



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jantho yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara keberatan antara:

ANSARI RAJA, tempat tanggal lahir Cot Malem 3 Maret 1959, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Desa Cot Malem Kec. Blang Bintang Kab. Aceh Besar dalam hal ini memberikan kuasa kepada **CHANDRA DARUSMAN S, S.H., M.H., WAHYU PRATAMA, S.H., HERMAN, S.H., dan DESI AMELIA, S.H.**, Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Banda Aceh beralamat di Jl. Sakti Desa Pango Raya Ulee Kareng Kecamatan Ulee Kareng Kota Banda Aceh berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 September 2018 sebagai **Pemohon** ;

Lawan:

SAIPUL, SP., M.H. Selaku Kepala Kanwil Bpn Aceh Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, bertempat tinggal di Jln. T. Nyak Arief (Lamgugop), Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **MULIADI, S.Si.T., M.M., TEUKU PITRA MULIA, S.H., AKHYAR SIRAJUDDIN, S.T, S.H., dan UMARANI AZKHA, S.H.**, sebagai **Termohon**;

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 Permohonan Keberatan Terhadap Penilaian Ganti Kerugian Tanah tanggal 5 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 5 Oktober 2018 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth, telah mengajukan Keberatan Terhadap Penilaian Ganti Kerugian Tanah sebagai berikut :

A. Kedudukan Hukum Para Pemohon Keberatan

1. Bahwa **PEMOHON** merupakan pihak yang berhak atas obyek pengadaan tanah berdasarkan nomor urut nominatif dari lampiran Surat Ketua Pelaksana Pengadilan Tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Sigli-Banda Aceh Nomor : 258/PPT-TOL/VIII/2018;

Halaman 1 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa **PEMOHON** tercantum sebagai pihak yang berhak atas obyek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Sigli – Banda Aceh dengan nomor nominatif 23 (dua puluh tiga) ;

B. Tenggang Waktu Pengajuan Keberatan Terhadap Penilaian Ganti Kerugian Tanah

1. Bahwa berdasarkan surat undangan nomor 258/PPT-TOL/VIII/2018 tertanggal 20 Agustus 2018, perihal Undangan Untuk Menghadiri Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, pada hari Kamis, 30 Agustus 2018, bertempat di UDKP Kantor Camat Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar yang ditandatangani oleh Saiful. S.P., M.H. selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang ditujukan kepada pihak yang berhak atas objek pengadaan ganti rugi.
2. Bahwa Musyawarah tahap kedua dilakukan berdasarkan surat undangan nomor 288/PPT-TOL/IX/2018 tertanggal 13 September 2018, perihal Undangan Untuk Menghadiri Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Tahap Kedua, pada hari Senin, 17 September 2018, bertempat di UDKP Kantor Camat Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar yang ditandatangani oleh Akhyar Sirajuddin, S.T., S.H. selaku Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah yang ditujukan kepada pihak yang berhak atas objek pengadaan ganti rugi.
3. Bahwa keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah diajukan selambat-lambatnya pada tanggal 05 Oktober 2018 pada Pengadilan Negeri Jantho.
4. Bahwa oleh karena itu, keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

C. Alasan Keberatan

1. Bahwa sekitar bulan Mei 2017 **PEMOHON** mengetahui dari Keuchik Desa Data Makmur mengenai tanah **PEMOHON** akan terkena untuk pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Aceh ruas Sigli-Banda Aceh di Kecamatan Blang Bintang;
2. Bahwa tanah milik **PEMOHON** tersebut terletak di Desa Côt Bagi, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, seluas 150.000 m², dengan alas hak berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tertanggal 25 April 2010;
3. Bahwa tanah milik **PEMOHON** yang menjadi objek pengadaan tanah adalah seluas 5.600 m² dari total luas 150.000 m²;
4. Bahwa kemudian **PEMOHON** mengetahui tanah milik **PEMOHON** terkena untuk pengadaan tanah Jalan Tol Aceh ruas Sigli-Banda Aceh di Kecamatan Blang Bintang dimasukkan dalam persil Peta Bidang Tanah dari hasil pengukuran;
5. Bahwa kemudian **PEMOHON** tidak diberikan surat undangan, akan tetapi pihak **TERMOHON** hanya menitipkan undangan melalui Keuchik Desa Data Makmur Kecamatan Blang Bintang dengan nomor 258/PPT-TOL/VIII/2018 perihal : Undangan;
6. Bahwa pada hari dan tanggal undangan nomor : 258/PPT-TOL/VIII/2018 yang telah ditetapkan, yaitu hari Kamis, tanggal 30 Agustus 2018 **PEMOHON** hadir dalam

Halaman 2 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pertemuan. Secara tanpa musyawarah, **PEMOHON** langsung saja diberikan resume penilaian yang telah di isi harga nilai ganti rugi secara sepihak terhadap tanah milik **PEMOHON** oleh **TERMOHON**;
7. Bahwa kemudian oleh pihak **TERMOHON**, hak untuk mengajukan keberatan tidak diberikan bagi peserta yang tidak menerima/tidak puas terhadap nilai yang telah ditentukan dalam resume penilaian yang ditaruk dalam resume penilaian;
 8. Bahwa setiap masyarakat yang hadir termasuk **PEMOHON** dipanggil satu persatu untuk mendapatkan resume penilaian berisi jumlah nilai ganti kerugian untuk tanah masing-masing, termasuk **PEMOHON** tanpa diberikan salinan resume penilaiannya kepada **PEMOHON**, kemudian hadirin segera diminta menanda tangani tanda terima resume penilaian tersebut, lalu dipersilakan pulang;
 9. Bahwa pada saat musyawarah kedua pada tanggal 17 September 2018 petugas panitia pengadaan tanah meminta masyarakat untuk membubuhkan tanda tangan apakah "setuju/Tidak setuju" pada Formulir yang sudah di sediakan oleh pihak panitia pelaksana, Namun masyarakat tidak menanggapi anjuran yang diarahkan oleh petugas panitia pengadaan tanah kemudian masyarakat dengan rasa kecewa membubarkan diri..
 10. Bahwa dengan memperhatikan uraian peristiwa point di atas, **PEMOHON** berpendapat bahwa:
 - a. **TERMOHON** tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana ketentuan Pasal 66 ayat (1) berbunyi "*Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum*" dan ayat (4) secara tegas menyebutkan "**besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.**"Adapun yang terpenting dalam proses penetapan bentuk dan besaran ganti kerugian adalah musyawarah atau proses komunikasi dialogis dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, karena tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak/Instansi pemerintah yang memerlukan tanah, maka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum akan sulit terealisasi. Makna musyawarah adalah untuk menyetujui bentuk dan/atau besaran ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai yang diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Dalam musyawarah terdapat unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Adanya kesukarelaan dari pihak yang berhak;
 - b. Sikap saling menerima pendapat atau keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak dan pihak yang memerlukan tanah;

Halaman 3 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Musyawarah adalah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Bahwa fakta menunjukkan pertemuan pada tanggal 30 Agustus 2018 dan 17 September 2018 tidaklah dapat dikategorikan sebagai bentuk musyawarah, mengingat pertemuan tersebut tidak mencerminkan prinsip-prinsip dialogis atau komunikasi tidak pernah terajadi secara dua arah guna mencari suatu kesepakatan sebagaimana lazimnya musyawarah yang baik, begitu juga dalam ketentuan hukum semestinya. Akan tetapi, pertemuan tersebut kenyataannya lebih pada penekanan dengan cara-cara sepihak saja, dengan kata lain sekedar pengarah satu arah dimana peserta juga **PEMOHON** lebih dijadikan sebagai objek. Sehingga bagaimana mungkin **PEMOHON** bisa mengetahui besarnya nilai ganti kerugian kalau sebelumnya sudah dipersiapkan dalam resume penilaian kemudian diminta untuk mengisi point setuju atau tidak setuju, dan resume penilaian tersebut diambil kembali oleh pihak panitia. Meski **PEMOHON** dan peserta yang lain sudah mencoba komplain namun tidak ada jawaban yang bijak. Panitia mengatakan jika tidak sepatutnya ajukan keberatan ke pengadilan. Kemudian peserta dipersilakan untuk pulang. Sehingga, jelas musyawarah tidak pernah ada dalam pertemuan tersebut yang dapat dikualifikasi telah terjadi cacat hukum pada pertemuan tersebut;

- b. **TERMOHON** tidak melaksanakan ketentuan Pasal 72 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang menyatakan *"hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan."*

Faktanya, pertemuan pada tanggal 30 Agustus 2018 dan 17 September 2017 **tidak mempunyai hasil kesepakatan** karena tidak ada proses musyawarah yang wajar sebagaimana mestinya. Nilai Ganti Kerugian yang diserahkan dalam resume penilaian yang berisi nilai harga ganti kerugian yang ditetapkan secara sepihak. Hal tersebut senyatanya tidak pernah dibahas bersama dan **tidaklah dapat dijadikan dasar pemberian ganti kerugian karena tidak pernah melalui proses musyawarah sebagaimana mestinya.**

Dengan kata lain, nilai ganti kerugian tersebut tidaklah memiliki dasar yang sah, karena belum dibahas secara bersama-sama dengan **PEMOHON**, yang sudah seharusnya cara yang ditempuh mengutamakan proses musyawarah agar ditemui suatu hasil kesepakatan yang bermartabat dan adil bagi semua pihak.

Bahwa dengan demikian **TERMOHON** sebagai penyelenggara negara yang ditunjuk oleh undang-undang telah begitu saja melakukan pengabaian hal-hal yang telah diwajibkan serta diamanatkan oleh undang-undang dengan bertindak seakan hanya ingin mempermudah secara subyektif diri **TERMOHON** saja tanpa pernah menghiraukan amanat undang-undang lebih-lebih jerih payah **PEMOHON**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mendapatkan, menguasai serta mengelola atas tanah tersebut. Sehingga dalam hal ini tindakan **TERMOHON** telah cacat hukum.

11. Bahwa setelah membuka resume penilaian yang berisi jumlah nilai ganti kerugian tanah milik **PEMOHON**, tertulis nominal Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk luas $\pm 10.000 \text{ m}^2$, Penilaian tersebut dirasakan oleh **PEMOHON** tidak dapat dikatakan faktual, sangat tidak rasional serta tidak beralasan hukum karena:
 - a. Jika dihitung dari nominal jumlah yang ditawarkan oleh **TERMOHON** yakni Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dibagi dengan luas lahan yang akan dibebaskan untuk pengadaan lahan oleh pihak **TERMOHON** didapat hasil Rp. 12.500 (dua belas ribu lima ratus) permeter, yang artinya tidaklah memenuhi kriteria layak dan adil;
 - b. Bahwa dengan nilai ganti kerugian tanah dengan nominal Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) atau permeter \pm hanya Rp. 12.500 (dua belas ribu lima ratus) untuk tanah dengan luas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ sebagaimana dimaksud di atas, maka **PEMOHON** tidak akan pernah lagi mendapatkan objek tanah pengganti yang sama nilainya dengan objek tanah yang menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan ruas jalan tol, baik dari segi harga ataupun dari segi nilai ekonomis lainnya di masa yang akan datang.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, dengan ini **PEMOHON** meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut;

1. Mengabulkan keberatan dari **PEMOHON** untuk seluruhnya;
2. Menetapkan proses musyawarah yang dilaksanakan pada tanggal 30 Agustus 2018 dan musyawarah tahap kedua pada tanggal 17 September 2018, bertempat di UDKP Kantor Camat Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar cacat hukum (*error in procedure*);
3. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter $\times \pm 10.000 \text{ m}^2$ dan seluruhnya Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menghukum **TERMOHON** untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter $\times \pm 10.000 \text{ m}^2$ dan seluruhnya Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada **PEMOHON**;
5. Menghukum **TERMOHON** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing datang menghadap Kuasanya ;

Halaman 5 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyarankan para pihak untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi di persidangan dan berdasarkan laporan kedua belah pihak upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan dari Pemohon Keberatan tersebut Pihak Termohon memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon menolak segala dalil keberatan Pemohon kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf b 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, identitas termohon keberatan memuat :
 - 1) nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
 - 2) nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah.
3. Bahwa sesuai aturan di atas, **Pemohon seharusnya juga mengajukan keberatan terhadap Instansi yang memerlukan tanah yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat**. Kurangnya pihak dalam keberatan membuat **Keberatan tersebut tidak memenuhi syarat formal**. Berdasarkan Pasal 20 huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam hal Pemohon Keberatan tidak mempunyai kedudukan hukum, diajukan melewati tenggang waktu, dan/atau **keberatan tidak memenuhi syarat formal lainnya**, maka amar putusan **harus menyatakan bahwa keberatan pemohon tidak dapat diterima dan pemohon keberatan harus dihukum untuk membayar biaya perkara**.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, terhadap **penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilaksanakan oleh Penilai Pertanahan atau Penilai Publik yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah**.

Halaman 6 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth

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

5. Bahwa Penilai Publik yang melakukan penilaian besarnya nilai ganti kerugian dalam Pekerjaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Sigli-Banda Aceh adalah Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan. Pihak Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan dalam melakukan penilaian penggantian yang wajar mempedomani Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306).
6. Adapun beberapa indikator penilaian ganti kerugian meliputi penilaian fisik dan non fisik yang mana penilaian fisik meliputi harga pasar, harga transaksi yang tertuang dalam akta otentik, dan nilai ekonomi pada objek yang dapat dinilai. Sedangkan penilaian non fisik antara lain kehilangan usaha, biaya transaksi yang akan dikeluarkan untuk mencari lahan pengganti, kompensasi masa tunggu, dan nilai-nilai lainnya yang didapat dihitung.
7. Bahwa yang dimohonkan keberatan oleh Pemohon adalah harga ganti kerugian tanah yang menurutnya tidak memenuhi kriteria layak dan adil. Padahal berdasarkan Resume Penilaian Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Banda Aceh-Sigli Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar Tahun 2018 yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan atas objek yang tertera dalam Daftar Nominatif No. Urut 23, **tidak ada ganti rugi tanah atas objek tersebut karena tanah tersebut merupakan tanah Negara yang masuk dalam kawasan HPK (Hutan Produksi Konversi).**
8. Bahwa berdasarkan Pasal 50 ayat (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, setiap orang dilarang mengerjakan dan atau menduduki kawasan hutan secara tidak sah.
9. Bahwa berdasarkan Resume Penilaian Tanah yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan atas objek yang tertera dalam Daftar Nominatif No. Urut 23, nilai Rp. 95.200.000,- (Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) **bukanlah ganti rugi atas tanah, akan tetapi merupakan penggantian Kerugian lainnya yang dapat dihitung dengan uang, sedangkan tanah dalam objek tersebut tidak dapat diberikan ganti rugi karena merupakan tanah dalam kawasan HPK (Hutan Produksi Konversi) sebagaimana yang telah diuraikan di atas.**
10. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, **nilai pengganti kerugian yang ditawarkan kepada Pemohon adalah nilai penggantian yang wajar.**
11. Bahwa keinginan Pemohon terhadap **nilai ganti kerugian bidang tanah Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi sangat tidak beralasan, tidak mempunyai dasar dalam *fundamentum petendi* dan bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi**

Halaman 7 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, karena harusnya nilai ganti kerugian bidang tanah bukanlah ditetapkan oleh orang perseorangan, tetapi oleh lembaga yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Termohon memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Keberatan Pemohon untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Keberatan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan segala tindakan Termohon telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Termohon memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan Pemohon Keberatan yang pada pokoknya adalah mengenai besar nilai ganti kerugian tanah yang menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan ruas jalan tol milik Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan mengajukan 2 (dua) saksi yaitu: 1. Nasrul dan 2. Zakaria;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-6, dan Saksi yaitu: 1. Kokoh Pribadi dan Ahli atas nama FARHAN SETIAWAN ;

Menimbang, bahwa berdasarkan permohonan keberatan dan jawaban dari Termohon Keberatan, bahwa benar Pemohon merupakan pihak yang berhak atas obyek pengadaan tanah berdasarkan nomor urut nominatif dari lampiran Surat Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Sigli-Banda Aceh Nomor: 258/PPT-TOL/VIII/2018, yang tertera dalam nomor nominatif 23 (dua puluh tiga), sehingga dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Pemohon Keberatan adalah orang yang berhak mengajukan permohonan keberatan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tenggang waktu pengajuan permohonan keberatan, Pemohon keberatan dalam permohonannya mendalilkan bahwa Musyawarah tahap kedua dilakukan berdasarkan surat undangan nomor 288/PPT-TOL/IX/2018 tertanggal 13 September 2018, perihal Undangan Untuk Menghadiri Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Tahap Kedua, pada hari Senin, 17 September 2018, bertempat di UDKP Kantor Camat Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar yang ditandatangani oleh Akhyar Sirajuddin, S.T., S.H. selaku Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah yang ditujukan kepada pihak yang berhak atas objek pengadaan ganti rugi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil permohonan Pemohon tersebut, Termohon keberatan dalam jawabannya tidak melakukan bantahan/sanggahan mengenai waktu pelaksanaan musyawarah tahap kedua sebagaimana dalil permohonan keberatan dari Pemohon keberatan, sehingga dengan diajukan keberatan pada tanggal 04 Oktober 2018, Majelis Hakim menilai keberatan yang diajukan masih dalam tenggang waktu yang diatur dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawabannya Termohon keberatan mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan keberatan Pemohon mengandung cacat formal sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 yaitu kurang pihak yang digugat, sehingga terhadap keberatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Termohon Keberatan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa meskipun dalam ketentuan 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 tidak mengatur tentang pengajuan eksepsi oleh Termohon Keberatan, namun Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara memandang perlu terlebih dahulu mempertimbangkan syarat formal permohonan keberatan dalam perkara a quo, khususnya ketentuan mengenai syarat formal permohonan keberatan sebagaimana ketentuan Pasal 20 huruf d Perma Nomor 3 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Bahwa gugatan error in persona dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu: (1). Diskualifikasi in persona, terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat disebabkan penggugat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, atau para pihak tidak cakap melakukan tindakan hukum; (2) Salah sasaran pihak yang digugat, dimana pihak yang digugat tidak ada hubungan hukum dengan perkara, sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*); atau (3) Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*), dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Bahwa Kekeliruan dan kesalahan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formal, dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan Keberatan terhadap besaran nilai ganti kerugian tanah yang menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan ruas jalan tol milik Pemohon Keberatan dengan nama Saiful S.P., M.H. Selaku Kepala Kanwil BPN Aceh Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, bertempat tinggal di Jln. T. Nyak Arief (Lamgugop), Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh sebagai Termohon Keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tersebut, jelas ditentukan bahwa Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah. Bahwa selanjutnya di dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b 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, identitas Termohon keberatan memuat:

- 1) Nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
- 2) Nama dan tempat kedudukan instansi yang memerlukan tanah;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 7 dan Pasal 6 ayat (1) huruf b tersebut, jelas menentukan bahwa pihak yang harus ditarik sebagai Termohon Keberatan adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan instansi yang memerlukan tanah, hal ini merupakan syarat formal pengajuan permohonan keberatan terhadap besarnya ganti kerugian harus ditujukan kepada kedua instansi tersebut artinya tidak boleh hanya salah satu instansi saja yang diajukan sebagai Termohon keberatan ;

Menimbang, bahwa dalam dalil permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon keberatan yaitu mengenai besaran nilai ganti kerugian tanah yang menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan ruas jalan tol, Keberatan diajukan kepada Saiful, S.P., M.H., jabatan Kepala Kanwil BPN Aceh selaku Ketua Pelaksana Pengadaan

Halaman 10 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah alamat Jalan T. Nyak Arief (Lamgugob) Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh sebagai Termohon seharusnya sesuai dengan Pasal 1 angka 7 dan dan Pasal 6 ayat (1) huruf b seharusnya yang menjadi Termohon adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi bukan Saiful, S.P., M.H yang menjabat sebagai Kepala Kanwil BPN Aceh selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang diajukan sebagai Termohon selain itu Pemohon Keberatan juga tidak memasukkan instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia sebagai Termohon, sehingga pengajuan keberatan yang diajukan oleh Pemohon tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana yang ditentukan dalam 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 berdasarkan ketentuan Pasal 20 huruf d Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam hal pengajuan keberatan tersebut tidak memenuhi syarat formal, maka pengajuan keberatan dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan kurang pihak, maka terhadap pokok perkara Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi baik terhadap bukti – bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak secara terperinci dan terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima, sehingga Pemohon Keberatan berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Keberatan harus dihukumkan untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijk verklaard*);
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.405.000,00 (Empat Ratus Lima Ribu Rupiah);

Halaman 11 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada hari SENIN, tanggal 29 Oktober 2018, oleh kami, Inda Rufiedi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Saptika Handhini, S.H. dan Andriyansyah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jantho Nomor Pengadilan Negeri Jantho tanggal 5 Oktober 2018, putusan tersebut pada hari JUM'AT, tanggal 2 November 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Faizah Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon dan Tanpa dihadiri oleh Kuasa Termohon.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Saptika Handhini, S.H.

Inda Rufiedi, S.H.

Andriyansyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Faizah, s.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp.	75.000,-
3. Biaya Pemberkasan.....	Rp.	25.000,-
4. Panggilan	Rp.	214.000,-
5. PNBP Panggilan.....	Rp.	10.000,-
6. Biaya Sumpah	Rp.	40.000,-
7. Materai.....	Rp.	6.000,-
8. Redaksi.....	Rp.	5.000,-
Jumlah.....	Rp.	405.000,-

(Empat Ratus Lima Ribu Rupiah)

Halaman 12 dari 12 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2018/PN Jth