Jo. PERMA No 2 Tahun 2021

1. Bahwa batas waktu Permohonan Keberatan Ganti Kerugian telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat "PERMA No. 3/2016") sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung 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 (selanjutnya disingkat "PERMA No. 2/2021"); Angka 13 Pasal 1 PERMA No. 2/2021, menyatakan:
"Hari adalah hari kalender, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya"
Pasal 5 PERMA No. 2/2021, menyatakan:
"keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian."
2. Bahwa PERMA No. 3/2016 pada awalnya mengatur batas waktu Pengajuan Keberatan adalah 14 (empat belas) "hari kerja" setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Kemudian, PERMA No. 2/2021 mengubah pengertian hari menjadi "hari kalender" dan waktu pengajuan keberatan 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Artinya, jika batas waktu jatuh pada hari libur, maka batas waktu Pengajuan Keberatan Ganti Kerugian jatuh pada hari berikutnya;
3. Bahwa dalam Perkara ini, Berita Acara Musyawarah telah ditandatangani pada tanggal 21 Agustus 2024, dengan demikian maka batas waktu pengajuan keberatan adalah 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal tersebut, sehingga batas waktu pengajuan keberatan sejak penandatanganan Berita Acara Musyawarah adalah tanggal 04 September 2024;

Hal 10 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa faktanya, Permohonan Keberatan a quo baru diajukan pada tanggal 10 September 2024 dan kemudian mendapat Register Nomor Perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 September 2024, artinya Permohonan Keberatan Ganti Kerugian a quo diajukan 6 (enam) hari setelah batas akhir waktu Pengajuan Keberatan;
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas dan berdasarkan Fakta yang tidak terbantahkan Permohonan a quo tidak memenuhi syarat Formil karena telah melewati batas waktu yang ditentukan dalam PERMA No 3/2016 Jo. PERMA No 2/2021 yaitu 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
6. Dengan demikian terbukti berdasarkan fakta yang tidak terbantahkan Permohonan a quo telah tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam PERMA No. 3/2016 Jo. PERMA No. 2/2021;
7. Bahwa dalam hal Permohonan Keberatan diajukan melewati tenggang waktu, maka berdasarkan Pasal 20 huruf d PERMA No. 3/2016 maka Keberatan tidak dapat diterima;

Pasal 20 huruf d PERMA No. 3/2016 menyatakan:

“dalam hal keberatan tidak mempunyai kedudukan hukum, diajukan melewati tenggang waktu, dan/atau keberatan tidak memenuhi syarat formal lainnya;

1. Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara”

Berdasarkan Uraian tersebut di atas, Termohon II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo menyatakan Menolak Permohonan Pemohon atau setidaknya menyatakan Permohonan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Permohonan a quo Tidak Memenuhi Syarat Formil Karena Mengandung Ketidakjelasan Pihak Termohon, Pihak Yang Ditarik Sebagai Termohon II a quo Bukan Pihak Yang Melaksanakan Pembebasan Lahan Sehingga Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Yang Diatur Dalam Perma No 3 Tahun 2016 Jo. Perma No 2 Tahun 2021

8. Bahwa Tampaknya, Pemohon terburu-buru dalam mengajukan Permohonan a quo, sehingga dalam menyusun Permohonannya telah terjadi kesalahan dalam mengidentifikasi identitas pihak yang seharusnya dimasukkan sebagai Termohon, kesalahan ini menunjukkan Pemohon kurang cermat dalam mempersiapkan dan menyusun Permohonannya;

Hal 11 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



9. Bahwa selain telah melewati batas waktu Pengajuan Keberatan sebagaimana telah Termohon II uraian di atas, dalam penelusuran yang Termohon II lakukan, Termohon II menemukan fakta bahwa Permohonan a quo mengandung ketidakjelasan mengenai Pihak yang ditarik sebagai Termohon II;
10. Bahwa Perlu Termohon II tegaskan perbedaan yang sangat mendasar antara "PT PELABUHAN INDONESIA (PERSERO)" sebagai suatu badan hukum dan "PELINDO TOWER" yang hanyalah sebuah nama Gedung atau Bangunan, PELINDO TOWER Bukan entitas hukum yang berdiri sendiri, sehingga siapa TERMOHON II yang dimaksud Pemohon dalam Surat Permohonan a quo tidak jelas;
11. Bahwa "PELINDO TOWER" merupakan terminologi yang digunakan semata-mata untuk menunjuk suatu Gedung atau Bangunan, bukan entitas hukum yang berdiri sebagai subjek hukum, adapun kata "PT" pada "PT PELINDO TOWER" dalam Surat Permohonan a quo adalah murni "kreatifitas" dari Pemohon saja, dan jelas merupakan suatu kekeliruan;
12. Bahwa agar lebih jelas, berikut Kami uraikan kutipan pada halaman 1 (satu) Surat Permohonan a quo:
"Dengan ini mengajukan Permohonan Keberatan Besarnya Ganti Rugi terhadap:
PT. PELINDO TOWER, beralamat di Jl. Yos Sudarso No. 9 Lt. 7 Rt.06 Rw.12 Rawa Badak Utara Kec. Koja Jakut Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 14230, selanjutnya disebut sebagai TERMOHON II"
13. Bahwa dalam uraian Surat Permohonan, terlihat jelas Pemohon menyebutkan "PT. PELINDO TOWER" sebagai pihak TERMOHON II, faktanya "PELINDO TOWER" sama sekali BUKAN BADAN HUKUM, sehingga yang bukan Badan Hukum tidak memiliki kapasitas menjadi pihak dalam suatu persidangan In Casu Persidangan a quo;
14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, dapat dipastikan Pemohon telah salah dalam menguraikan Identitas Termohon dengan menarik pihak yang tidak memiliki kapasitas dan status hukum yang jelas sebagai Pihak Termohon II dalam Permohonan Keberatan a quo, sebaliknya PT PELABUHAN INDONESIA (PERSERO) merupakan Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disingkat "BUMN") yang memiliki status hukum yang jelas dan berbeda secara fundamental dengan PELINDO TOWER;
15. Bahwa ketentuan mengenai penyebutan Identitas Termohon telah ditentukan dengan jelas dalam PERMA No. 2/2021, sebagai berikut:

Hal 12 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



16. PERMA No. 2/2021 Pasal 1 ayat (7), menyatakan:

“Termohon adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah”

PERMA No. 2/2021, Pasal 25 ayat (2) huruf b menyatakan:

“b. Identitas Termohon:

- 1) Dalam hal Termohon orang perorangan, meliputi nama, tempat tinggal, dan hubungan hukum dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;
- 2) Dalam hal Termohon badan hukum perdata, meliputi nama badan hukum perdata, tempat kedudukan dan hubungan hukum dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;
- 3) Dalam hal Termohon instansi pemerintah, meliputi nama instansi pemerintah, tempat kedudukan, dan hubungan hukum dengan objek tanah sebagai pihak yang berhak; atau
- 4) Dalam hal Termohon masyarakat hukum adat, meliputi nama masyarakat hukum adat, alamat masyarakat hukum adat dan hubungan hukum dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas berdasarkan fakta Termohon a quo telah salah pihak, “PT PELINDO TOWER” sama sekali tidak termasuk salah satu dari 4 (empat) kategori Identitas Termohon yang disebutkan di atas, dengan demikian maka jelas dan yang tidak terbantahkan Permohonan a quo mengandung Cacat Fatal;

18. Bahwa kekeliruan ini begitu nyata dan menyimpang dari yang semestinya, sehingga tidak dapat dibenarkan, kekeliruan tersebut benar-benar telah mengubah identitas secara fundamental, bukan sekedar kesalahan dalam pengetikan nama;

19. Bahwa mengenai kesalahan semacam ini, M. Yahya Harahap telah memberikan pandangan dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, hal. 54 yang menyatakan bahwa:

20. “kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah



identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil.”

21. Bahwa hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan Nomor: 601 K/Sip/1975, yang mana pada pokoknya putusan tersebut menyebutkan bahwa:

“Penggugat keliru menarik pengurus Yayasan sebagai Tergugat, karena hubungan hukum terjadi antara Penggugat dan Yayasan tersebut, bukan antara Penggugat dan pengurus Yayasan”

22. Bahwa Perlu Termohon II jelaskan, jika pun saat ini Termohon II hadir dalam persidangan a quo, adalah semata-mata untuk memenuhi panggilan sidang sebagai bukti itikad baik, namun demikian secara hukum Permohonan Keberatan a quo tidak memenuhi syarat formil, tidak sesuai dengan PERMA No. 3/2016 Jo. PERMA No. 2/2021, sehingga Permohonan memiliki cacat hukum karena telah melewati batas waktu dan keliru dalam menarik pihak “PELINDO TOWER” selaku Termohon. Dengan demikian meskipun Termohon II hadir di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak serta merta menjadikan Permohonan a quo yang cacat hukum (keliru) menjadi Permohonan yang benar (sempurna);
23. Dengan demikian terbukti berdasarkan fakta dan tidak terbantahkan Permohonan a quo tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam PERMA No. 3/2016 Jo. PERMA No. 2/2021;
24. Berdasarkan Uraian tersebut di atas, Termohon II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo menyatakan Menolak Permohonan Pemohon atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Permohonan A Quo Tidak Jelas, Pemohon Telah Keliru Dalam Memahami Dasar Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Sehingga Tidak Relevan; Pemohon Telah Gagal Menyebutkan Keputusan Gubernur Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan

25. Bahwa salah satu persyaratan pengajuan Permohonan Keberatan Nilai Ganti Kerugian adalah adanya uraian tentang Surat Keputusan Gubernur, Bupati, atau Walikota tentang Penetapan Lokasi Pembangunan (selanjutnya disebut “PENLOK”), hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (2) huruf c poin ke-3 PERMA No. 2/2021, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 25 ayat (2) huruf c poin ke-3 PERMA No. 2/2021, menyebutkan:



“c. uraian yang menjadi dasar Permohonan Ganti kerugian yang paling sedikit meliputi:

- 1) hubungan hukum Pemohon dengan objek pengadaan tanah;
- 2) hubungan hukum Termohon dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak
- 3) penyebutan secara lengkap dan jelas surat keputusan gubernur, bupati, atau walikota tentang penetapan lokasi pembangunan.”

26. Bahwa dalam Surat Permohonan a quo, Pemohon sama sekali tidak menyebutkan Surat Keputusan Gubernur atau PENLOK yang dimaksud, padahal penyebutan PENLOK secara lengkap merupakan salah satu dasar Permohonan ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal tersebut. Sehingga tidak ada PENLOK sama dengan tidak ada dasar;

27. Bahwa penyebutan PENLOK sangat berkaitan dengan masa tunggu, dimana “masa tunggu” merupakan salah satu hal yang dipertimbangkan oleh Penilai dalam menentukan Nilai Ganti Kerugian, hal ini karena perhitungan masa tunggu dihitung sejak tanggal PENLOK tersebut;

28. Bahwa perhitungan masa tunggu sebagai salah satu pertimbangan oleh penilai diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat “PP No. 19/2021”);

PP No. 19/2021, Pasal 69 ayat (1) menyatakan:

“Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran ganti kerugian”

Dan Penjelasan Pasal 69 ayat (1), menyatakan:

29. “yang dimaksud dengan “masa tunggu” adalah jangka waktu yang dihitung mulai dari Penetapan Lokasi sampai dengan pelaksanaan pembayaran yang dapat dipakai sebagai dasar mempertimbangkan nilai ganti kerugian”

30. Bahwa oleh karena telah terbukti dalam Surat Permohonan Keberatan Ganti Kerugian a quo Pemohon tidak menguraikan PENLOK, maka perbandingan nilai ganti rugi antara kedua tahun tersebut sebagaimana dimaksud Pemohon menjadi tidak relevan sehingga Permohonan a quo menjadi tidak jelas. Masa tunggu yang menjadi salah satu faktor nilai ganti kerugian bergantung pada PENLOK. Jika PENLOK-nya tidak ada, maka nilai ganti rugi pun bisa dipastikan tidak ada. Oleh karena itu, keberatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai ganti Kerugian yang diajukan Pemohon sama sekali tidak memiliki dasar perhitungan yang jelas;

31. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas Permohonan a quo adalah kabur, karena tidak didukung dengan uraian fakta perbandingan dan/atau perhitungan nilai ganti kerugian yang jelas dan relevan;
32. Bahwa mengenai suatu Permohonan dan/atau Gugatan yang tidak jelas, Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain:
33. Putusan Mahkamah Agung No. 616 K/Sip/1973 tanggal 5 Juni 1975, dimana kaidah hukumnya menyatakan:

“mengenai gugatan terhadap hasil sawah sengketa, walaupun tentang hal ini tidak ada bantahan dari Tergugat, yang seharusnya dengan demikian gugatan dikabulkan; tetapi karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun, gugatan haruslah ditolak.”

Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, dimana kaidah hukumnya menyebutkan:

“karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”

Putusan Mahkamah Agung No. 1186 K/Sip.1973 tanggal 4 Mei 1976, dimana kaidah hukumnya menyebutkan:

“tuntutan Penggugat -Pembanding mengenai pengembalian penghasilan tanah selama 12 tahun harus ditolak karena tidak disertai bukti-bukti secara terperinci dan meyakinkan.”

34. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas maka jelas dan berdasarkan fakta Permohonan a quo tidak memenuhi syarat formil karena:

- a. Pengajuan Keberatan a quo telah melewati batas waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam PERMA No. 3/2016 Jo. PERMA No. 2/2021;
- b. Surat Permohonan Keberatan mengandung Cacat Formil, Pemohon telah keliru dalam mengidentifikasi Identitas dari Termohon II;
- c. Surat Permohonan Keberatan a quo tidak jelas, Keberatan Nilai Ganti Kerugian tidak memiliki dasar hukum, Nilai Ganti Kerugian yang dimohonkan tidak memiliki dasar perhitungan yang jelas.

Berdasarkan uraian tersebut maka Sudah selayaknya bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo menyatakan Menolak

Hal 16 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Permohonan Pemohon atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Pokok Permasalahan

Bahwa hal-hal yang telah disampaikan tersebut di atas mohon dianggap telah disampaikan pula dalam bagian pokok permasalahan ini, dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Bahwa Termohon II Menolak Dengan Tegas seluruh dalil Permohonan Pemohon, kecuali dalil yang diakui secara tertulis oleh Termohon II.

Perbandingan Nilai Ganti Kerugian Yang Diajukan Pemohon Sangat Bersifat Subjektif, Tidak Relevan Dan Tidak Objektif, Dan Tidak Memiliki Dasar Perhitungan Kerugian Yang Jelas

35. Bahwa dalam Surat Permohonan Keberatan a quo, Pemohon mendalilkan Keberatan Nilai Ganti Kerugian pada tahun 2024 dengan luas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi yang dilakukan Penilai Pung's Zulkarnain dengan membandingkan Nilai Ganti Kerugian pada tahun 2018 dengan luas 662 m² yang dilakukan oleh Penilai Toto Suharto;

36. Bahwa menurut Pemohon Nilai Ganti Rugi tahun 2024 seharusnya lebih tinggi dan atau paling tidak sama dengan Nilai Ganti Rugi tahun 2018, hal ini karena menurut Pemohon pada awalnya lokasi atau objek masih dalam satu sertifikat No. 2656/Cilincing, dan pemilik masih orang yang sama, adapun perbedaan yang dimaksud Pemohon adalah sebagai berikut:

Tahun 2018 (Penilai Toto Suharto)

Luas = 662 meter persegi
Nilai Ganti Rugi = Rp.2.620.372,00 per meter persegi
= Rp.1.734.686.264,00

Tahun 2024 (Penilai Pung's Zulkarnain)

Luas = 1.331 meter persegi
Nilai ganti Rugi = Rp.2.247.000,00 per meter persegi
= Rp.3.116.506.854,00

Hal inilah yang menjadi pokok Permasalahan dan tidak disetujui oleh Pemohon, menurut Pemohon Nilai ganti Kerugian tahun 2024 terdapat selisih sebesar Rp.373.372,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah) lebih kecil dibandingkan Nilai ganti Kerugian pada tahun 2018. Sehingga menurut Pemohon Nilai Ganti Kerugian pada tahun 2024 seharusnya mengikuti Penilaian yang dilakukan oleh Toto Suharto

Hal 17 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



pada tahun 2018 sehingga perhitungan Nilai Ganti Kerugian menjadi sebagai berikut:

Luas = 1.331 meter persegi

Nilai Ganti Rugi = Rp.2.620.372,00 per meter persegi

= Rp.3.487.715.132,00

“tiga milyar empat ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima belas ribu seratus tiga puluh dua rupiah”

37. Bahwa dalam Surat Permohonan Keberatannya pada poin 14 (empat belas), Pemohon mendalilkan alasan keberatan yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“14. Bahwa berdasarkan penilaian yang dilakukan pada tahun 2018 dan tahun 2024 terdapat selisih nilai ganti kerugian sebesar Rp.373.372,00 (tigaratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua Rupiah) per meter persegi, yang setidaknya penilaian pada tahun 2024 tidak berbeda dengan penilaian tahun 2018, dikarenakan objek yang sama, dan pemilik yang sama, meskipun sudah rentang waktu 6 (enam) tahun”;

38. Bahwa Termohon II dengan tegas menyatakan Menolak Dengan Tegas dalil Pemohon tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Objek yang dinilai Toto Suharto tahun 2018 dan objek yang dinilai oleh Pung's Zulkarnain tahun 2024 adalah dua objek yang berbeda, meskipun pada awalnya kedua bidang tanah tersebut dalam satu hamparan sebagaimana sertifikat No. 2656/Cilincing adalah milik Pemohon, namun luas objek yang dinilai Toto Suharto hanya seluas 662 (enam ratus enam puluh dua) meter persegi, oleh karena itu Penilaian Penilai Toto Suharto tersebut tidak dapat diterapkan terhadap selain objek yang dinilai tersebut, karena Penilai Toto Suharto tidak pernah melakukan penilaian di luar dari 662 (enam ratus enam puluh dua) meter persegi. Sehingga penilaian Penilai Toto Suharto tidak bisa dikatakan termasuk 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi, dengan demikian maka secara hukum sejak pembebasan objek seluas 662 (enam ratus enam puluh dua) meter persegi haruslah dipahami berbeda dan tidak lagi menjadi bagian dari sertifikat No. 2656/Cilincing.

Dengan kata lain Pemohon telah terjebak dalam kesalahan berpikir dengan membuat kesimpulan Penilaian terhadap keseluruhan berdasarkan penilaian ganti kerugian yang parsial.



- a. Bahwa sebagaimana dalil Pemohon pada tahun 2018, objek yang dinilai Toto Suharto adalah seluas 662 (enam ratus enampuluh dua) meter persegi dengan besaran nilai ganti kerugian adalah Rp. 2.620.372,00, per meter persegi (selanjutnya disebut “objek 1”);
- b. Sedangkan pada tahun 2024 objek yang dinilai Pung's Zulkarnain adalah seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi dengan besaran nilai ganti kerugian Rp.2.247.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi (selanjutnya disebut “Objek 2”);
- c. Maka dapatlah dipahami bahwa Objek 1 bukan Objek 2 dan Objek 2 bukan Objek 1 meskipun pada awalnya Objek 1 dan Objek 2 dalam satu sertifikat;
- d. Bahwa sejak tahun 2018, Objek 1 seharusnya dipahami tidak lagi menjadi bagian dari Objek 2, dimana Objek 1 hanyalah sebagian kecil dari keseluruhan sehingga melekatkan Perhitungan Nilai Ganti Rugi sebagian kecil terhadap keseluruhan adalah tidak relevan dan tidak objektif;
- e. Bahwa hal tersebut sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 69 ayat (2) dan ayat (3) PP 19/2021 yang menyatakan “besarnya nilai ganti kerugian merupakan “nilai tunggal” untuk per bidang tanah”;
- f. Pasal 69 ayat (2) PP 19/2021, menyatakan:
“Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah”
Pasal 69 ayat (3) PP 19/2021, menyatakan:
“besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat”
Penjelasan Pasal 69 ayat (3), menyatakan:
“yang dimaksud dengan “final dan mengikat” adalah nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal dan tidak dapat dimusyawarahkan sepanjang penilaian dilakukan berdasarkan standar penilaian yang berlaku”
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka Penilaian yang dilakukan oleh Penilai Toto Suharto bersifat final dan mengikat objek seluas 662 (enam ratus enam puluh dua) meter persegi, dan tidak mengikat selain objek yang dimaksud, dan sebaliknya penilaian yang dilakukan oleh Penilai Pung's Zulkarnain bersifat final dan mengikat



objek seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi dan tidak mengikat selainnya;

- h. Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut, maka alasan keberatan yang diajukan oleh Pemohon selain tidak relevan juga tidak sesuai dengan kaidah hukum dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (2) dan ayat (3) PP 19/2021;
- i. Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti berdasarkan fakta bahwa perbandingan Nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon adalah perbandingan yang subjektif dan tidak relevan, karena membandingkan Nilai ganti Kerugian Objek yang berbeda dan waktu Penilaian yang tidak sama;
- j. Bahwa perbandingan suatu penilaian barulah dapat dikatakan objektif ketika Penilai Toto Suhato dan Penilai Pung's Zulkarnain secara bersama-sama menilai objek yang sama pada waktu yang sama;
- k. Oleh karena itu, terbukti berdasarkan fakta bahwa selisih Nilai Ganti Kerugian yang dimaksud Pemohon adalah selisih yang lahir dari perhitungan subjektif Pemohon, sehingga tidak memiliki dasar perhitungan yang jelas.

Pemohon tidak memahami Komponen-komponen Nilai Ganti Kerugian yang terdiri dari Komponen Fisik dan Komponen Non Fisik, sehingga Perhitungan Nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon tidak mencerminkan kerugian yang sebenarnya dialami oleh Pemohon

- l. Bahwa dalam Permohonan a quo, Pemohon tampaknya hanya memahami nilai ganti kerugian dari perspektif nilai fisik aset yang diambil alih, seperti nilai tanah, itulah sebabnya dalam Permohonannya Pemohon hanya mendalilkan bahwa “setidaknya penilaian pada tahun 2024 tidak berbeda dengan penilaian tahun 2018, dikarenakan objek yang sama, dan pemilik yang sama”, di mana objek yang dimaksud oleh Pemohon adalah nilai Fisik;
- m. Bahwa ketidaktahuan Pemohon tersebut menggambarkan bahwa perhitungan nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon tidak mencerminkan kerugian yang sebenarnya dialami oleh Pemohon, melainkan hanya berdasarkan sesuatu yang tidak memiliki nilai relevansi,
- n. Bahwa meskipun penilaian ganti kerugian secara teknis merupakan ranah keahlian penilai publik, Termohon II ingin memberikan gambaran

Hal 20 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



umum mengenai aspek yang perlu diperhatikan dalam proses penilaian ganti kerugian:

- o. Bahwa berdasarkan standar Penilaian Indonesia 04 (PPI 04) Bagian 2.9 halaman 3 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018, menyatakan:

“Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi:

- a) Ganti kerugian fisik (material) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b) Ganti kerugian non fisik (immaterial) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan dan disepakati oleh pemberi tugas dalam lingkup penugasan.”
- p. Berdasarkan hal tersebut maka dapatlah disimpulkan bahwa terhadap Penilaian Ganti Kerugian yang dilakukan oleh Toto Suharto terhadap Objek 1 meliputi penilaian fisik dan non fisik dan penilaian yang dilakukan oleh Pung's Zulkarnain terhadap Objek 2 meliputi penilaian fisik dan non fisik;
- q. Berdasarkan gambaran tersebut, jika dihubungkan dengan Keberatan Pemohon dalam Permohonan *a quo*, dimana Pemohon sama sekali tidak menguraikan dasar-dasar perhitungan komponen fisik dan non fisik (termasuk PENLOK penentuan masa tunggu tahun 2018) sehingga selisih yang dimaksud Pemohon merupakan suatu kerugian, maka jelas dan berdasarkan fakta perhitungan selisih sebesar Rp.373.372,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah) sama sekali tidak menggambarkan kerugian yang nyata dialami oleh Pemohon, melainkan hanya perhitungan dengan metode perbandingan subjektif yang tidak memiliki dasar perhitungan yang jelas;
- r. Bahwa salah satu komponen dari kerugian non fisik adalah perhitungan masa tunggu, dimana perhitungan masa tunggu dihitung sejak tanggal PENLOK sejak Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 448 Tahun 2023 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru DI

Hal 21 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Kelurahan Cilincing Dan Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara tertanggal 7 Juli 2023 (Selanjutnya disingkat "Keputusan No. 448/2023"), sedangkan dalam Permohonan *a quo*, Pemohon sama sekali tidak menguraikan tanggal PENLOK;

- s. Bahwa perhitungan masa tunggu sebagai salah satu pertimbangan oleh penilai diatur dalam "PP No. 19/2021";

PP No. 19/2021, Pasal 69 ayat (1) menyatakan:

"Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran ganti kerugian"

Dan Penjelasan Pasal 69 ayat (1), menyatakan:

"yang dimaksud dengan "masa tunggu" adalah jangka waktu yang dihitung mulai dari Penetapan Lokasi sampai dengan pelaksanaan pembayaran yang dapat dipakai sebagai dasar mempertimbangkan nilai ganti kerugian"

- t. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Penilaian Ganti Kerugian merupakan proses yang kompleks untuk menentukan nilai wajar suatu aset yang akan diambil alih untuk kepentingan umum. Dimana proses ini tidak hanya memperhitungkan nilai fisik aset, tetapi juga mencakup aspek non-fisik, itulah mengapa Penilaian yang dilakukan oleh Penilaian Independen sangat penting untuk memastikan bahwa Pemohon mendapatkan kompensasi yang adil.

Nilai Ganti Kerugian Wajib Didasarkan Atas Hasil Penilaian Penilai Bukan Atas Penilaian Subjektif Pemohon Keberatan

39. Bahwa Termohon II memiliki kewajiban Nilai Ganti Kerugian harus didasarkan pada hasil Penilaian Penilai yang kemudian disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat "UU No. 2/2012");

Pasal 46 ayat (4) UU No.2/2012 menyatakan:

"Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2)".

Pasal 34 ayat (2) UU No.2/2012 menyatakan:

Hal 22 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Pasal 34 ayat (2)

“besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara”.

40. Bahwa Termohon II perlu tegaskan, sepanjang Nilai ganti kerugian didasarkan pada Hasil Penilaian Penilai maka Termohon II memiliki kewajiban untuk menaati ketentuan tersebut, justru ketika Ganti Kerugian tidak didasarkan pada Penilaian Penilai maka Termohon II telah melanggar ketentuan tersebut;

41. Bahwa Nilai Ganti Kerugian yang dimohonkan oleh Pemohon Keberatan sama sekali tidak berdasarkan Penilaian Penilai Publik, dengan demikian maka Termohon II tidak memiliki kewajiban untuk menaatinya.

Penilaian Ganti Kerugian Telah Dilakukan Oleh Pihak Yang Berwenang Dan Telah Memiliki Lisensi

42. Bahwa berdasarkan PP 19/2021 menyatakan bahwa:

Pasal 1 Angka 14 Pp 19/2021 menyatakan:

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

Pasal 1 angka 13 PP 19/2021 menyatakan:

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

43. Bahwa berdasarkan:

a. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara selaku Pelaksa Pengadaan Tanah Nomor AT.02.04/1893-31.72/VI/2024 tanggal 06 Juni 2024 perihal Permintaan Pengadaan Appraisal;

b. Surat PT Pelabuhan Indonesia (Persero) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor PP.01/11/6/1/ADPT/MNAT/PLND-24 tanggal 11 Juni 2024 perihal Pengadaan KJPP (Appraisal) Pekerjaan Penilaian Pengadaan

Hal 23 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah untuk Pembangunan Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru/New Priok Eastern Access (NPEA);

c. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 191/SK-31.72.AT.02.04/VI/2024 tanggal 21 Juni 2024 tentang Penetapan Penilaian pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru di Kelurahan Marunda dan Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara.

44. Jelas bahwa Penilaian Ganti Kerugian terhadap Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru (NPEA) telah dilakukan oleh pihak yang Independen, yaitu penilai profesional yang memiliki lisensi resmi;
45. Dengan demikian maka, hal tersebut telah menjadi jaminan bahwa proses penilaian yang dilakukan oleh Pung's Zulkarnain telah dilakukan secara objektif dan tidak dipengaruhi oleh kepentingan pihak tertentu;
46. Bahwa Penilaian yang dilakukan oleh Pung's Zulakrnain telah mengacu pada Standar Penilaian yang berlaku, sehingga telah memastikan bahwa metode dan prosedur penilaian yang digunakan sudah sesuai dengan kaidah penilaian yang diakui secara umum;
47. Bahwa Perlu Termohon II sampaikan, bahwa apa yang dilakukan oleh Termohon II sepanjang berkaitan dengan pembebasan lahan telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang diatur;

Berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas, dengan ini Termohon II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terhormat untuk berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Termohon II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menolak Permohonan yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya;
4. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Hal 24 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan Pemohon tersebut, Termohon III telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

1. Penunjukan Termohon III Selaku Penilai Objek Bidang A Quo

- 1.1 Termohon III mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Kementerian Keuangan dengan Nomor Izin 2.08.0004 melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 798/KM.1/2008 tertanggal 1 Desember 2008 *jo.* Lisensi Penilai Pertanahan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 617/SK-PT.01.01/IV/2022 tertanggal 27 April 2022.
- 1.2 Bahwa Ir. Pung S. Zulkarnain selaku Pemimpin kantor Termohon III, telah memiliki klasifikasi Ijin Penilai Properti sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No.783/KM.1/2008 tertanggal 27 November 2008 dengan Nomor Izin Penilai Publik Properti NIPP: P-1-08.00004 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan telah mendapatkan Lisensi Penilai Pertanahan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 293/SK-600.PT.01.01/II/2022 tertanggal 18 Februari 2022.
- 1.3 Bahwa kemudian Termohon III berdasarkan undangan pengadaan Pekerjaan Jasa Penilaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan Akses New Priok Eastern Acces (NPEA) yang berlokasi di Marunda dan Cilincing a.n PT. Pelabuhan Indonesia (Persero) Direktorat SDM dan Umum yang telah ditetapkan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik untuk kegiatan Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Akses New Priok Eastern Acces (NPEA) di Kelurahan Marunda dan Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 191/SK-31.72.AT.02.04/VI/2024 tanggal 21 Juni 2024 yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- 1.4 Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 191/SK-31.72.AT.02.04/VI/2024 Termohon III mulai melakukan proses penilaian yang dirinci sebagai berikut:
 - a. Berita Acara Penyerahan Bahan Penilaian Nomor 2990/BA-31.72.AT.02.04/VI/2024 tanggal 25 Juni 2024;

Hal 25 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



- b. Berdasarkan Daftar Nominatif No. 11/DN/PPT/31.72.AT.02.04/VI/2024 Tanggal 20 Juni 2024 dan Peta Bidang No. 298/PBT-INV/JU/IV/2024 tanggal 20 Juni 2024;
- c. Berdasarkan Surat Tugas Termohon III kepada Personel Termohon III melalui Surat Tugas No. 237/SET.PIM/ST/KJPP.PSZ/VII/2024 tanggal 05 Juli 2024, Termohon III pada tanggal 06 Juli 2024 melaksanakan beberapa kegiatan termasuk inspeksi dan verifikasi langsung ke objek bidang tanah dan termasuk verifikasi dan inspeksi bangunan serta kerugian lainnya yang terletak di objek bidang tanah, termasuk kegiatan pengumpulan data pembanding objek bidang tanah *a quo*;

2. Acuan Penilaian Objek Bidang Tanah *A Quo*

2.1 Berdasarkan:

- a. Pasal 1 huruf 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("PP No. 19/2021")
"Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara."
- b. Pasal 1 huruf 13 PP No. 19/2021.
"Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya."
- c. Pasal 67 ayat 1 PP No. 19/2021
"Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah."
- d. Pasal 109 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 ("Permen ATR No. 19/2021")
"Penyerahan peta bidang tanah, daftar nominatif dan salinan DPPT untuk bahan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara penyerahan bahan penilaian."

Hal 26 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



- e. Seri 204 Bagian 5.2 Hal. 3 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018
“Dasar nilai yang harus digunakan untuk penilaian kepentingan Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam UU No.2 Tahun 2012 adalah Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value).”
- f. Seri 102 Bagian 3.8 Hal. 3 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018
“Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud.”
- g. Seri 101 Bagian 3.1 Hal. 2 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018
“Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.”
- h. Seri 204 Bagian 5.8 Hal. 5 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018
“Objek penilaian dalam melakukan penentuan kerugian fisik meliputi :
- Tanah;
 - Ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - Bangunan;
 - Tanaman;
 - Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan.”
- i. Seri 204 Bagian 5.9 Hal. 5 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018
“Kerugian non-fisik meliputi:
- Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan:

Hal 27 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



1. Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan memperhatikan UU No.2 tahun 2012 pasal 33 huruf f berikut penjelasannya).
 2. Kerugian emosional (solatium), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik (dengan memperhatikan UU No. 2 tahun 2012 pasal 1 butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2).
 3. Hal-hal yang belum diatur pada butir 1 dan 2 diatas dapat diantisipasi berdasarkan dokumen perencanaan yang berlaku, sehingga Penilai dapat mempertimbangkan besaran premium atas kerugian non fisik terkait.
- b) Biaya transaksi, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah biaya perpindahan, pengosongan, pajak/BPHTB, PPAT. Bila tidak diatur lain. Prinsip dasar yang dapat diambil seharusnya mengikuti SPI ini dan/atau pedoman penilaian/juknis yang berhubungan dengan Standar ini.
- c) Kompensasi masa tunggu, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.
- d) Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, penggantian atas keseluruhan bidang tanah diperhitungkan, apabila didasarkan pada kesepakatan tertulis dengan Pemberi Tugas dan merujuk kepada peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- e) Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.”
- j. Seri 04 Bagian 1 Hal. 18 Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018
“Penerapan kerugian kehilangan pekerjaan atau bisnis termasuk alih profesi berdasarkan:
- a) Kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan:
 1. Permanen; seperti tempat jualan, warung, rumah makan atau sejenisnya;



2. Pribadi atau profesi; seperti penjahit pakaian, pertukangan, ahli potong rambut atau sejenis lainnya;
 3. Badan usaha atau entitas, seperti pabrik atau kawasan industry yang sedang dalam pengembangan atau telah dikembangkan.
- b) Keharusan pemilik usaha atau pekerja pindah ke tempat lain :
1. Untuk kategori 1.a).1), kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban beban biaya usaha yang perlu ditanggung selama perpindahan, seperti biaya karyawan tetap) Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 3 bulan.
 2. Untuk kategori butir 1.a).2), kerugian non fisik dapat dihitung didasarkan potensi penghasilan dari pekerja/profesi pada bulan terakhir, yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama rata-rata 6 bulan.
- Untuk kategori butir 1.a).3), tidak termasuk perumahan atau industry, kerugian non fisik dapat dihitung berdasarkan potensi penghasilan rata-rata periode terakhir atau keuntungan yang diperkirakan akan hilang selama kepindahan, dan didasarkan kepada analisis yang wajar sesuai dengan jenis kegiatan yang dijalankan. Lama masa kepindahan bila tidak diatur lain selama rata-rata 6 bulan.”

2.2 Bahwa dapat disimpulkan peta bidang tanah, daftar nominatif merupakan dokumen dasar dalam melakukan kegiatan penilaian untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2.3 Bahwa dapat disimpulkan yang dimaksud nilai penggantian wajar merupakan nilai suatu bidang tanah yang penghitungannya didapatkan berdasarkan penghitungan pembandingan dengan harga kondisi bidang tanah yang serupa dan ditambah benda yang berada di atas bidang tanah tersebut merupakan penghitungan fisik, ditambah penggantian kehilangan usaha, penggantian beban depresiasi bangunan, penggantian kerugian emosional akibat pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik, biaya pajak dan notaris, dan biaya masa tunggu sebagai penghitungan non-fisik.

Hal 29 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



2.4 Bahwa dalam rangka menentukan nilai tanah objek bidang tanah, Termohon III mengumpulkan data pembanding yang memiliki karakteristik dan kondisi tanah yang identik dan sebanding. Hal ini berdasarkan Seri 106 Bagian 6.1.a halaman 4 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018

“Pendekatan Pasar memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga.”

2.5 Bahwa dalam rangka menentukan nilai tanah objek bidang tanah, Termohon III mengumpulkan data pembanding yang memiliki karakteristik dan kondisi tanah yang identik dan sebanding. Hal ini berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian Bagian 15.1. halaman 17 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, Tahun 2018

“Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.”

2.6 Bahwa terkait dengan penilaian objek tanah a quo, Termohon III, berdasarkan Peta Bidang, Daftar Nominatif, dan inspeksi dan verifikasi, menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Kondisi tanah objek adalah tanah empang atau rawa;
- b. Objek bidang tanah memiliki akses berupa tegalan atau setapak;
- c. Objek bidang tanah berada di Zona Ruang Terbuka Hijau menurut Tata Ruang Wilayah;

2.7 Dengan demikian penilaian yang dilaksanakan terhadap objek bidang tanah a quo dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa objek bidang tanah merupakan tanah empang atau rawa. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan Laporan Penilaian Pekerjaan Jasa Penilaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan Akses New Priok Eastern Access (NPEA) tanggal 13 Agustus 2024, Termohon III menetapkan nilai ganti kerugian an. HERRY SUSANTO yang dirinci sebagai berikut:

➤ HERRY SUSANTO - SHM. No.2656/ Cilincing

a	Nilai ganti kerugian tanah (luas : Rp. 2.990.757.000,00 . 1.331 m ²)
	Nilai ganti kerugian tanah per : Rp. 2.247.000,00 meter persegi
b	Nilai kerugian non fisik : Rp. 125.749.854,00



.		
c	Nilai Penggantian Wajar	: Rp. 3.116.506.854,00
	Nilai Penggantian Wajar per meter persegi	: Rp. 2.341.477,00

3. Surat Permohonan Keberatan Pemohon

- 3.1** Bahwa dalam dalilnya pada Poin 4 Tentang Duduk Perkara Surat Permohonan Keberatannya Pemohon membandingkan, nilai ganti rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cibitung – Cilincing pada tahun tahun 2018 dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.2.620.372,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah) per meter persegi dengan total ganti kerugian Rp. 1.734.686.489,00 (satu miliar tujuh ratus tiga puluh empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu empat ratus delapan puluh sembilan rupiah).
- 3.2** Bahwa dalam dalilnya pada Poin 14 Tentang Duduk Perkara Surat Permohonan Keberatannya Pemohon menjelaskan bahwa berdasarkan penilaian yang dilakukan pada tahun 2018 dan tahun 2024 terdapat selisih nilai ganti kerugian sebesar Rp.373.372,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah) per meter persegi pada objek yang sama dan pemilik yang sama.
- 3.3** Bahwa dalam Surat Permohonan Keberatannya Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A Quo* untuk menetapkan besaran ganti kerugian sebesar Rp.2.620.372,00 X 1.331 meter persegi sehingga total ganti kerugian yang diterima adalah Rp.3.487.715.132,00 (tiga miliar empat ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima belas ribu seratus tiga puluh dua rupiah);
- 3.4** Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 pasal 33 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 pasal 68 ayat 1, Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
“(1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:
- a. tanah;
 - b. ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau



f. kerugian lain yang dapat dinilai.”

3.5 Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 pasal 33 huruf f tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 pasal 68 ayat 1 huruf f, Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

“f. kerugian lain yang dapat dinilai.”

3.6 Bahwa berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI 04) Bagian 2.9. halaman 3 Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII, *Masyarakat Profesi Penilai Indonesia*, Tahun 2018, penilaian untuk keperluan ganti kerugian.

“2.9 Penilaian untuk keperluan ganti kerugian meliputi:

a) Ganti kerugian fisik (material) tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

b) Ganti kerugian non fisik (immaterial) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan dan disepakati oleh pemberi tugas dalam Lingkup Penugasan.”

3.7 Bahwa berdasarkan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 seri 204 bagian 5.9.c

“Kompensasi masa tunggu, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.”

3.8 Bahwa berdasarkan Pedoman Penilaian Indonesia 04 Edisi VII Tahun 2018 bagian 4.2.g.3.a.4

“Kompensasi masa tunggu diperhitungkan karena tenggang waktu antara tanggal penilaian (tanggal penetapan adanya lokasi) dengan tanggal pembayaran ganti kerugian. Dalam memperhitungkan kompensasi atas masa tunggu, Penilai dapat memberi kompensasi dengan ketentuan sebagai berikut:

(a) sebesar suku bunga deposito dari bank pemerintah untuk masa tunggu kurang dari 6 (enam) bulan atas indikasi NPW sebelum masa



tunggu ditambah dengan kerugian non fisik (premium mencakup solatium, beban transaksi, dan kerugian lainnya bila ada). Lamanya masa tunggu sesuai dengan rencana jadwal pembayaran ganti kerugian atau dapat berkisar 3-6 bulan;

(b) dalam hal pelaksanaan penilaian yang dilakukan telah melewati 6 (enam) bulan dari tanggal penetapan lokasi, maka besaran beban kerugian masa tunggu diambil sebesar selisih indikasi Nilai Pasar fisik tanah pada saat tanggal pelaksanaan penilaian terhadap tanggal penilaian sesuai penetapan lokasi. Selanjutnya, hasil selisih tersebut menjadi penambah dalam penetapan indikasi NPW untuk posisi tanggal penilaian pada penetapan lokasi. Untuk menentukan NPW yang sebenarnya, estimasi masa tunggu setelah tanggal pelaksanaan penilaian hingga rencana masa pembayaran, dapat ditambahkan sebagaimana ketentuan pada butir a diatas”

3.9 Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 1905 tahun 2017 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Cibitung Cilincing, Menimbang :

“a. Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 105 Tahun 2013 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Cibitung – Cilincing, telah ditetapkan lokasi untuk pembangunan Jalan Tol Cibitung Cilincing;

b. Bahwa pelaksanaan Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam huruf a, belum dapat diselesaikan secara keseluruhan proses pengadaan tanah dalam rangka pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing sampai dengan jangka waktu Peraturan Gubernur dimaksud berakhir, serta untuk mendukung percepatan proyek strategis nasional, sehingga perlu pembaharuan penetapan lokasi;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing”

3.10 Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 105 tahun 2013 Tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Cibitung – Cilincing, Menimbang:

“a. Bahwa untuk kelancaran lalu lintas dalam rangka menunjang kegiatan ekonomi, sosial dan kegiatan lainnya di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, perlu adanya pengembangan prasarana secara terarah antara

Hal 33 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



lain dengan pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing (dahulu Tol Cikarang-Tanjung Priok);

b. Bahwa penguasaan perencanaan/peruntukan tanah untuk pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, telah ditetapkan dan dilaksanakan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 175 tahun 2007, namun mengingat telah selesai jangka waktunya dan terdapat perubaghan terhadap kelurahan yang dilewati trase ruas Jalan Tol Cibitung-Cilincing, maka perlu menetapkan penguasaan perencanaan/peruntukan tanah untuk kelanjutan pelaksanaan pembangunan jalan dimaksud;

c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing”.

3.11 Bahwa berdasarkan data – data Pasar yang di dapatkan oleh Termohon III Penawaran Harga Tanah untuk tanah empang atau rawa disekitar objek bidang tanah *A Quo* berkisar antara Rp. 2.000.000,- s/d Rp. 2.400.000,- / meter persegi.

3.12 Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia, nilai ganti kerugian terdiri dari nilai fisik dan nilai non fisik.

3.13 Bahwa dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing terdapat Penetapan Lokasi yang telah beberapa kali diperpanjang melalui Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dari tahun 2007.

3.14 Bahwa dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing, dari awal Penetapan Lokasi tahun 2007 sampai dengan tahun 2018 terdapat rentang waktu selama 11 tahun yang dapat diperhitungkan sebagai masa tunggu dalam perhitungan nilai non fisik.

3.15 Bahwa dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Akses New Priok Eastern Acces (NPEA) terdapat Penetapan Lokasi pada tahun 2023 melalui Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 448 tahun 2023.

3.16 Bahwa dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Akses New Priok Eastern Acces (NPEA) dari awal Penetapan Lokasi tahun 2023 sampai dengan tahun 2024 terdapat rentang waktu selama 1 tahun yang dapat diperhitungkan sebagai masa tunggu dalam perhitungan nilai non fisik.



- 3.17** Bahwa dengan demikian terdapat perbedaan jangka waktu masa tunggu antara Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Cibitung-Cilincing dengan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Akses New Priok Eastern Acces (NPEA) yang memungkinkan adanya selisih nilai non fisik berupa kompensasi masa tunggu dalam komponen penyusun Nilai Ganti Kerugian atau Nilai Penggantian Wajar.
- 3.18** Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 pasal 69 ayat 3, Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
"Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat"
- 3.19** Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 pasal 69 ayat 3 pada prinsipnya Hasil Penilaian yang dilakukan Termohon III dalam hal ini bersifat final dan mengikat. Penilaian yang bersifat final dan mengikat selama dilaksanakan dengan merujuk pada Standar Penilaian Indonesia yang dalam hal ini diterbitkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.
- 3.20** Bahwa selanjutnya berdasarkan Laporan Penilaian yang dikeluarkan oleh Termohon III Nomor: 00647/2.0004-00/PI/11/0004/1/VIII/2024 tanggal 13 Agustus 2024, Termohon III telah melakukan penghitungan, yang mana hal besaran nilai ganti kerugian baik ganti kerugian tanah, bangunan, tanam tumbuh dan ganti kerugian non-fisik telah Termohon I sampaikan dalam kegiatan musyawarah bentuk ganti kerugian tanggal 21 Agustus 2024 yang dihadiri oleh Para Pemohon.
- 3.21** Dengan demikian, mengingat fakta yang tidak dapat dibuktikan sebaliknya bahwa Termohon III telah melakukan inspeksi langsung dan pengumpulan data langsung kepada seluruh pihak yang terkait, maka dalil Para Pemohon yang menyatakan hasil penilaian Termohon III yang tidak wajar dan atau ketidakadilan, terbantahkan dan dapat disimpulkan merupakan dalil yang tidak berdasar. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Administrasi Jakarta Utara menolak Surat Permohonan Keberatan untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Termohon III uraikan di atas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Administrasi Jakarta Utara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Hal 35 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menetapkan besaran Nilai Penggantian Wajar kepada Para Pemohon sebesar Rp.3.116.506.854,00 (tiga miliar seratus enam belas juta lima ratus enam ribu delapatus lima puluh empat rupiah)
3. Menerima jawaban dari Termohon III;
4. Menghukum Para Pemohon 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 membuktikan Permohonannya Pemohon telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 31720 40303730005 atas nama Herry Susanto tanggal 16 Desember 2024, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3172041501097829 atas nama kepala Keluarga Herry Susanto, tanggal 20 Mei 2020, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Herry Susanto, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Nilai Penggantian Wajar No. Bidang 14/10 atas nama Herry Susanto, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Nilai Penggantian Wajar No. Bidang 016 atas nama Herry Susanto, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 NOP; 31750440004031101480, atas nama Herry Susanto, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi buku tabungan BritAma No Rekening 0319-01-044838-50-3 atas nama Herry Susanto, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta telah sesuai dengan aslinya dan seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa Pemohon untuk menguatkan Permohonan Keberatannya telah mengajukan saksi bernama **Drs. Suroto** yang telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Jabatan terakhir saksi pada saat saksi bekerja di Kantor Walikota ialah sebagai asisten Walikota dibidang perekonomian dan pembangunan sampai akhir tahun 2021;

Hal 36 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi dibidang perekonomian dan pembangunan salah satunya ialah pembebasan-pembebasan lahan seperti BKT, Tol Cibitung, Cilincing selama saksi bekerja menangani pembebasan belum pernah terjadi pengurangan nilai ganti rugi, justru semakin meningkat bukan menurun;
- Bahwa selama saksi bekerja dan berdasarkan pengalaman saksi dengan tanah yang sama, lokasi yang sama belum pernah nilainya yang turun, selalu naik tidak pernah turun, apalagi sudah dibangun rusun, jalan tol, untuk usaha tidak lebih tinggi nilai ekonominya;
- Bahwa yang menjadi patokan dari nilai ganti rugi ialah nilai ekonomis;
- Bahwa nilai ganti rugi berdasarkan pada undang undang yang berlaku, namun saksi tidak mengetahui pasti mengenai aturan yang mengatur nilai ganti kerugian;
- Bahwa yang dimaksud dengan nilai ekonomi diantara adalah jika ada bangunan yang memiliki tanaman dan bernilai ekonomi, jika suatu tempat dijadikan sebagai tempat usaha maka harus diperhitungkan mengenai nilai ekonomisnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pengukuran lahan bidang, tetapi pada umumnya dilihat juga dari nilai ekonominya;
- Bahwa mengenai nilai ekonomi tersebut yang saksi tahu hanya mengenai nilai fisik seperti tanaman, banungan dan lainnya;
- Bahwa dasar penghitungan nilai ganti kerugian sepengetahuan saksi selain dari NJOP, PBB, ada atau tidak bangunan, tanaman dan nilai pasar.
- Bahwa Sebelum menentukan nilai ganti kerugian terlebih dahulu dilakukan penetapan lokasi;
- Bahwa yang menjadi permasalahan antara Pemohon dengan Para Termohon ialah mengenai nilai yang dianggap tidak layak/nilai yaitu pergantian ganti rugi terhadap tanah;

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

1. Fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor 298/PBT-INV/JU/IV/2024 tanggal 20 Juni 2024, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Daftar Nominatif Nomor 11/DN/PPT/31.72.AT.02.04/VI/2024 tanggal 20 Juni 2024, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Nomor 3094/UND-AT.02.04.31.72/VIII/2024 tanggal 16 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.I-3;

Hal 37 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Kerugian Nomor 3156/BA-31.72.AT.02.04/VIII/2024 tanggal 21 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Daftar Hadir Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian tanggal 21 Agustus 2024, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Tanda Terima Amplop Nilai Ganti Kerugian, diberi tanda T.I-6;
7. Nilai Ganti Wajar Bidang Per Bidang Tanah Dan Tegakan Atas Nama HERRY SUSANTO, diberi tanda T.I-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta telah sesuai dengan aslinya dan seluruh surat bukti telah dibubuhi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Termohon II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2023 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional, diberi tanda bukti T.II-2
3. Fotokopi Akta Pendirian Nomor 3, tanggal 1 Desember 1992, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-4754 HT.01.01.Th.93, tanggal 17 Juni 1993, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELABUHAN INDONESIA II, Nomor: 2, tanggal 15 Agustus 2008, diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-80894.AH.01.02.Tahun 2008, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 3 November 2008, diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi Akta Penggabungan Nomor 05, tanggal 1 Oktober 2021, diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi Surat Nomor: AHU-AH.01.10-0014401, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Perseroan PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. PELABUHAN INDONESIA II, tanggal 1 Oktober 2021, diberi tanda bukti T.II-8;

Hal 38 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Salinan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELABUHAN INDONESIA Nomor: SK-39/MBU/02/2024 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELABUHAN INDONESIA, 16 Februari 2024, diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELABUHAN INDONESIA Nomor: SK-39/MBU/02/2024 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELABUHAN INDONESIA Nomor: 5, tanggal 28 Februari 2024, diberi tanda bukti T.II-10;
11. Fotokopi Surat Nomor: AHU-AH.01.09-0087265, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT PELABUHAN Indonesia disingkat PT PELABUHAN Indonesia (PERSERO), tanggal 1 Maret 2024, diberi tanda bukti T.II-11;
12. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELABUHAN INDONESIA tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELABUHAN INDONESIA Nomor: 10, tanggal 19 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi Surat Nomor: AHU-AH.01.09-0242875, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT PELABUHAN Indonesia DISINGKAT PT PELABUHAN Indonesia (PERSERO), tanggal 22 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas Nama ARIF SUHARTONO dengan NIK: 3275050805700017, selaku DIREKTUR UTAMA PT PELABUHAN INDONESIA (PERSERO), diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas Nama HAMBRA, S.H. dengan NIK: 3175021010680007, selaku WAKIL DIREKTUR UTAMA PT PELABUHAN Indonesia (PERSERO), diberi tanda bukti T.II-15;
 - Fotokopi Salinan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELINDO II Nomor: SK-272/MBU/11/2019 tentang Pengangkatan Wakil

Hal 39 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur Utama Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT PELINDO II, diberi tanda bukti T.II-15a;

- Fotokopi Peraturan Direksi PT PELABUHAN INDONESIA (PERSERO) Nomor: HK.01/6/2/2/PSOG/UTMA/PLND-24, tentang Susunan Organisasi dan Tata Kelola PT PELABUHAN INDONESIA (PERSERO), tanggal 6 Februari 2024, diberi tanda bukti T.II-15b;

16. Fotokopi Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 448 tahun 2023 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru di Kelurahan Cilincing dan Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 7 Juli 2023, diberi tanda bukti T.II-16;

17. Fotokopi Surat Penetapan Pelaksanaan Pekerjaan Nomor: PD.02/17/4/2/PGNK/SDMA/PLND-24, tentang Pengadaan Langsung Pekerjaan Jasa Penilaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan Akses New Priok Eastern Access (NPEA), tanggal 17 April 2024, diberi tanda bukti T.II-17;

18. Fotokopi Laporan Penilaian yang dikeluarkan oleh KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan Nomor : 00674/2.0004-00/PI/11/0004/1/VIII/2024, tanggal 13 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.II-18;

19. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor: 3156/BA-31.72.AT.02.04/VIII/2024, tanggal 21 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.II-19;

20. Fotokopi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, diberi tanda bukti T.II-20;

21. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, diberi tanda bukti T.II-21;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-3, T.II-5, T.II-7, T.II-8, T.II-10 sampai dengan T.II 13, T.II-16 sampai dengan T.II-18 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T.II-1, T.II-2, T.II-6, T.II-9, T.II-14, T.II-15, T.II-15a, T.II-15b, T.II-19, T.II-20, T.II-21 merupakan fotokopi dari fotokopi dan seluruh surat bukti telah dibubuhi meterai yang cukup;

Hal 40 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Termohon II telah mengajukan saksi bernama **Deni Nurjanah** yang telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tahapan pengadaan tanah ada perencanaan, lalu terbit DPP, kemudian ditahun 2022 setelah itu kita submit ke pemerintah provinsi setelah danya perencanaan ada 4 (empat) tahapan, yaitu yang dilakukan oleh Penlok ada di pemerintah provinsi, setelah itu lanjut ketahapan persiapan lalu pelaksanaan;
- Bahwa Secara umum tahapan pengadan tanah antara lain yaitu:
 - Perencanaan: dilakukan oleh pihak Pelindo
 - Persiapan: dilakukan oleh Pemerintah provinsi (jika luas ya mencapai 5 hektar, dan jika luas dibawah 5 (lima) hektar maka dilakukan pada tingkat kabupaten;
 - Pelaksanaan: dilakukan oleh Kanwil/Pendelegasian tetap dilakukan oleh Kanwil;
 - Penyerahan hasil: pembangunan adanya di pelaksanaan;
- Bahwa yang melakukan penghitungan ganti rugi ialah Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP):
- Bahwa mengenai penunjukan KJPP sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 terdapat pada pasal 67 menerangkan mengenai penunjukan KJPP yang ada di insntansi yang memerlukan, dan pembebasan dilakukan oleh BPN;
- Bahwa proses lelang untuk penunjukan KJPP melalui vendor yang terpilih dan sesuai dengan aturan melalui penunjukan langsung serta terbatas;
- Bahwa yang menjadi permasalahan ialah adanya perbedaan harga tanah pada tahun 2018 dan tahun 2024 karena ada nilai fisik dan non fisik, namun mengenai teknis penilaian saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda TII-2 yaitu Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2023 Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda TII-16 yaitu Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 448 Tahun 2023 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru Dikelurahan

Hal 41 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilicing dan Marunda, Kecamatan Cilicing, Kota Administrasi Jakarta Utara;

- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda TII-17 yaitu Surat Penetapan Pelaksanaan Pekerjaan Nomor: PD.02/17/4/2/PGNK/SDMA/PLND-24, tentang Pengadaan Langsung Pekerjaan Jasa Penilaian Ganti Rugi Pengadaan Taah Pembangunan Akses New Priok Eastern Access (NPEA) tanggal 17 April 2024;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda TII-18 yaitu Laporan Penilaian yang dikeluarkan oleh KJPP Pung's Zulkarnain & rekan Nomor: 00674/2.0004-00/PI/11/0004/1/VIII/2024, tanggal 13 Agustus 2024;
- Bahwa tahapan pelaksanaan dari BPN dilihat dahulu kondisi fisiknya apakah dia berebentuk tanah yang padat, lalu keluar gambar peta bidang yang ditandatangani oleh para pihak terutama panita lalu diserahkan ke KJPP;
- Bahwa setelah dilakukan penilaian lalu diserahkan ke BPN untuk dilakukan permusyawarahan untuk dilakukan bentuk ganti kerugian bukan penilaiaan;
- Bahwa semua pihak yang terkena ganti rugi telah sepakat dan tidak ada yang keberatan, dan juga telah tertuang didalam Berita Acara dan saat itu tidak ada sanggahan;
- Bahwa yang diundang saat pembahasan mengenai ganti rugi ialah semua pihak yang terdampak;
- Bahwa jika saat pembahasan ganti rugi ada yang mengajukan sanggahan maka kita akan berkordinasi dengan pihak-pihak lainnya, dan kita akan menanyakan berapa lama sanggahan tersebut akan ditanggapi, namun seingat saksi sanggahan tersebut akan ditanggapi selama 14 (empat) belas hari kerja setelah melakukan musyawarah;
- Bahwa jika dilakukan musyawarah ada pengumuman kepada masyarakat, pengumuman tersebut ditempelkan apda setiap kelurahan atau desa;
- Bahwa saksi mengetahui PENLOK bulan Juli tahun 2023;
- Bahwa KJPP mulai masuk saat pengadaan tanah pada saat penilaian;
- Bahwa Saksi pernah melihat isi hasil KJPP, dan saksi pernah melihat rincian yang dikirimkan oleh pihak Pelindo;
- Bahwa Pemohon merupakan salah satu yang terkena pembebasan, dan lahan milik Pemohon yang dibebaskan seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi;

Hal 42 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2024 Termohon I, mengundang Pemohon untuk datang ke hotel Haris Kelapa Gading Jakarta Utara dengan maksud dan tujuan yaitu penyampaian dan atau memberikan hasil nilai appraisal/penilaian besaran penggantian;
- Bahwa Pemohon belum pernah menerima ganti rugi atas pembebasan lahan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda TI-4 yang merupakan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Kerugian tanggal 21 Agustus 2024;
- Bahwa saksi mengetahui bukti yang diberi tanda TI-7 yang merupakan Nilai Ganti Wajar Bidang Tanah dan Tegakan atas nama Herry Susanto;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Termohon III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Keputusan Menteri Keuangan No. 798/KM.1/2008 tertanggal 1 Desember 2008, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 617/SK-PT.01.01/IV/2022 tertanggal 27 April 2022, diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Keputusan Menteri Keuangan No.783/KM.1/2008 tertanggal 27 November 2008, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 293/SK-600.PT.01.01/II/2022 tertanggal 18 Februari 2022, diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan dengan No Induk Berusaha 9120315110979, diberi tanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 – 204 sub bab 5.2 hal 3, diberi tanda bukti T.III-6a;
 - Fotokopi Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 – 102 sub bab 3.8 hal 3, diberi tanda bukti T.III-6b;
 - Fotokopi Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 – 101 sub bab 3.1 hal 2, diberi tanda bukti T.III-6c;
 - Fotokopi Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 – 106 sub bab 6.1.a hal 4, diberi tanda bukti T.III-6d;
 - Fotokopi Standar Penilaian Indonesia Edisi VIII tahun 2018 – 204 sub bab 5.1 hal 3, diberi tanda bukti T.III-6e;
 - Fotokopi Standar Penilaian Indonesia Edisi VIII tahun 2018 – 204 sub bab 5.2a hal 3, diberi tanda bukti T.III-6f;

Hal 43 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 448 tahun 2023 tanggal 7 Juli 2023, diberi tanda bukti T.III-1;
8. Fotokopi Surat Pesanan / Kontrak Perjanjian antara PT. Pelabuhan Indonesia (PERSERO) dengan KJPP Pung'S Zulkarnain & Rekan Nomor PD.02/24/4/1/PGLN/INVS/PLND-24 tanggal 24 April 2024, diberi tanda bukti T.III-1;
9. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 191/SK-31.72.AT.02.04/VI/2024 tanggal 21 Juni 2024, diberi tanda bukti T.III-1;
10. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bahan Penilaian No. 2000/BA-31.72.AT.02.04/VI/2024 tanggal 20 Juni 2024, diberi tanda bukti T.III-10a;
 - Fotokopi Daftar Nominatif No. 11/DN/PPPT/31.72.AT.02.04/VI/2024 tanggal 20 Juni 2024, diberi tanda bukti T.III-10b;
 - Fotokopi Peta Bidang No. 298/PBT-INV/JU/IV/2024 tanggal 20 Juni 2024, diberi tanda bukti T.III-10c;
11. Fotokopi Surat Tugas No. 237/SET.PIM/ST/KJPP.PSZ/VII/2024 tanggal 05 Juli 2024, diberi tanda bukti T.III-1;
12. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Tanggal 05 Juli 2024, diberi tanda bukti T.III-12a;
 - Fotokopi Foto – Foto Inspeksi Lapangan pada tanggal 06 Juli 2024, diberi tanda bukti T.III-12b;
13. Fotokopi Foto-Foto Data Pembanding Penawaran Jual Beli Tanah Empang/Rawa di Wilayah Kecamatan Cilincing, diberi tanda bukti T.III-13;
14. Fotokopi Surat Undangan Pemaparan Hasil Penilaian Nomor 2794 /UND - AT.02.04.31.72/ VII / 2024 tanggal 29 Juli 2024, diberi tanda bukti T.III-14;
15. Fotokopi Foto – foto kegiatan pemaparan hasil penilaian pada tanggal 31 Juli 2024, diberi tanda bukti T.III-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Nomor: 3092/UND-AT.02.04.31.72/VIII/2024 tanggal 16 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.III-16;
17. Fotokopi Laporan Penilaian yang dikeluarkan oleh KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan Nomor : 00647/2.0004-00/PI/11/0004/1/VIII/2024 tanggal 13 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.III-17;
18. Fotokopi Foto – Foto Kegiatan Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian tanggal 21 Agustus 2024, diberi tanda bukti T.III-18;
19. Fotokopi Peta Citra Satelit (Data Pembanding dan Objek Bidang Tanah), diberi tanda bukti T.III-19;

Hal 44 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Analisa Data Pembanding, diberi tanda bukti T.III-20;
21. Fotokopi Tata Ruang Wilayah Zonasi, diberi tanda bukti T.III-21;
22. Fotokopi Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 105 tahun 2013 tanggal 11 September 2013, diberi tanda bukti T.III-22;
23. Fotokopi Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1905 tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017, diberi tanda T.III-23;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-5, T.III-8, T.III-10b sampai dengan T.III-12a, T.III-14, T.III-16 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.III-6a sampai dengan T.III-7, T.III-9, T.III-10a T.III-12b. T.III-13, T.III-15, T.III-18 sampai dengan T.III-23 merupakan fotokopi dari fotokopi dan seluruh surat bukti telah dibubuhi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Jawabannya Termohon III telah mengajukan Ahli yang bernama Ir.Hamid Yusuf, MM., MAPPI (Cert), FRICS, dipersidangan memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Nilai penggantian wajar ialah nilai yang diatur oleh standar nilai Indonesia, yang setara dengan nilai pergantian yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2022 Tentang Cipta Kerja;
- Bahwa nilai untuk kepentingan pemilik, disetarakan dengan nilai pasar yang bersifat ekstraordinari karena nilai tersebut dibutuhkan untuk kepentingan instansi yang terkait;
- Bahwa Komponen yang diperhitungkan dalam proses penyelesaian untuk mendapatkan ganti rugi, ada 2 (dua) yaitu: Nilai Fisik dan Non fisik. Nilai Fisik ialah yang berhubungan dengan tanah, dan dihitung dengan pendekatan fisik yaitu pasar, sedangkan nilai non fisik ialah tanah yang memiliki suatu nilai lebih contohnya rumah yang bisa mendapatkan uang kerohiman, rumah yang dijadikan tempat usaha;
- Bahwa untuk menghitung ganti kerugian, letak lokasi sangat berpengaruh karena setiap objek berpengaruh dengan nilai pengantiannya;
- Bahwa kompensasi masa tunggu merupakan salah satu komponen non fisik nilai ditetapkan dengan PENLOK, dan nilai tersebut disepakati pada tahun 2023 namun akan diterima pada tahun 2024 biasanya 2 (dua) atau 3 (tiga) bulan bahkan bisa sampai 1 (satu) tahun. Dan oleh karena itu kompensasi dari masa tunggu tersebut diberikan senilai saat kita mendepositkan uang kita;

Hal 45 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kesepakatan terikat juga dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2022 Tentang Cipta Kerja sehingga pemerintah bersama dengan BPN bersifat final dan mengikat;
- Bahwa pada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. dijelaskan jika final dan mengikat itu telah sesuai dengan standar;
- Bahwa nilai pasar menjadi salah satu nilai dasar untuk pengadaan tanah, dan juga untuk bertansaksi misalnya untuk jual beli;
- Bahwa dalam Undang Undang sudah menjelaskan mengenai bagaimana cara kerja dan proses perencanaan sepanjang ada kajian maka penilai sudah menghitung dampak sosial yang akan timbul;
- Bahwa penilai hanya melakukan nilai yang ada pada DPPT lalu masuk ke BPN;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keberatan atas Penetapan Nilai Ganti Kerugian Untuk Kepentingan Umum Proyek Pengadaan Tanah Tol NPEA Pelabuhan Tanjung Priok Tahun 2024 di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan yang disengketakan oleh para pihak, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai formalitas Permohonan Keberatan atas Penetapan Nilai Ganti Kerugian yang diajukan oleh Pemohon;

Mengenai kedudukan hukum dari Pemohon dalam perkara *aquo*, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan "Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke pengadilan negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan

Hal 46 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



keagamaan; atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

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

Bahwa Pemohon dalam Permohonan Keberatannya menjelaskan sebagai berikut:

- "Bahwa Pemohon merupakan Pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing, seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi, terletak di Kelurahan Cilincing kec. Cilincing, Jakarta Utara atas nama Herry Susanto, yang sebelumnya total keseluruhan dari Sertifikat tersebut seluas 3.338 (tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga) meter persegi;
- Bahwa pada bulan Agustus tahun 2024, Pemohon yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2656/Cilincing, seluas 1.331 (seribu tiga ratus tiga puluh satu) meter persegi, terkena Proyek Pengadaan Tanah Tol NPEA Pelabuhan Tanjung Priok Tahun 2024 di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara;"

Bahwa Pemohon dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa;

- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Herry Susanto diberi tanda bukti P-3; Fotokopi Nilai Penggantian Wajar No. Bidang 14/10 atas nama Herry Susanto diberi tanda bukti P-4;
- Fotokopi Nilai Penggantian Wajar No. Bidang 016 atas nama Herry Susanto, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan hukum tersebut maka telah dapat dibuktikan bahwa kedudukan hukum Pemohon dalam perkara aquo, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;



Mengenai Jangka Waktu Pengajuan Permohonan Keberatan Atas Penetapan Nilai Ganti Kerugian, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pemohon dalam Keberatannya menyebutkan hal-hal sebagai berikut:

- “Bahwa berdasarkan 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, yaitu:

“Pasal 2 berbunyi: Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.”

“Pasal 3 berbunyi: Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan.”

“Pasal 5 berbunyi: Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.”

- Pemohon telah mendaftarkan Permohonan Keberatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada batas waktu 14 (empat belas) hari kerja pengajuan keberatannya yaitu pada tanggal 10 September 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal-hal yang diuraikan oleh Pemohon tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa Ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan “Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.”

Bahwa Ketentuan Pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan “Hari adalah hari kalender, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang uraikan oleh Pemohon khususnya mengenai tenggang waktu pengajuan Surat Permohonan Keberatannya, yang dijadikan sebagai dasar oleh Pemohon untuk menghitung jangka waktu Pengajuan Permohonan Keberatannya adalah Pasal 1 angka 13 jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 13 jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah dinyatakan dirubah sejak tanggal diundangkannya Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada tanggal 26 Juni 2021; Sehingga Pengertian Hari dan Jangka Waktu Pengajuan Keberatan adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 13 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikaitkan dengan bukti surat T.I-4 dan T.II-19 berupa fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 3156/BA-31.72.AT.02.04/VIII/2024, tanggal 21 Agustus 2024., yang pada pokoknya menerangkan pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2024 telah dilakukan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru di Kelurahan Cilincing dan Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Kota Administrasi Jakarta Utara dan Pemohon telah pula bertandatangan pada Berita Acara tersebut sebagaimana yang tercantum dalam pada nomor urut 23 Lampiran Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian, maka telah dapat dibuktikan

Hal 49 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

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 pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Akses Pelabuhan Tanjung Priok Timur Baru dilakukan pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2024 dan Permohonan Keberatan Pemohon terdaftar dalam register perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr pada tanggal 11 September 2024; Sehingga jika dihitung lamanya jangka waktu pengajuan permohonan keberatan sejak tanggal pelaksanaan musyawarah adalah 20 (dua) puluh hari yang berarti Permohonan Keberatan dari Pemohon telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Keberatan dari Pemohon telah melampaui tenggang waktu 14 (empat) belas hari sejak tanggal dilaksanakannya musyawarah penetapan ganti kerugian maka sesuai dengan ketentuan Pasal 20 huruf d 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, Permohonan Pemohon haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), maka Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 1 angka 13, Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 20 huruf d 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 serta ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Hal 50 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Permohonan Keberatan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.205.000,00 (dua ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari: Rabu, tanggal 13 November 2024 oleh kami YUSTI CINIANUS RADJAH, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, DENY RISWANTO, S.H., M.H. dan HANIFZAR, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para hakim anggota tersebut, dengan dihadiri oleh WIDDY HASTUTI, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

DENY RISWANTO, S.H., M.H.

YUSTI CINIANUS RADJAH, S.H.

HANIFZAR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

WIDDY HASTUTI, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. PNPB | : Rp.30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | : Rp.75.000,00 |
| 3. Pengandaan berkas | : Rp.8.000,00 |
| 4. Panggilan | : Rp.42.000,00 |
| 5. PNPB Panggilan T | : Rp.30.000,00 |
| 6. Redaksi | : Rp.10.000,00 |
| 7. Meterai | : Rp.10.000,00 |

J u m l a h : Rp.205.000,00 (dua ratus lima ribu rupiah).

Hal 51 dari 51 Hal Putusan Nomor 600/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr