



PUTUSAN

Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

METROS SEMBIRING, Medan, 5 mei 1975, kewarganegaraan Indonesia, PT DAS.G8, kecamatan Batang asem, lubuk bernai, kabupaten tanjung jabung barat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada **1. Suria Darma, S.E., S.H, CPCLE, CPM, 2. ISMAIL,S.H, 3. Syofyan Hidayat, S.H., 4. MUHAMMAD GEGANA MATONDANG,S.H, 5. BAGUS PERWIRA SIREGAR, S.H, Advokat pada LBH IKADIN SUMUT** beralamat di Jalan Sena No. 70 Medan HP. 0811604093, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Keberatan** ;

Lawan:

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

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

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 22 Mei 2024 dalam Register Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Keberatan memiliki sebidang tanah dengan luas :
 - 780 m² (tujuh ratus delapan puluh meter) m² yang terletak di Dusun II, Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru—biru, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan jl utama, sebelah selatan berbatasan dengan giting, sebelah barat berbatasan dengan bangun dan sebelah timur berbatasan dengan brema
 - 3.063 m² (tiga ribu enam puluh tiga) M² yang terletak di Dusun II, Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru—biru, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan brema sebelah selatan berbatasan dengan giting sebelah barat berbatasan dengan sinuraya dan sebelah timur berbatasan dengan narthum, yang mana tanah tersebut belum diterbitkan sertifikat hak miliknya. Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;
2. Bahwa Pemohon menguasai dan menguasai atas tanah miliknya secara terus menerus, dengan bercocok tanam di atas tanah tersebut, sebagaimana kebiasaan penggunaan tanah pertanian pada umumnya ;
3. Bahwa Termohon Keberatan I dan II akan melakukan pembangunan yang disebut sebagai Bendungan Lau Simeme yang terletak di Kecamatan Sibiru-biru, Kabupaten Deli Serdang (selanjutnya disebut sebagai Bendungan Lau Simeme), dimana pembangunan Bendungan Lau Simeme yang akan dibangun tersebut berada diatas tanah milik Pemohon Keberatan;
4. Bahwa Pemohon merasa keberatan atas Pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut, maka secara hukum Pemohon

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan memiliki Legal Standing dalam mengajukan permohonan keberatan ini;

5. Bahwa berkaitan dengan pembangunan proyek a quo, maka Termohon Keberatan I telah memberikan Surat Undangan Kepada Pemohon Keberatan sebagaimana Surat tertanggal 03 Mei 2024 Nomor : 1787/UND-12.07.AT.02.01/IV/2024 yang mana Surat tersebut pada pokoknya berupa undangan kepada Pemohon Keberatan untuk menghadiri Musyawarah Bentuk Kerugian pada tanggal 6 Mei 2024;

6. Bahwa pada pertemuan tanggal 6 Mei 2024, Pemohon Keberatan diberikan selebar Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme yang akan diterima oleh Pemohon Keberatan, sehingga pengajuan keberatan in casu masih dalam tenggang waktu 14 (empatbelas) hari, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

7. Bahwa Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatan ini adalah pihak yang masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaannya atas tanah yang terletak di Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara untuk kepentingan umum pembangunan Bendungan Lau Simeme, oleh karena proses inventarisasi dan identifikasi terkait luas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012: *"Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya"*.

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

(1) *Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan*

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp

Disclaimer

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



sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

(2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

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

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

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

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

9. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Para Termohon Keberatan adalah terkait adanya kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk pembangunan Bendungan Lau Simeme, dimana tanah milik Pemohon berada Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan Bendungan Lau Simeme oleh Para Termohon Keberatan;

10. Bahwa berdasarkan Nilai Penggantian Wajar Per Bidang Tanah, Para Termohon Keberatan menetapkan nilai ganti kerugian terhadap objek tanah Pemohon Keberatan yang berada di Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan luas **780 m² = Rp. 19.500.000 (Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah), 3.063 m² = Rp. 76.575.000 (tujuh ratus enam puluh juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)**

11. Bahwa penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Para Termohon atas tanah milik Pemohon Keberatan dirasakan sangat tidak

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



adil dan tidak layak,serta sangat-sangat merugikan Pemohon karena telah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang termuat dalam Pasal 2 huruf b dan huruf h UndangUndang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan :

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas: Keadilan, Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik, dan Kesejahteraan, Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

12. Bahwa Tanah milik Pemohon Keberatan tersebut merupakan tanah yang produktif yang berpotensi nilai ekonomis yang tinggi karena letaknya strategis dan bisa diperuntukkan untuk membangun Perumahan maupun perkebunan, disamping itu harga pasar tanah yang berada di daerah tersebut sebesar ± Rp. 400.000,- / m (Empat ratus ribu rupiah per meter);

13. Bahwa Termohon Keberatan hanya mengganti sebagian tanah Pemohon Keberatan, sehingga sebagian tanah lainnya milik Pemohon Keberatan tidak lagi memiliki nilai ekonomis baik untuk perkebunan ataupun perumahan karena luasnya sudah sangat sempit dan tidak beraturan;

14. Bahwa penetapan ganti kerugian tanah objek sengketa oleh Para Termohon Keberatan Keberatan adalah merupakan tindakan sepihak dan melawan hukum yang telah merugikan Pemohon Keberatan;

15. Bahwa proses penerbitan semua surat-surat mengenai ganti kerugian tanah pembangunan Bendungan Lau Simeme yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Para Termohon Keberatan telah dilakukan secara melawan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;

16. Bahwa tindakan Para Termohon Keberatan telah mengakibatkan Pemohon Keberatan mengalami kerugian yaitu:



- Tanah seluas 780 (tujuh ratus delapan puluh meter) m², Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 78.000.000 (tujuh puluh delapan juta rupiah)
- 3.063 (tiga ribu enam puluh tiga) M² Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 306.300.000 (tiga ratus enam juta tiga ratus ribu rupiah)

17. Bahwa karena permohonan Pemohon Keberatan didasarkan pada bukti-bukti yang sah sehingga permohonan Pemohon Keberatan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Termohon Keberatan melakukan upaya hukum;

18. Bahwa agar Para Termohon mau melaksanakan putusan perkara ini, Pemohon Keberatan mohon agar Pengadilan menghukum Para Termohon untuk membayar uang paksa kepada Pemohon sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari jika Para Termohon Keberatan lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

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

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan harga bidang tanah milik dari Pemohon Keberatan yang dijadikan Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme dengan perhitungan harga :
 - Tanah seluas 780 (tujuh ratus delapan puluh meter) m², Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 78.000.000 (tujuh puluh delapan juta rupiah)
 - 3.063 (tiga ribu enam puluh tiga) M² Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 306.300.000 (tiga ratus enam juta tiga ratus ribu rupiah)
3. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dengan perincian sebagai berikut: perhitungan harga :



- Tanah seluas 16.722 (enam belas ribu tujuh ratus dua puluh dua) M², Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 1.672.200.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah)
- 4.256 (empat ribu dua ratus lima puluh enam) M² Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 425.600.000 (empat ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah)
- 4.832 (empat ribu delapan ratus tiga puluh dua) m², Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp.483.200.000 (empat ratus delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah)

4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari jika Para Termohon Keberatan lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan I, dan Termohon Keberatan II masing-masing hadir Kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat 1 Perma Nomor 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, menyebutkan “pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung tentang prosedur mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas Majelis Hakim tetap mengupayakan dan menganjurkan para pihak untuk dapat berdamai sampai sebelum perkara ini diputuskan, selanjutnya Majelis Hakim memperkenankan kepada Kuasa Pemohon Keberatan untuk membacakan surat permohonan keberatan ganti kerugian yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa untuk melaksanakan azas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan serta mengingat pemeriksaan perkara *a quo* dilaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari sejak perkara di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan, maka berdasarkan kesepakatan yang telah

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati oleh Majelis Hakim dengan para pihak sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan, dimana apabila salah pihak tidak hadir pada saat jadwal persidangan yang telah disepakati bersama, maka Pengadilan tidak akan memanggil pihak yang tidak hadir pada persidangan tersebut, dan melanjutkan acara persidangan sesuai dengan agenda acara yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan Ganti Rugi Pemohon keberatan tersebut dibacakan, selanjutnya Termohon Keberatan I maupun Kuasanya tidak hadir dipersidangan, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri oleh Termohon Keberatan I;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Permohonan Keberatan Ganti Kerugian dari Pemohon Keberatan tersebut, selanjutnya Termohon Keberatan II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 12 Juni 2024, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon Keberatan II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dalam surat Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Termohon Keberatan II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa permohonan keberatan yang disampaikan oleh Pemohon Keberatan yang pada intinya tidak setuju/keberatan dengan hasil penilaian KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun (MBPRU) dan Rekan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 tahun 2023 tentang perubahan atas PP 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pasal 69 ayat 3 bahwa besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai, penilai publik atau penilai pemerintah bersifat final dan mengikat, **maka seharusnya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) MBPRU dan Rekan juga dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga permohonan keberatan Pemohon Keberatan kurang pihak dengan demikian permohonan keberatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak.**
3. Bahwa Proyek Pembangunan Bendungan Lau Simeme merupakan Proyek Strategis Nasional, tahapan pelaksanaan pengadaan tanahnya di proses sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden No. 58 tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Areal Pembangunan Bendungan Lau Simeme telah ditetapkan lokasi pembangunannya sesuai dengan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 202 tahun 2023 tentang perubahan ke lima atas Keputusan Bupati Deli serdang nomor 2205 tahun 2016 tanggal 23 Desember 2016 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara;

5. Bahwa proyek pembangunan Bendungan Lau Simeme tujuannya adalah untuk kepentingan umum demi meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak (Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);

6. Bahwa Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sesuai Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 diselenggarakan melalui tahapan Perencanaan oleh instansi yang memerlukan tanah yang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan **Penilaian Ganti Kerugian dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang telah mendapat lisensi dari Menteri Keuangan dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;**

7. Bahwa terhadap proses inventarisasi dan identifikasi peta bidang dan daftar nominatif telah dilakukan oleh instansi terkait sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan selanjutnya diumumkan sesuai dengan Surat Pengumuman Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Bendungan Serba Guna Lau Simeme Nomor: 02/PPTDS/III/2018 tanggal 14 Mei 2018, dan dalam hal Pihak yang berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi dimaksud, dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak pengumuman tersebut, **akan tetapi Pemohon Keberatan tidak ada mengajukan keberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi dan selanjutnya mengajukan keberatan terhadap hasil musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian;**

8. Bahwa terhadap Pengadaan Tanah Bendungan Lau Simeme telah ditetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 1196/SK-12.07.AT.01.01/III/2024 tanggal 26 Maret 2024 Tentang Penetapan Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bendungan Lau Simeme yang Terletak di Desa Peria-Ria, Desa Penen, Desa Mardinding Julu, Desa Kuala Dekah, Desa Rumah Gerat dan Desa Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang;

9. Bahwa besarnya nilai ganti kerugian terhadap tanah pada Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Lau Simeme telah dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sesuai ketentuan yang berlaku dan hasil penilaian-penilaian sebagai dasar penetapan besarnya nilai penggantian wajar yang dikeluarkan oleh KJPP dan telah disampaikan kepada Pihak yang berhak dalam musyawarah pada tanggal 06 Mei di Aula Kantor Camat Biru-Biru;

10. Bahwa Termohon Keberatan II merasa keberatan atas dalil Pemohon Keberatan yang tertuang pada halaman 4 poin 13 yang mendalilkanadapun indikasi nilai berdasarkan nilai pasar terhadap seluruh tanah yang berada di Desa Sarilaba Jahe Dekah Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara adalah sebesar Rp. 400.000,- (Empat ratus ribu rupiah/meter.....

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

Oleh karena itu, seharusnya pemohon keberatan menerima penilaian yang diajukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) karena sebelum terbit Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2024 tanggal 18 Januari 2024 tentang Penetapan Batas Areal Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap seluas 480,06 HA,

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon telah menerima ganti kerugian tegakan (tanaman dan bangunan) di atas tanah yang dikuasai/diusahai oleh Pemohon Keberatan senilai Rp. 52.795.156,-,- (Lima puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu seratus lima puluh enam rupiah) sehingga penilaian yang dilakukan KJPP adalah terhadap tanah kosong dan telah memenuhi asas-asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselerasan. Dari uraian diatas, Termohon Keberatan II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil keputusan sebagai berikut :

Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;

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

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya, Pemohon Keberatan melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti surat (written evidences) berupa :

1. Fotokopi Surat Hibah antara Nyonya Dompot Beru Barus kepada Tuan Metros Sembiring pada tanggal 1 Maret 2011, nomor 02 (dua), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda

.. P-1;

2. Fotokopi Lampiran I Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme, Nomor Persil : 42, atas nama : Metros Sembiring, dengan luas : 3.063 M2, nilai penggantian wajar : Rp76.575.000.00, yang dikeluarkan oleh Badan Wilayah Sungai Sumatera II, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda

P-2.1;

3. Fotokopi Lampiran I Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme, Nomor Persil : 45, atas nama : Metros Sembiring, dengan luas : 780 M2, nilai penggantian wajar : Rp19.500.000.00, yang dikeluarkan oleh Badan Wilayah Sungai Sumatera II, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda

P-2.2;

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi *waarmerking* Nomor : 19/PDPSTDBT/BT/XI/2022, Surat Pelepasan Hak Dengan Memakai Ganti Rugi, tanggal 1 Nopember 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda
.. **P-3**;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2.1 dan P-2.2 fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Termohon Keberatan II yang memberikan keterangan bahwa mereka tidak keberatan atas bukti surat tersebut, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Pemohon Keberatan melalui Kuasanya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi (witnesses), yaitu :

1. **MAHPUS LUBIS**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon karena saksi Kepala desa Dusun II Kuala Uruk Kel Kuala Dekah yang mana Pemohon adalah warganya;
- Bahwa Pemohon ada memiliki tanah dengan luas 3.090 M2 yang terletak di Dusun II Sarilaba Jahe Kec Biru Biru Kab Deli Serdang;
- Bahwa Saksi sudah menjadi Kepala Dusun dari tahun 2004 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Saksi mengerti bahwa dapat saksi jelaskan bahwa pemohon memiliki tanah di daerah Dusun Dusun II Sarilaba Jahe Kec Biru Biru Kab Deli Serdang dengan luas tanah 3.090 M2 yang mana Pemohon menguasai tanah tersebut dengan bercocok tanam diatas tanah tersebut sebagaimana kebiasaan penggunaan tanah pertanian pada umumnya, akan tetapi Termohon I dan Termohon II akan melakukan pembangunan yang disebut sebagai Bendungan Lau Simeme yang terletak di Kecamatan SiBiru biru Kabupaten Deli Serdang, dimana pembangunan bendungan yang akan dibangun tersebut berada diatas tanah milik Pemohon dan ganti rugi yang diajukan tidak sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



- Bahwa Saksi keberatan karena tanah tersebut dihargai oleh Termohon II ada yang sebesar Rp. 20.000, Rp 25.000 atau Rp. 70.000 per meternya;
- Bahwa Saksi ada memiliki tanah dan tanah saksi dihargai oleh Termohon II senilai Rp. 200.000 permeter sedangkan yang punya orang tua saksi diniulai seharga Rp. 25.000. ada yang dihargai tanah milik Selena Ginting Rp. 300.000 dan ada juga yang dinilai harga tanah sebesar Rp. 60.000;
- Bahwa saat ini harga jual tanah di desa tersebut untuk saat ini sekitar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per meter untuk tanah yang berada dekat jalan dan Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per meter untuk tanah yang berada di dalam sedangkan untuk kaplingan sekitar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) sampai Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meter;
- Bahwa mengenai hal tersebut saksi tidak mengetahuinya, akan tetapi hampir rata warga yang memiliki tanah tersebut masih dibayar ganti rugi tentang uang tegakan hanya tanah saja yang belum dibayarkan ganti rugi;
- Bahwasanya saksi hadir, hanya saja pada saat musyawarah tersebut hanya membicarakan masalah bentuk kerugian, bukan mengenai nilai dari kerugian tersebut;
- Bahwa uang tegakan dihitung oleh panitia yang terdiri dari bagian pertanian untuk menghitung tanaman, dari bagian Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung tanah dan dinas pertim untuk menghitung bangunan;
- Bahwa tidak ada larangan terhadap Pemohon untuk menguasai objek;
- Bahwa Pemohon menguasai objek secara turun temurun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek tanah yang saksi jual ters mengetahui bahwa objek tanah yang dilakukan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut merupakan Kawasan Hutan Produksi Tetap;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara pemerintah menghitung besaran ganti kerugian atas objek tanah yang terkena pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa pemerintah menghitung besaran ganti kerugian atas objek tanah yang terkena pembangunan

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bendungan Lau Simeme tersebut dengan menggunakan jasa dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang telah mendapat lisensi dari Menteri Keuangan dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

- Bahwa masyarakat yang objek tanah miliknya terkena dengan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut sudah pernah menerima ganti kerugian sebelumnya?

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa yang menetapkan lahan untuk dilakukan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut adalah Bupati Deli Serdang;

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut merupakan proyek nasional;

- Bahwa menurut saksi nilai yang layak untuk ganti rugi atas tanah tersebut senilai Rp. 400.000 sedangkan kurang dari nilai itu menurut saksi tidak layak apalagi nilai yang sesuai dengan Nilai NJOP;

- Bahwa uang tegakan dihitung oleh panitia yang terdiri dari bagian pertanian untuk menghitung tanaman, dari bagian Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung tanah dan dinas pertim untuk menghitung bangunan;

- Bahwa yang datang pada saat musyawarah tersebut adalah pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional), PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) Balai Wilayah Sungai dan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik);

- Bahwa yang diterima masyarakat berbeda-beda tergantung tanaman tumbuh yang ada di lahan karena jumlah dan nilainya berbeda-beda;

- Bahwa dikarenakan Dusun saksi merupakan Daftar Tambahan di PUPR BWS, jadi belum dibayar ganti rugi tanah dan tegakan karena nilai uang ganti ruginya belum keluar;

- Bahwa tegakan adalah apa saja yang berdiri diatas tanah tersebut;

- Bahwa didaerah saksi ada 45 Kartu Keluarga;

- Bahwa dapat saksi terangkan bahwa Masyarakat setuju dengan proyek pembangunan bendungan Lau Simeme dan berharap proyek tersebut berdampak positif bagi masyarakat;

- Bahwa sebelumnya sudah ada diadakan sosialisasi kepada masyarakat terkait proyek pembangunan bendungan Lau Simeme;

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp

Disclaimer

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



- Bahwa sampai saat ini tanah masih dikuasai oleh masyarakat tetapi apabila digunakan untuk kepentingan proyek tetap diijinkan masyarakat;
- Bahwa ada tanah yang dinilai dibawah harga nilai jual objek pajak;

2. PERDINANTA TARIGAN, dibawah Janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon;
- Bahwa Pemohon ada memiliki tanah dengan luas 3.612 M2 yang terletak di Dusun IV Desa Buluh Gading;
- Bahwa saksi sudah 33 tahun tinggal di Desa Dusun II Kuala Uruk Kel. Kuala Dekah, lalu ada warga saksi yang melapor untuk penjualan tanah di desa tersebut, akan tetapi saksi tidak diikutsertakan dalam hal penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengerti tentang Keberatan yang Pemohon ajukan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yaitu Pemohon memiliki tanah di daerah Dusun IV Desa Buluh Gading yang mana Pemohon menguasai tanah tersebut dengan bercocok tanam diatas tanah tersebut sebagaimana kebiasaan penggunaan tanah pertanian pada umumnya, akan tetapi Termohon I dan Termohon II akan melakukan pembangunan yang disebut sebagai Bendungan Lau Simeme yang terletak di Kecamatan Biru-Biru Kabupaten Deli Serdang, dimana pembangunan bendungan yang akan dibangun tersebut berada diatas tanah milik Pemohon dan ganti rugi yang diajukan tidak sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut;
- Bahwa Pemohon keberatan karena tanah tersebut dihargai oleh Termohon II ada yang sebesar Rp20.000.00 (dua puluh ribu rupiah), Rp25.000.00 (dua puluh lima ribu rupiah) atau Rp70.000.00 (tujuh puluh ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa Saksi ada memiliki tanah dan diatas tanah tersebut sudah dibangun rumah yang jaraknya kurang lebih 700 m (tujuh ratus meter) dari tempat pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa saat ini harga jual tanah di desa tersebut sekitar Rp100.000.00 (seratus ribu rupiah) per meter untuk tanah yang berada dekat jalan dan Rp50.000.00 (lima puluh ribu rupiah) per meter untuk tanah yang berada di dalam sedangkan untuk kaplingan sekitar

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Rp300.000.00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai Rp400.000.00 (empat ratus ribu rupiah) per meter;

- Bahwa mengenai hal tersebut saksi tidak mengetahuinya, akan tetapi hampir rata warga yang memiliki tanah tersebut masih dibayar ganti rugi tentang uang tegakan namun ganti rugi tanah belum dibayarkan ganti rugi;
- Bahwa rumah atau tanah saksi terkena dengan Pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa uang tegakan dihitung oleh panitia yang terdiri dari bagian pertanian untuk menghitung tanaman dari bagian Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung tanah dan dinas pertim untuk menghitung bangunan;
- Bahwa tidak ada larangan terhadap Pemohon untuk menguasai objek;
- Bahwa Pemohon menguasai objek secara turun temurun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek tanah yang saksi jual ters mengetahui bahwa objek tanah yang dilakukan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut merupakan Kawasan Hutan Produksi Tetap;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara pemerintah menghitung besaran ganti kerugian atas objek tanah yang terkena pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa pemerintah menghitung besaran ganti kerugian atas objek tanah yang terkena pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut dengan menggunakan jasa dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang telah mendapat lisensi dari Menteri Keuangan dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa masyarakat yang objek tanah miliknya terkena dengan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut sudah pernah menerima ganti kerugian sebelumnya?
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa yang menetapkan lahan untuk dilakukan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut adalah Bupati Deli Serdang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut merupakan proyek nasional;

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah atau tanah saksi terkena dengan Pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa uang tegakan dihitung oleh panitia yang terdiri dari bagian pertanian untuk menghitung tanaman, dari bagian Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung tanah dan dinas pertim untuk menghitung bangunan;
- Bahwa saksi tidak ikut, saksi hanya menunggu di luar untuk menyambut masyarakat yang hadir dalam musyawarah tersebut;
- Bahwa besaran ganti rugi tegakan yang diterima masyarakat berbeda-beda tergantung tanaman tumbuh yang ada di lahan serta ukuran tanah masyarakat karena jumlah dan nilainya berbeda-beda;
- Bahwa Surat yang dipegang oleh warga adalah Surat Ganti Rugi;
- Bahwa tegakan adalah apa saja yang berdiri diatas tanah tersebut;
- Bahwa proyek pembangunan bendungan Lau Simeme belum selesai karena masih dalam proses pengerjaan;
- Bahwa dapat saksi terangkan bahwa masyarakat setuju dengan proyek pembangunan bendungan Lau Simeme dan berharap proyek tersebut berdampak positif bagi masyarakat;
- Bahwa sebelumnya sudah ada diadakan sosialisasi kepada masyarakat terkait proyek pembangunan bendungan Lau Simeme;
- Bahwa sampai saat ini tanah masih dikuasai oleh masyarakat tetapi apabila digunakan untuk kepentingan proyek tetap diijinkan masyarakat;
- Bahwa untuk uang tegakan sudah diganti tetapi masih ada juga yang belum diganti termasuk saksi ;
- Bahwa ada tanah yang dinilai dibawah harga nilai jual objek pajak; Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan selanjutnya Termohon Keberatan II melalui Kuasanya menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa berhubung dari para pihak yang berperkara tidak ada mengajukan hal-hal lain lagi, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan perkara ini telah selesai dan selanjutnya para pihak berperkara mohon putusan;

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa Pemohon Keberatan memiliki sebidang tanah dengan luas :

- **780 m² (tujuh ratus delapan puluh meter) m²** yang terletak di **Dusun II, Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru—biru, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara** dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan jl utama, sebelah selatan berbatasan dengan giting, sebelah barat berbatasan dengan bangun dan sebelah timur berbatasan dengan brema
- **3.063 m² (tiga ribu enam puluh tiga) M²** yang terletak di **Dusun II, Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru—biru, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara** dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan brema sebelah selatan berbatasan dengan giting sebelah barat berbatasan dengan sinuraya dan sebelah timur berbatasan dengan narthum;

yang mana tanah tersebut belum diterbitkan sertifikat hak miliknya Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatan ini masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaan tanah tersebut diatas karena penetapan nilai ganti rugi yang ditawarkan kepada Pemohon Keberatan dinilai tidak layak dan tidak adil yaitu berdasarkan Nilai Penggantian Wajar Per Bidang Tanah, Para Termohon Keberatan menetapkan nilai ganti kerugian terhadap objek tanah Pemohon Keberatan yang berada di Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara adalah sebesar **Rp. 255.375.000- (dua ratus lima puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)**, sebab Tanah milik Pemohon Keberatan tersebut merupakan tanah yang produktif yang berpotensi nilai ekonomis yang tinggi karena letaknya strategis dan bisa diperuntukkan untuk membangun Perumahan maupun perkebunan, disamping itu harga pasar tanah yang berada di daerah tersebut sebesar ± Rp. 400.000,- / m (Empat ratus ribu rupiah per meter) sehingga tindakan Para Termohon Keberatan telah mengakibatkan Pemohon Keberatan mengalami kerugian yaitu: **Tanah seluas 780 m² (tujuh ratus delapan puluh meter) m² Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 78.000.000 (tujuh puluh delapan juta rupiah) dan Tanah seluas 3.063 (tiga ribu enam puluh tiga) M² Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 306.300.000 (tiga ratus enam juta tiga ratus ribu rupiah) ;**

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum masuk pada pertimbangan mengenai materi pokok perkara keberatan a quo, Majelis perlu mempertimbangkan mengenai tenggang waktu pengajuan Keberatan ini apakah sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 5 Perma 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 Pasal 5 Perma Nomor 2 Tahun 2021 berbunyi “ Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1 butir 4 Perma Nomor 2 Tahun 2021 yang dimaksud dengan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan Instansi yang Memerlukan Tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 13 Perma Nomor 2 Tahun 2021 dinyatakan “ Hari adalah hari kalender, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya” ;

Menimbang, bahwa Majelis setelah mempelajari Permohonan Keberatan dari Pemohon bahwa di dalam dalil Permohonan point 5 disebutkan bahwa berkaitan dengan pembangunan proyek a quo, maka Termohon Keberatan I telah memberikan Surat Undangan Kepada Pemohon Keberatan sebagaimana Surat tertanggal 03 Mei 2024 Nomor : 1787/UND-12.07.AT.02.01/IV/2024 yang mana Surat tersebut pada pokoknya berupa undangan kepada Pemohon Keberatan untuk menghadiri Musyawarah Bentuk Kerugian pada tanggal 6 Mei 2024 dan pada poin 6 disebutkan bahwa pada pertemuan tanggal 6 Mei 2024, Pemohon Keberatan diberikan selembor Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme yang akan diterima oleh Pemohon Keberatan, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 5 dan Pasal 1 butir 13 Perma 2 Tahun 2021, Majelis memperoleh fakta hukum bahwa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2024 sehingga bila dihitung 14 hari setelah

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal dilaksanakan tersebut yaitu mulai tanggal 7 Mei 2024 maka batas tenggat waktu pengajuan Permohonan Keberatan a quo seharusnya paling lambat sudah diajukan pada tanggal 21 Mei 2024 disebabkan tanggal 20 Mei adalah jatuh pada hari libur sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perma 2 tahun 2021, sedangkan bila melihat SIPP PN Lubuk Pakam terhadap perkara Permohonan Keberatan Nomor 248/Pdt.G/2024/PN Lbp maka diperoleh fakta bahwa tanggal pendaftaran perkara a quo adalah pada tanggal 22 Mei 2024 yang mana terhadap hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 5 Perma 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 adalah telah melampaui tenggang waktu pengajuan Keberatan sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 20 Perma 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terhadap Keberatan Pemohon Keberatan dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Keberatan Pemohon dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap materi pokok perkara ini maupun alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1 butir 13, Pasal 5, Pasal 20 Perma 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 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Permohonan Pemohon Tidak Dapat Diterima;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp. 270.000,- (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2024 oleh kami, Iman Budi Putra Noor, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua , Morailam Purba, S.H. dan Dewi Andriyani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2024/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 22 Mei 2024, putusan tersebut pada hari Jumat tanggal 21 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ripka Feriani Ginting, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan telah dikirim secara elektronik pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan I, dan Termohon Keberatan II melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Morailam Purba, S.H.

Iman Budi Putra Noor, S.H.,M.H.

Dewi Andriyani, S.H.

Panitera Pengganti,

Ripka Feriani Ginting, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00;
2. ATK.....	:	Rp	100.000,00;
3.....P	:	Rp	10.000,00;
NBP Legalisasi Kuasa			
4.....P	:	Rp	110.000,00;
anggihan			
5.....M	:	Rp	10.000,00;
aterai			
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	270.000,00;

(dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)