



PUTUSAN

Nomor 1396 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

PT PERKEBUNAN NUSANTARA I, yang diwakili oleh Direktur Ahmad Gusmar Harahap, berkedudukan di Jalan Kebun Baru, Desa Pondok Kelapa, Kecamatan Langsa Baru, Kota Langsa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Umri Fatha Ginting, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat pada BGN Law Firm, beralamat di Jalan STM Ujung, Eco Park Residence, Blok B, Nomor 139, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2020;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA LANGSA**, berkedudukan di Jalan W.R. Supratman, Nomor 8, Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Langsa Halimahtus Sa'diah, S.ST, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2020;
- 2. INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA**, yang diwakili oleh Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa Dr. H. Basri, M.A., berkedudukan di Jalan Meurandeh, Kecamatan Langsa Lama, Kota Langsa, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Azmi, S.H., dan kawan-kawan, Advokat dan Pegawai Negeri Sipil Institut Agama Islam Negeri Langsa, beralamat di Jalan Meurandeh, Kota Langsa, Provinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 4 Desember 2020;

Termohon Kasasi I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Langsa untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian atas tanah seluas 170.000 m² berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan adalah sebesar Rp19.156.945.000,00 (sembilan belas miliar seratus lima puluh enam juta sembilan ratus empat puluh lima rupiah);
3. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian lainnya yang dapat dinilai adalah sebesar Rp1.486.011.864,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh enam juta sebelas ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);
4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan putusan ini;
5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian atas tanah seluas 170.000 m² berdasarkan NJOP Perkebunan Nusantara I tahun 2020 dan tanaman adalah sebesar Rp1.896.000.000,00 (satu miliar delapan ratus sembilan belas juta rupiah);
3. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian lainnya yang dapat dinilai adalah sebesar Rp140.520.392,00 (seratus empat puluh juta lima ratus dua puluh ribu tiga ratus sembilan puluh dua rupiah);
4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021



ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan putusan ini;

5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Lebih Subsidair:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Langsa telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Lgs. tanggal 23 Desember 2020 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp703.000,00 (tujuh ratus tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Januari 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Lgs. yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Langsa, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Januari 2021;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 Januari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Lgs. tanggal 23 Desember 2020;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021



3. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Agung Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 29 Januari 2021 dan 1 Februari 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 21 Januari 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2021 dan tanggal 1 Februari 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Langsa telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pengadaan tanah untuk perluasan lahan kampus Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa, Kecamatan Langsa Lama, Kota Langsa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 huruf p Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yakni meliputi pembangunan prasarana pendidikan atau sekolah untuk kepentingan pendidikan dan upaya peningkatan sumber daya manusia khususnya di daerah Langsa sebagaimana amanat Pasal 3 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan sebagaimana pula tertuang dalam Qanun Kota Langsa Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Langsa Tahun 2017-2022;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (10) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jelas dinyatakan "*ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan*

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021



tanah”;

- Bahwa ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dasar yang digunakan adalah NPW (Nilai Pergantian Wajar) sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 Edisi VII tahun 2018 sebagaimana Laporan Penilaian Pengadaan Tanah Untuk Perluasan Lahan Kampus Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa Nomor 00147/2.0041-02/PI/11/2020 tertanggal 2 November 2020 (*vide* bukti TK.1-7) yang mana rincian ganti rugi berupa ganti kerugian fisik sejumlah total Rp1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang terdiri atas nilai tanah sejumlah Rp1.283.000.000,00 (satu miliar dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) dan nilai tanaman sejumlah Rp77.000.000,00, (tujuh puluh tujuh juta rupiah) ditambah kerugian non fisik sejumlah total Rp102.708.538,00 (seratus dua juta tujuh ratus delapan ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) yang meliputi biaya BPHTB sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), biaya PPAT sejumlah Rp13.600.000,00 (tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) dan biaya beban masa tunggu sejumlah Rp24.108.538,00 (dua puluh empat juta seratus delapan ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) sehingga di dapat jumlah total keseluruhan ganti rugi senilai Rp1.462.708.538,00 (satu miliar empat ratus enam puluh dua juta tujuh ratus delapan ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);
- Bahwa pemberian ganti kerugian atas tanah Pemohon Kasasi dengan nilai sebesar Rp7.547 (tujuh ribu lima ratus empat puluh tujuh rupiah) per meternya yang dinilai oleh KJPP Dasa'at, Yudistira & Rekan yang ditunjuk oleh Termohon I yang berada di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP-PBB) tahun 2020 yakni sebesar Rp10.700,-(sepuluh ribu tujuh ratus rupiah) bukanlah ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa sebagai pembanding, Pemohon Keberatan/Pemohon Kasasi telah menunjuk KJJP Abdullah Fitriantoro & Rekan untuk melakukan penilaian terhadap *asset* tersebut yang diwakili oleh Drs. Johny Anwar, M.M, MAPPI (Cert) selaku Kepala Cabang Medan yang sudah memiliki Lisensi Penilai Pertanahan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, memiliki izin

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021



Penilai Publik dari Kementerian Keuangan;

- Bahwa berdasarkan perbandingan hasil penilaian kedua lembaga penilai yang resmi tersebut, maka Majelis Kasasi menilai bahwa penentuan harga yang telah ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai KJPP Dasa'at, Yudistira & Rekan yang ditunjuk oleh Termohon I menggunakan metode nilai penggantian wajar terbukti telah menetapkan harga tanah tersebut dibawah harga NJOP, oleh karena itu Majelis Kasasi akan memperbaiki jumlah ganti rugi tersebut dengan mengabulkan tuntutan subsidair permohonan keberatan Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT PERKEBUNAN NUSANTARA I dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Lgs. tanggal 23 Desember 2020 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi I, II berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT PERKEBUNAN NUSANTARA I** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Lgs. tanggal 23 Desember 2020;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian atas tanah seluas 170.000 m2 berdasarkan NJOP Perkebunan Nusantara I tahun 2020 dan tanaman adalah sebesar Rp1.896.000.000,-(satu miliar

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus sembilan puluh enam juta rupiah);

3. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian lainnya yang dapat dinilai adalah sebesar Rp140.520.392,-(seratus empat puluh juta lima ratus dua puluh ribu tiga ratus sembilan puluh dua rupiah);
4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan putusan ini;
 - Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 6 Mei 2021 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./ Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. ttd./ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
ttd./ Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./ Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021



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

H. ANDI CAKRAALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1396 K/Pdt/2021