



**PUTUSAN**  
**Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Permohonan Keberatan Ganti Kerugian antara :

**PASTI SITEPU**, lahir di Kuala Uruk, pada tanggal 31 Oktober 1959, Jenis Kelamin Laki - Laki, Pekerjaan Petani/Pekebun, Agama Khatolik, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Dusun I Kuala Dekah, Desa Kuala Dekah, Kecamatan Biru-Biru, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **Suria Darma, S.E., S.H., CPCLE., Syafaruddin Lubis, S.H., Mudahar, SH., Ismail, SH., Mardi Sijabat, SH., CPLE., Yerni M. Sitompul, SH., MH., M. Ilman Dani Lubis, SH., MH., Syofyan Hidayat, SH., Muhammad Gegana Matondang, SH., Bagus Prawira Siregar, SH., Supriono Tarigan, SH., MKn., Pebri Ananda Tarigan, SH.**, Kesemuanya adalah Para Advokat pada **LBH IKADIN SUMATERA UTARA** beralamat di Jalan Sena No. 70, Kel. Perintis Kec. Medan Timur, Medan – Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/903/Hkm.00/V/2024 tanggal 27 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Pemohon Keberatan;**

**Lawan**

1. **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, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Termohon Keberatan I ;**
2. **PEMERINTAH RI Cq. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDRAL SUMBER DAYA AIR Cq. KEPALA BALAI WILAYAH SUNGAI SUMATERA II**, Beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp



Jenderal Besar A.H. Nasution No. 30, Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara 20143, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada 1. Megawati Sinurat, ST., 2. Serepita Sinurat, ST., dan 3. Ahmad Sahri Ramadan, S, berdasarkan Surat Tugas Nomor : 769.04/SPT/BWS.2/2024 tanggal 07 Juni 2024 dan Surat Kuasa Nomor KU 02.07-BWS.2/740.04 tertanggal 07 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/1251/Hkm.00/VI/2021 tanggal 07 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Termohon Keberatan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat Permohonan Keberatan Ganti Kerugian tanggal 20 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 29 Mei 2024 dalam Register Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp, telah mengajukan Permohonan Keberatan Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Keberatan memiliki sebidang tanah dengan luas :
  - **19.890 (sembilan belas ribu delapan ratus sembilan puluh) m<sup>2</sup>**  
**yang terletak di Dusun II, Desa Kuala Dekah, Kecamatan Biru—biru, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan ..... , sebelah selatan berbatasan dengan ..... , sebelah barat berbatasan dengan ..... dan sebelah timur berbatasan dengan ..... , yang mana tanah tersebut belum diterbitkan sertifikat hak miliknya. Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;**
2. Bahwa Pemohon menguasai dan menguasahi 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

*Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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)



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 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Pemohon Keberatan yang berada di Kecamatan Sibiru-biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan luas **19.890 m<sup>2</sup>** = **Rp. 497.250.000,-** (empat ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

11. Bahwa penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Para Termohon atas tanah milik Pemohon Keberatan dirasakan sangat tidak adil dan tidak layak, serta sangat-sangat merugikan Pemohon karena telah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang termuat dalam Pasal 2 huruf b dan huruf h Undang-Undang 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

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp





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 19.890 (sembilan belas ribu delapan ratus sembilan puluh) m<sup>2</sup>, Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 1.989.000.000 (satu milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta 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 19.890 (sembilan belas ribu delapan ratus sembilan puluh) m<sup>2</sup>, Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 1.989.000.000 (satu milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta 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 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah seluas **19.890** (sembilan belas ribu delapan ratus sembilan puluh) m<sup>2</sup>, Nilai Pasar sebesar **Rp.100.000,-/meter** (seratus ribu rupiah) per meter = **Rp. 1.989.000.000** (satu milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta 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, dimana pada persidangan tersebut Termohon Keberatan I, menyatakan belum melengkapi surat Kuasanya dan akan diserahkan pada persidangan selanjutnya ;

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 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

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanjutkan acara persidangan sesuai dengan agenda acara yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Senin, tanggal 10 Juni 2024, dengan agenda jawaban dari Para Termohon Keberatan, namun Termohon Keberatan I maupun Kuasanya tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah sehingga berdasarkan hal tersebut diatas, maka persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri oleh Termohon Keberatan I;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan Ganti Rugi dari Pemohon keberatan tersebut, selanjutnya Termohon Keberatan II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara elektronik pada persidangan tanggal 13 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;
4. Bahwa Areal Pembangunan Bendungan Lau Simeme telah ditetapkan lokasi pembangunannya sesuai dengan Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 202 tahun 2023 tentang perubahan atas Keputusan Bupati Deli serdang nomor

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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

204 tahun 2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme di Kecamatan Biru-Biru 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/II/2018 tanggal 14 Mei 2018, dan dalam hal Pihak yang berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi dimaksud, dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak pengumuman tersebut, **akan tetapi Pemohon Keberatan tidak ada mengajukan keberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi dan selanjutnya mengajukan keberatan terhadap hasil musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian;**
8. Bahwa terhadap Pengadaan Tanah Bendungan Lau Simeme telah ditetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 1196/SK-12.07.AT.01.01/III/2024 tanggal 26 Maret 2024 Tentang Penetapan Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme yang Terletak di Desa Peria-Ria, Desa Penen, Desa Mardinding

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sebagai dasar penetapan besarnya nilai penggantian wajar yang dikeluarkan oleh KJPP dan telah disampaikan kepada Pihak yang berhak dalam musyawarah pada tanggal 06 Mei 2024 di Aula Kantor Camat Biru-Biru;
10. Bahwa Termohon Keberatan II merasa keberatan atas dalil Pemohon Keberatan yang tertuang pada halaman 4 poin 12 yang mendalilkan .....adapun indikasi nilai berdasarkan nilai pasar terhadap seluruh tanah yang berada di Desa Kuala 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 adalah ex kawasan hutan sesuai dengan 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, dan telah dilepaskan dari Kawasan Hutan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2024 tanggal 18 Januari 2024 tentang Penetapan Batas Areal Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap seluas 480,06 HA (Empat Ratus Delapan Puluh Dan Enam Perseratus Hektare) Untuk Pembangunan Bendungan Lausimeme Atas Nama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara; Oleh karena itu, seharusnya pemohon keberatan menerima penilaian yang diajukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) karena sebelum terbit Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2024 tanggal 18 Januari 2024 tentang Penetapan Batas Areal Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap seluas 480,06 HA, pemohon telah menerima ganti kerugian tegakan (tanaman dan bangunan) di atas Bidang tanah yang dikuasai/diusahai oleh Pemohon Keberatan senilai Rp.

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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

867.700.000,- (Delapan ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus ribu 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. Fotocopy Surat Keterangan Tanah Nomor 593/07/SK/IV/2018, atas nama Pasti Sitepu, yang dikeluarkan Kepala Desa Kuala Dekah tanggal 17 April 2018, telah dibubuhi materai dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda..... Bukti P-1;
2. Fotocopy Lampiran I Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme, Nomor Persil : 207, atas nama : Pasti Sitepu, dengan luas : 19.890 M2, nilai penggantian wajar : Rp497.250.000.00, yang dikeluarkan oleh Badan Wilayah Sungai Sumatera II, telah dibubuhi materai dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda..... Bukti P-2;
3. Fotocopy Waarmerking Nomor 194/PDPSDBT/BT/XI/2022 tanggal 01 November 2022, atas nama Pertumpuan Br. Sembiring sebagai Pihak Pertama dengan Julianus Ginting sebagai Pihak Kedua, telah dibubuhi materai dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda..... Bukti P-3;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas bertanda P-1 sampai dengan P-3 telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp



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

1. **Perdinanta Tarigan**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan, tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- 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 Urak 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 Rp300.000.00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai Rp400.000.00 (empat ratus ribu rupiah) per meter ;

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Pemohon telah menerima uang ganti rugi, 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 dimana 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 dimana Pemohon menguasai objek secara turun temurun ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek tanah yang saya 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 dan saksi tidak mengetahui bahwa pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut merupakan proyek nasional ;
- Bahwa rumah atau tanah saksi terkena dengan Pembangunan Bendungan Lau Simeme dimana 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 ;

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ikut musyawarah pada tanggal 06 Mei 2024 akan tetapi saat itu 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 dan yang dimaksud dengan Tegakkan adalah apa saja yang berdiri diatas tanah tersebut ;
- Bahwa proyek pembangunan bendungan Lau Simeme belum selesai karena masih dalam proses pengerjaan ;
- 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 dimana setahu saksi, ada tanah yang dinilai dibawah harga nilai jual objek pajak ;

2. **Mahpus Lubis**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon dan Para Termohon, akan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengannya ;
- Bahwa saksi mengetahui mengapa saksi dihadapkan dalam persidangan ini, hal ini terkait dengan adanya keberatan Pemohon terkait ganti kerugian terhadap objek tanah milik Pemohon Keberatan yang dipergunakan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan Bendungan Lau Simeme;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Pemohon keberatan atas ganti kerugian terhadap objek tanah milik Pemohon tersebut dikarenakan Pemohon cerita kepada saksi dikarenakan saksi merupakan Kepala Dusun di tempat pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut ;
- Bahwa Pemohon Keberatan merupakan warga di dusun yang saksi merupakan kepada dusunnya dimana saksi pernah melihat undangan

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

musyawarah yang dibuat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara ;

- Bahwa Cara saksi sehingga melihat undangan tersebut adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara mengirim undangan tersebut kepada Kepala Desa Kuala Sabah dan Kepala Desa memerintahkan saksi untuk membagikan dan menginformasikan undangan tersebut kepada masyarakat desa yang tanahnya terkena dengan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa yang diberikan pemerintah kepada masyarakat sebagai ganti kerugian terhadap tanah yang terkena dengan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek tanah yang saya 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 dan saksi tidak mengetahui jika pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut merupakan proyek nasional ;
- Bahwa Ganti kerugian yang telah diterima masyarakat yang objek tanahnya terkena dengan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut adalah ganti kerugian tegakan (tanaman dan bangunan) di atas

Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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

tanah yang dikuasai/diusahai oleh masyarakat tersebut namun ganti kerugian atas objek tanah belum dilakukan ;

- Bahwa sepengetahuan saksi, Pemohon Keberatan telah menerima ganti kerugian tegakan tersebut dimana Pemohon Keberatan menerima uang ganti kerugian tegakan tersebut pada tahun 2021 ;
- Bahwa Dasar pemerintah melakukan pembayaran terhadap ganti kerugian tegakan tersebut tersebut adalah berdasarkan tanaman/bangunan serta luas objek tanah yang dilakukan ganti kerugian tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa besaran yang dibayarkan pemerintah atas objek tanah yang terkena pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap objek tanah yang berada dekat dengan pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut ;
- Bahwa Besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap objek tanah yang pernah saksi bayarkan Pajak Bumi Bangunan (PBB) tersebut adalah sebesar Rp20.000.00 (dua puluh ribu rupiah) per meter ;
- Bahwa saksi tidak hadir ketika Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara melakukan musyawarah terhadap ganti kerugian objek tanah yang terkena pembangunan Bendungan Lau Simeme tersebut dikarenakan Kepala Desa Kuala Sabah memerintahkan saya untuk menyambut masyarakat di pintu masuk ruangan pelaksanaan musyawarah tersebut ;

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

1. Fotocopy Surat Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 202 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Keputusan Bupati Deli Serdang Nomor 204 Tahun 2021 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme di Kecamatan Biru-Biru Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara tanggal 28 Maret 2023, telah dibubuhi materai dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda : T.II-1;
2. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 1196/SK-12.07.AT.01.01/III/2024 tentang Penetapan Penilai

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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

Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme Yang Terletak di Desa Peria-Ria, Desa Penen, Desa Mardinding Julu, Desa Kuala Dekah, Desa Rumah Gerat dan Desa Sarilaba Jahe, Kecamatan Biru-Biru Kabupaten Deli Serdang, tanggal 26 Maret 2024, telah dibubuhi materai dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda : T.II-2;

3. Fotocopy Lampiran I Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Serba Guna Lau Simeme, Nomor Persil : 207, atas nama : Edi Suranta Barus, dengan luas : 19.890 M2, nilai penggantian wajar : Rp.497.250.000.00, yang dikeluarkan oleh Badan Wilayah Sungai Sumatera II, selanjutnya diberi tanda : T.II-3;
4. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 1887.1/BA-12.07.AT.02.01/V/2024, telah dibubuhi materai dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda : T.II-4;
5. Fotocopy Lampiran XVI Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah tanggal 30 Desember 2021, telah dibubuhi materai dan dinazegelen, selanjutnya diberi tanda : T.II-5;
6. Fotocopy Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2024 tentang Penetapan Batas Areal Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap Seluas 480,06 Ha (empat ratus delapan puluh dan enam perseratus hektar) untuk Pembangunan Bendungan Lau Simeme Atas Nama Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara tanggal 18 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda : T.II-6;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-6 telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

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;

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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)



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;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa Pemohon Keberatan memiliki sebidang tanah dengan luas **19.890 (sembilan belas ribu delapan ratus sembilan puluh) M2** yang terletak di **Dusun II, Desa Kuala Dekah, Kecamatan Biru—biru, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan Tepat Tarigan dan Pitter Tarigam, sebelah selatan berbatasan dengan Bakti Sembiring dan Rasita Tarigan, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Umum dan sebelah timur berbatasan dengan Sungai Lau Seruai Dan Lau Salak**, 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. 497.250.000,- (empat ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh 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  $\pm$  Rp. 400.000,-/m (empat ratus ribu rupiah per meter) sehingga tindakan Para Termohon Keberatan telah mengakibatkan Pemohon Keberatan mengalami kerugian yaitu: **Tanah seluas 19.890 (sembilan belas ribu delapan ratus sembilan puluh) m<sup>2</sup>, Nilai Pasar sebesar Rp.100.000,-/meter (seratus ribu rupiah) per meter = Rp. 1.989.000.000 (satu milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);**

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

*Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 selebar 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 Hakim memperoleh fakta hukum bahwa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2024 sehingga bila dihitung 14 (empat belas) hari setelah 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

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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

20 Mei adalah jatuh pada hari libur sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perma 2 tahun 2021, sedangkan bila melihat Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap perkara Permohonan Keberatan Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp, maka diperoleh fakta bahwa tanggal pendaftaran perkara a quo adalah pada tanggal 29 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 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 Pemohon Keberatan tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Keberatan Ganti Kerugian tidak dapat diterima, maka Pemohon Keberatan 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 Keberatan Pemohon tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 220.000,00 (dua ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Jumat, tanggal 21 Juni 2024, oleh kami, Irwansyah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Morailam Purba, S.H., dan

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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

Dewi Andriyani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 300/Pdt.G/2024/PN Lbp, tanggal 29 Mei 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 24 Juni 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ripka Feriani Ginting, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan dan Kuasa Termohon Keberatan II, tanpa dihadiri oleh Termohon Keberatan I ataupun Kuasanya serta telah dikirim secara elektronik pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan II melalui sistem informasi pengadilan ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Morailam Purba, S.H.,

Irwansyah, S.H.,

Dewi Andriyani, S.H.,

Panitera Pengganti,

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

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp 100.000,00;
3. PNPB Legalisasi Kuasa .....	:	Rp 10.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp 60.000,00;
5. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp 220.000,00;

Terbilang (dua ratus dua puluh ribu rupiah)