



**P U T U S A N**

**Nomor: 54/Pdt.G/2020/PN Psb.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang mengadili perkara permohonan keberatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut antara:

**RAJA MUDDIN**, Jenis Kelamin Laki – laki, Umur ± 50 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Petani, Beralamat di Jorong Koto Sawah, Nagari Ujung Gading, Kecamatan Lembah Melintang, Kabupaten Pasaman Barat, bertindak untuk kepentingan diri sendiri dan dalam hal ini bertindak selaku **PEMOHON KEBERATAN**;

Melawan:

- 1. PEMERINTAH R.I Cq. KEMENTERIAN AGRARIA dan TATA RUANG RI. Cq. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI SUMATERA BARAT Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PASAMAN BARAT**, berkedudukan di Jalan Muhammad Natsir, Simpang Empat, Kabupaten Pasaman Barat, dalam hal ini diwakili oleh **ARFATHAS PAIT, A. Ptnj., M.M.**, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat yang memberikan kuasanya kepada **Penerima Kuasa** yang terlampir dalam berkas perkara ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.-2.01/3-13.12/I/2021 tertanggal 21 Januari 2021 tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada tanggal 20 Januari 2021 dengan Nomor: 09/SK/Pdt/2021/PN Psb., yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN 1**;
- 2. PEMERINTAH R.I Cq KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

*Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



**C.q. DIREKTORAT JENDERAL SUMBER DAYA AIR Cq. BALAI WILAYAH SUNGAI SUMATERA V PADANG**, berkedudukan di Jalan Khatib Sulaiman Nomor 86 A Ulak Karang Kota Padang, dalam hal ini diwakili oleh **DANWISMAI, SST, M. PSDA.**, selaku Kepala SNVT PJPA WS, Indragiri - Akuaman, WS. Kampar, WS. Rokan Provinsi Sumatera Barat yang memberikan kuasanya kepada **RADIA BAHTARADO, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus KU. 02.05/07/SNVT-PJPA WS.IAKR/I/2021 tertanggal 11 Januari 2021 tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada tanggal 14 Januari 2021 dengan Nomor: 04/SK/Pdt/2021/PN Psb., yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN 2**;

Pengadilan Negeri Pasaman Barat tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonan keberatannya tertanggal 18 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada tanggal 21 Desember 2020 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb., telah mengajukan permohonan keberatannya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Keberatan memiliki sebidang tanah perumahan dengan luas 476 M<sup>2</sup> (Empat Ratus Tujuh Puluh Enam) yang terletak di Kampung Joring Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading Kecamatan Lembah Melintang, Kabupaten Pasaman Barat, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Andi, Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Rahmi, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rusli, Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Faizal,

*Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



yang mana tanah tersebut belum diterbitkan Sertifikat Hak Miliknya.  
Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;

2. Bahwa Termohon Keberatan I dan II akan melakukan pembangunan yang disebut sebagai Irigasi Batang Bayang, dimana Jalur Irigasi Batang Bayang yang akan dibangun tersebut melewati sebagian tanah milik Pemohon Keberatan;
3. Bahwa dengan dilewatinya tanah Pemohon keberatan atas Pembangunan Irigasi tersebut, maka secara hukum Pemohon Keberatan memiliki Legal Standing dalam mengajukan permohonan keberatan ini;
4. Bahwa berkaitan dengan pembangunan proyek a quo, maka Termohon Keberatan I telah memberikan Surat Undangan Kepada Pemohon Keberatan sebagaimana Surat tertanggal 15 Oktober 2020 Nomor : 685/UND-AT.02.13.12/X/2020 yang mana Surat tersebut pada pokoknya berupa undangan kepada Pemohon Keberatan untuk menghadiri Musyawarah Bentuk Kerugian pada tanggal 21 Oktober 2020;
5. Bahwa pada pertemuan tanggal 21 Oktober 2020, Pemohon Keberatan diberikan selemba Nilai Penggantian Wajar Per Bidang Tanah yang akan diterima oleh Pemohon Keberatan, sehingga pengajuan keberatan ini masih dalam tenggang waktu 14 (Empat Belas) hari, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
6. Bahwa Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatan ini adalah pihak yang masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaan atas tanah yang terletak di kampung jorong koto sawah Nagari ujung gading kecamatan lembah melintang Kabupaten Pasaman Barat untuk kepentingan umum pembangunan Irigasi Batang Bayang, oleh karna proses inventarisasi dan identifikasi terkait luas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 35 undang undang

*Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangun untuk kepentingan umum juncto pasal 67 peraturan presiden republik indonesia nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangun 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 pruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya"**. Pasal 67 peraturan presiden republik indonesia nomor 71 tahun 2012 menyatakan:

(1) dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya 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.

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

7. 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 di nilai 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**

*Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



**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**".

8. Bahwa hubungan hukum antara Permohonan Keberatan dengan Para Termohon Keberatan adalah terkait adanya kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk pembangunan Irigasi Batang Bayang, dimana tanah milik pemohon berada di Kampung Joring Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading Kec. Lembah Melintang kab. Pasaman Barat, telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan Irigasi Batang Bayang oleh Para Termohon Keberatan;
9. Bahwa berdasarkan nilai penggantian wajar per bidang tanah, para termohon keberatan menetapkan nilai ganti kerugian terhadap objek tanah pemohon yang berada di kampung joring jorong koto sawah nagari ujung gading kecamatan lembah melintang kabupaten pasaman barat adalah sebesar 148.359.500 seratus Empat Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah.
10. Bahwa penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh para termohon atas tanah milik pemohon keberatan dirasakan sangat tidak adil dan tidak layak, karena telah bertentangan dengan perundang-undang 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 "atas kesejahteraan" adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.



kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

11. Bahwa tanah milik pemohon keberatan tersebut merupakan tanah yang produktif yang berpotensi nilai ekonomis yang tinggi karena letaknya strategis dan merupakan lokasi pasar di Kampung Joring Jorong Koto Sawah
12. Bahwa penetapan ganti kerugian tanah objek sengketa oleh Para Termohon Keberatan adalah merupakan tindakan sepihak dan melawan hukum yang telah merugikan Pemohon Keberatan;
13. Bahwa proses penerbitan semua surat surat mengenai ganti kerugian tanah pembangunan Irigasi Batang Bayang yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Para Termohon Keberatan telah dilakukan secara melawan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat badan batal demi hukum;
14. Bahwa tindakan Para Termohon Keberatan telah mengakibatkan Pemohon Keberatan mengalami kerugian yaitu: tanah seluas 476 M2 (empat ratus tujuh puluh enam meter persegi), Nilai Pasar Sebesar Rp.350.00,-/ meter (tiga ratus lima puluh ribu rupiah pemetar), Rp.166.600.000 (seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah, ditambah dengan nilai bangunan los pasar dan kolam ikan sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sehingga total nya, Rp.346.600.000 (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus ribu rupiah). Dan kerugian dengan ditutup nya bpasar tersebut yang merupakan mata pencaharian Pemohon. Kerugian tersebut berupa kontrak tahunan, karcis mingguan, hasil kolam ikan sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) Per tahun.
15. 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;

*Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





16. Bahwa agar Para Termohon mau melaksanakan putusan perkara ini, Pemohon Keberatan mohon agar Pengadilan menghukun Para Termohon untuk membayar uang paksa kepada Pemohon sebesar Rp.500.000,-( lima ratus ribu 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 diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasaman Barat 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 bidan tanah milik dari Pemohon Keberatan yang dijadikan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang dengan perhitungan harga 476 M2 ( empat ratus tujuh puluh enam meter persegi), Nilai Pasar Sebesar Rp.350.00,-/ meter ( tiga ratus lima puluh ribu rupiah pemeter),Rp.166.600.000(seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah, ditambah dengan nial bangunan los pasar dan kolam ikan sebesar,Rp.180.000.000,-(seratus delapan puluh juta rupiah)sehingga total nya,Rp.346.600.000( tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus ribu rupiah ). Dan kerugian dengan ditutup nya bpasar tersebut yang merupakan mata pencaharian Pemohon. Kerugian tersebut berupa kontrak tahunan ,karcis mingguan ,hasi kolam ikan sebesar RP.117.000.000,-( seratus tujuh belas juta rupiah ) Per tahun.
3. Penghukum para termohon keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada pemohon keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang di tetapkan dengan perincian sebagai berikut:perhitungan harga 476 M2 ( empat ratus tujuh puluh enam meter persegi), Nilai Pasar Sebesar Rp.350.00,-/ meter ( tiga ratus lima puluh ribu rupiah pemeter),Rp.166.600.000(seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah, ditambah dengan nial bangunan los

*Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasar dan kolam ikan sebesar, Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sehingga total nya, Rp.346.600.000 (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus ribu rupiah). Dan kerugian dengan ditutup nya bpasar tersebut yang merupakan mata pencaharian Pemohon. Kerugian tersebut berupa kontrak tahunan, karcis mingguan, hasil kolam ikan sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) Per tahun.

4. Menghukum Para Termohon keberatan untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila ketua pengadilan negeri simalungun c.q. hakim tunggal/majelis hakim yang memeriksa perkara ini terpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya [ex aequo bono] atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik [naar gode justitie recht doen].

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon hadir sendiri sedangkan untuk Termohon Keberatan 1 hadir kuasanya yaitu MUHAMMAD ILHAM ABDILLAH AMIN, S.H., ROSITA DEWI, S.Si., dan ILHAM FACHRUZI, S.H., dan untuk Termohon Keberatan 2 hadir kuasanya yaitu RADIA BAHTARADO, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 14 Ayat (1) dan Ayat (2) 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 yang pada pokoknya menyatakan pemeriksaan persidangan keberatan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, meskipun demikian Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian di antara para pihak sampai dengan sebelum pengucapan putusan, namun sampai dibacakan putusan ini tidak tercapai perdamaian karena Pemohon Keberatan bersedia damai sepanjang penggantian kerugiannya layak dan adil, sedangkan sikap Termohon Keberatan 1 dan Termohon Keberatan 2 tetap pada pendiriannya, sehingga proses pemeriksaan persidangan tetap dilanjutkan;

*Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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)





Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan penyampaian Permohonan Keberatan pada tanggal 14 Januari 2021 oleh Pemohon Keberatan yang isinya telah adanya perubahan redaksional meliputi kata “asalan” diubah menjadi “alasan”, kata “pemohonn” diubah menjadi “Pemohon”, kata “karna” diubah menjadi kata “karena”, kata “pembangun” diubah menjadi “pembangunan”, kata “damaksud” diubah menjadi “dimaksud”, kata “nial” diubah menjadi “nilai”, kata “bpasar” diubah menjadi “pasar”, kata “hasi” diubah menjadi “hasil”, kata “permohona” diubah menjadi “permohonan”, kata “bidan” diubah menjadi kata “bidang”, kata “pemeter” diubah menjadi “per meter”, kata “bangunanan” diubah menjadi kata “bangunan”, kata “simalungun” diubah menjadi kata “Pasaman Barat”, kemudian adanya kesalahan penulisan yang tidak menggunakan cetak miring meliputi *legal standing*, *a quo*, *ex aequo bono* dan *naar gode justitie recht doen* serta adanya kesalahan spasi lainnya yang terlampir dalam surat permohonan keberatan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I memberikan jawaban tertanggal 19 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

- Bahwa dalam posita Pemohon angka 4 menerangkan Termohon Keberatan I telah memberikan surat undangan kepada Pemohon tertanggal 15 Oktober 2020 Nomor: 685/UND-AT 02.13.12/X/2020 meminta kepada Pemohon untuk menghadiri musyawarah bentuk kerugian pada tanggal 21 Oktober 2020. Dalam hal ini Pemohon telah melewati batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang - Undang untuk mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Berdasarkan Undang - Undang Nomor: 02 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai ketentuan Pasal 38 Ayat (1) bahwa “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja

*Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)". Di sini jelas bahwa gugatan Pemohon yang diajukan setelah tanggal 21 Oktober 2020 telah kadaluwarsa, karena telah melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana aturan diatas. Oleh karenanya adalah wajar bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Pemohon **Batal Demi Hukum**;

- Bahwa Pemohon Keberatan dalam mengajukan surat gugatannya tidak jelas (*obscuur libel*). Dalam surat Pemohon antara pengadilan yang dituju tidak sama/berbeda dengan petitum subsidier yang diminta kepada Hakim yang dituju oleh Pemohon. Dalam surat gugatan Pemohon ditujukan kepada Ketua Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat sedangkan dalam petitum subsidier Pemohon meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun c.q. Hakim tunggal/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar gode justitie recht doen*). Sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Pemohon tidak jelas dan terdapat catat formil yang menyalahi kewenangan relatif dalam mengajukan gugatan perdata. Sehingga gugatan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Bahwa Pemohon dalam melakukan renvoi/perubahan terhadap surat gugatannya tidak sah. Karena Pemohon telah mengubah isi pokok dari materiil dan formil surat gugatan, sehingga dapat merugikan hak Termohon 2. Dalam merenvoi gugatan Pemohon tidak diperbolehkan mengubah isi pokok materiil dan formil yang terdapat dalam surat gugatan. Penegasan ini terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 547 K/SIP/1973 yang menyatakan: Perubahan Gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.



Berdasarkan fakta uraian yang telah dikemukakan di atas, patut dan beralasan hukum untuk menerima eksepsi Termohon I dan menyatakan Gugatan Pemohon tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya Termohon Keberatan 1 Menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon Keberatan sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Desember 2020 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Termohon Keberatan 1 sepanjang tidak merugikan kepentingan Termohon Keberatan 1.
2. Bahwa Posita angka 1 tidak Termohon Keberatan 1anggapi, karena memang demikianlah faktanya.
3. Bahwa Posita angka 2 s/d angka 3 memang benar Termohon Keberatan 1 tanggap, karena pembangunan Irigasi Batang Bayang melewati Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading, kecamatan Lembah Melintang dan melewati juga tanah milik Pemohon.
4. Bahwa Posita angka 4 s/d 5 adalah dalil yang keliru dan melanggar aturan undang-undang yang berlaku. Karena Pemohon dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang telah melewati batas waktu (daluawarsa) yang telah ditentukan menurut Undang - Undang Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai ketentuan Pasal 38 bahwa "Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)". Sehingga gugatan Pemohon tidak dapat diterima oleh pengadilan yang berwenang.
5. Bahwa posita angka 6 adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena dalam surat gugatan Pemohon antara posita dengan petitum tidak ada saling korelasinya. Dalam posita Pemohon menerangkan adanya sisa tanah yang tidak diganti rugi sedangkan petitum pemohon tidak ada menerangkan mengenai sisa tanah yang tidak diganti rugi hanya

*Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



menerangkan tentang harga yang tidak cocok dengan nilai ganti rugi yang diberikan. Jadi Pemohon dalam membuat surat gugatan hanya mengadagada, sehingga gugatan Pemohon menjadi kabur. Dikarenakan tidak terdapat korelasi antara posita dengan petitum dalam gugatan Pemohon.

6. Selanjutnya bahwa Posita angka 7 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena dalam ganti rugi yang diberikan kepada Pemohon telah layak dan adil sesuai ketentuan Undang - Undang Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Jadi nilai ganti rugi yang diberikan sesuai dengan tanah berserta bangunan yang dimiliki oleh Pemohon, sama halnya dengan pemilik-pemilik tanah lainnya yang tanahnya terkena dampak pembangunan Irigasi Batang Bayang. Dalam hal ini Pemohon merasa kurang puas dengan penentuan harga yang telah diberikan, sedangkan pemilik-pemilik tanah lainnya telah menerima dengan harga yang ditentukan tersebut. Dalam hal menentukan nilai harga yang wajar dan layak Kantor jasa Penilai Publik memakai data pembanding dengan melakukan peninjauan ke lapangan untuk mendapatkan data-data transaksi jual beli dari masyarakat, agar dapat menyesuaikan nilai harga ganti rugi terhadap tanah yang terkena pembangunan Irigasi Batang Bayang.
7. Bahwa Posita angka 8 Termohon Keberatan I tanggap, karena memang benar Pemohon dengan Termohon mempunyai hubungan dalam hal ganti rugi tanah untuk pembangunan Irigasi Batang Bayang.
8. Bahwa posita 9 Termohon keberatan I tanggap, Pemohon telah mendapatkan nilai ganti rugi sebesar Rp148.359.500,- sehingga sudah sangat layak dan adil. Penilaian harga tersebut diberikan dengan melihat metode perbandingan transaksi jual-beli tanah harga tanah yang terjadi di Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading, Kecamatan Lembang Melintang, sewaktu Kantor Jasa Penilai Publik turun ke lapangan.
9. Bahwa Posita angka 10 menurut Termohon Keberatan I adalah dalil yang keliru, karena Termohon Keberatan I memberi ganti rugi kepada Pemohon setelah mendapatkan Laporan dari Kantor Penilai Publik dengan nilai yang

*Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



layak dan adil. Penilaian tersebut dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai ketentuan Pasal 1 Ayat 10 bahwa “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

10. Bahwa Posita angka 11 tidak Termohon Keberatan 1 tanggapi.
11. Bahwa Posita angka 12 dan angka 13 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena Termohon Keberatan 1 dalam proses pengadaan tanah terkait pembangunan Irigasi Batang Bayang di Kenagarian Ujung Gading, Kecamatan Lembang Melintang Kabupaten Pasaman Barat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Undang - Undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana disebutkan Pasal 1 ayat 11 bahwa “Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Sehingga dalam hal ini Termohon Keberatan 1 terkait ganti rugi pengadaan tanah telah bekerja sama dengan Kantor Jasa Penilai Publik MBPRU yang memiliki surat izin usaha No.2.09.0027 tanggal 6 April 2009 dan SK. Menteri keuangan No. 365/KM.I/2009 yang berkantor pusat di Jakarta. Jadi menurut Pasal 1 ayat 11 Undang - Undang Nomor 02 tahun 2012 menerangkan yang berhak untuk menentukan penilaian terhadap ganti rugi adalah orang perseorangan atau lembaga independen yang mempunyai surat izin praktik dan SK. Menteri Keuangan dan mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan. Dengan demikian Kantor Jasa Penilaian Publik MBPRU berhak untuk menentukan besaran nilai ganti rugi. Termohon Keberatan 1 dapat melaksanakan pemberian ganti rugi kepada orang-orang pemilik tanah yang terkena dampak pembangunan Irigasi Batang Bayang setelah mendapatkan harga layak yang telah ditentukan dalam laporan Kantor Jasa Penilai Publik.
12. Bahwa Posita angka 14 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena Pemohon hanya mengada-ngada saja terhadap nilai jual

*Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





harga per/m<sup>2</sup> nya. Termohon Keberatan 1 memberikan nilai ganti rugi sesuai laporan yang diterima dari Kantor Jasa Penilaian Publik. Sesuai laporan tersebut Kantor Jasa Penilai Publik berpedoman kepada Undang - Undang Nomor 02 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta melakukan metode perbandingan dengan meninjau harga pasar saat itu. Pada saat Tim Penilai terjun ke lapangan mendapat berbagai variasi data jual beli yang didapat.

Sebagai contoh:

1. Tanah kosong yang berlokasi di Jorong Koto Sawah, Nagari Ujung Gading, Kec. Lembah Melintang, kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat dengan luas tanah 200 m<sup>2</sup>. Legalitas berupa *Letter C* harga penawaran pada saat inspeksi Rp.20.000.000,-
2. Tanah kosong yang berlokasi di Jorong Koto Sawah, Nagari Ujung Gading, Kec. Lembah Melintang, kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat dengan luas tanah 200 m<sup>2</sup>. Legalitas berupa *Letter C* harga penawaran pada saat inspeksi Rp.25.000.000,-

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat diambil kesimpulan bahwa, harga tanah per/m<sup>2</sup> untuk lokasi di Jorong Koto Sawah, Nagari Ujung Gading, Kec. Lembah Melintang, kabupaten Pasaman Barat berkisaran Rp.100.000,- s/d Rp.125.000,- (seratus ribu rupiah sampai dengan seratus dua puluh lima ribu rupiah). Sedangkan Pemohon hanya mengada-ngada dan tidak berdasar dalam menentukan harga tanah sebesar Rp.350.000,-/m<sup>2</sup>. Bagi pemilik tanah yang lain yang terkena dampak Proyek Irigasi Batang Bayang telah menerima ganti rugi sesuai harga yang telah ditentukan oleh tim penilai tersebut. Di sini hanya Pemohon sendiri yang menolak terhadap harga yang diberikan oleh tim penilai tersebut.

13. Posita angka 15 s/d 16 tidak Termohon Keberatan 1 tanggap.

Berdasarkan hal-hal yang telah Termohon Keberatan 1 uraikan tersebut, tidak terdapat tindakan Termohon Keberatan 1 yang telah

*Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terdapat cukup alasan hukum untuk menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Pemohon Keberatan dalam gugatannya. Oleh karena itu dengan hormat Termohon Keberatan I memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan kiranya memutus perkara *a quo* dengan menyatakan:

**Dalam Putusan Sela**

Menyatakan Gugatan Pemohon Keberatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), dengan alasan:

1. Gugatan Pemohon Keberatan telah lewat waktu (kadaluwarsa);
2. Gugatan Pemohon tidak jelas (*obscur libel*);
3. Perubahan/Renvoii terhadap pokok materiil dan formil dalam surat gugatan Pemohon, dapat menjadikan surat gugatan Pemohon ditolak;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
- Menerima dan mengabulkan eksepsi Termohon Keberatan 1 untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Pemohon Keberatan tidak mempunyai dasar hukum.
- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini.

Demikian jawaban Termohon Keberatan 1 Jika majelis Hakim berpendapat lain, maka Termohon Keberatan I mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan tersebut, Termohon Keberatan 2 memberikan jawaban tertanggal 18 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi**

- Bahwa dalam posita Pemohon angka 4 menerangkan Termohon Keberatan I telah memberikan surat undangan kepada Pemohon tertanggal 15 Oktober 2020 Nomor: 685/UND-AT 02.13.12/X/2020 meminta kepada Pemohon untuk menghadiri musyawarah bentuk

*Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian pada tanggal 21 Oktober 2020. Dalam hal ini Pemohon telah melewati batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang - Undang untuk mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Berdasarkan Undang - Undang Nomor: 02 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai ketentuan Pasal 38 Ayat (1) bahwa "Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)". Di sini jelas bahwa gugatan Pemohon yang diajukan setelah tanggal 21 Oktober 2020 telah kadaluwarsa, karena telah melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana aturan di atas. Oleh karenanya adalah wajar bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Pemohon **Batal Demi Hukum**;

- Bahwa Pemohon Keberatan dalam mengajukan surat gugatannya tidak jelas (*obscuur libel*). Dalam surat Pemohon antara pengadilan yang dituju tidak sama/berbeda dengan petitum subsider yang diminta kepada Hakim yang dituju oleh Pemohon. Dalam surat gugatan Pemohon ditujukan kepada Ketua Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat sedangkan dalam petitum subsider Pemohon meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun c.q. Hakim tunggal/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar gode justitie recht doen*). Sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Pemohon tidak jelas dan terdapat cacat formil yang menyalahi kewenangan relatif dalam mengajukan gugatan perdata. Sehingga gugatan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Bahwa Pemohon dalam melakukan renvoi/perubahan terhadap surat gugatannya tidak sah. Karena Pemohon telah merubah isi pokok dari

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.

#### 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)



materil dan formil surat gugatan, sehingga dapat merugikan hak Termohon 2. Dalam merenvoi gugatan Pemohon tidak diperbolehkan mengubah isi pokok materil dan formil yang terdapat dalam surat gugatan. Penegasan ini terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 547 K/SIP/1973 yang menyatakan: Perubahan Gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.

Berdasarkan fakta uraian yang telah dikemukakan di atas, patut dan beralasan hukum untuk menerima eksepsi Termohon 1 dan menyatakan Gugatan Pemohon tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya Termohon Keberatan 2 Menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon Keberatan sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Desember 2020 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Termohon Keberatan 2 sepanjang tidak merugikan kepentingan Termohon Keberatan 2.
2. Bahwa Posita angka 1 tidak Termohon Keberatan 2anggapi, karena memang demikianlah faktanya.
3. Bahwa Posita angka 2 s/d angka 3 memang benar Termohon Keberatan 2 tanggapi, karena pembangunan Irigasi Batang Bayang melewati Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading, kecamatan Lembah Melintang dan melewati juga tanah milik Pemohon.
4. Bahwa Posita angka 4 s/d 5 adalah dalil yang keliru dan melanggar aturan undang-undang yang berlaku. Karena Pemohon dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang telah melewati batas waktu (daluwarsa) yang telah ditentukan menurut Undang - Undang Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai ketentuan Pasal 38 bahwa "Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah

*Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)". Sehingga gugatan Pemohon tidak dapat diterima oleh pengadilan yang berwenang.

5. Bahwa posita angka 6 adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena dalam surat gugatan Pemohon antara posita dengan petitum tidak ada saling korelasinya. Dalam posita Pemohon menerangkan adanya sisa tanah yang tidak diganti rugi sedangkan petitum pemohon tidak ada menerangkan mengenai sisa tanah yang tidak diganti rugi hanya menerangkan tentang harga yang tidak cocok dengan nilai ganti rugi yang diberikan. Jadi Pemohon dalam membuat surat gugatan hanya mengada-ngada, sehingga gugatan Pemohon menjadi kabur. Karena antara posita dengan petitum tidak ada korelasinya.
6. Selanjutnya bahwa Posita angka 7 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena dalam ganti rugi yang diberikan kepada Pemohon telah layak dan adil sesuai ketentuan Undang - Undang Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Jadi nilai ganti rugi yang diberikan sesuai dengan tanah berserta bangunan yang dimiliki oleh Pemohon, sama halnya dengan pemilik-pemilik tanah lainnya yang tanahnya terkena dampak pembangunan Irigasi Batang Bayang. Dalam hal ini Pemohon merasa kurang puas dengan penentuan harga yang telah diberikan, sedangkan pemilik-pemilik tanah lainnya telah menerima dengan harga yang ditentukan tersebut. Dalam hal menentukan nilai harga yang wajar dan layak Kantor jasa Penilai Publik memakai data pembanding dengan melakukan peninjauan ke lapangan untuk mendapatkan data-data transaksi jual beli dari masyarakat, agar dapat menyesuaikan nilai harga ganti rugi terhadap tanah yang terkena pembangunan Irigasi Batang Bayang.
7. Bahwa Posita angka 8 Termohon Keberatan 2 tanggap, Memang benar Pemohon dengan Termohon mempunyai hubungan dalam hal ganti rugi tanah untuk pembangunan Irigasi Batang Bayang.

*Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



8. Bahwa posita 9 Termohon keberatan 2anggapi, Pemohon telah mendapatkan nilai ganti rugi sebesar Rp148.359.500,- sehingga sudah sangat layak dan adil. Penilaian harga tersebut diberikan dengan melihat metode perbandingan transaksi jual-beli tanah harga tanah yang terjadi di Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading, Kec. Lembang Melintang, sewaktu Kantor Jasa Penilai Publik turun ke lapangan.
9. Bahwa Posita angka 10 menurut Termohon Keberatan 2 adalah dalil yang keliru, karena Termohon Keberatan I memberi ganti rugi kepada Pemohon setelah mendapatkan Laporan dari Kantor Penilai Publik dengan nilai yang layak dan adil. Penilaian tersebut dilakukan berdasarkan Undang - Undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai ketentuan Pasal 1 Ayat 10 bahwa "Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah".
10. Bahwa Posita angka 11 tidak Termohon Keberatan 2anggapi.
11. Bahwa Posita angka 12 dan angka 13 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena Termohon Keberatan 1 dalam proses pengadaan tanah terkait pembangunan Irigasi Batang Bayang di Kenagarian Ujung Gading, Kec. Lembang Melintang Kabupaten Pasaman Barat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Undang - Undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana disebutkan Pasal 1 ayat 11 bahwa "Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Jadi disini Termohon Keberatan 2 perihal ganti rugi pengadaan tanah telah bekerja sama dengan Kantor Jasa Penilai Publik MBPRU yang memiliki surat izin usaha No.2.09.0027 tanggal 6 April 2009 dan SK. Menteri keuangan No. 365/KM.I/2009 yang berkantor pusat di Jakarta. Jadi menurut Pasal 1 ayat 11 Undang - Undang Nomor 02 tahun 2012 menerangkan yang berhak untuk menentukan penilaian terhadap ganti rugi adalah orang perseorangan atau

*Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembaga independen yang mempunyai surat izin praktik dan SK. Menteri Keuangan dan mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan. Dengan demikian Kantor Jasa Penilaian Publik MBPRU berhak untuk menentukan besaran nilai ganti rugi. Termohon Keberatan 2 dapat melaksanakan pemberian ganti rugi kepada orang-orang pemilik tanah yang terkena dampak pembangunan Irigasi Batang Bayang setelah mendapatkan harga layak yang telah ditentukan dalam laporan Kantor Jasa Penilai Publik.

12. Bahwa Posita angka 14 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Karena Pemohon hanya mengada-ngada saja terhadap nilai jual harga per/m<sup>2</sup> nya. Termohon Keberatan 2 memberikan nilai ganti rugi sesuai laporan yang diterima dari Kantor Jasa Penilaian Publik. Sesuai laporan tersebut Kantor Jasa Penilai Publik berpedoman kepada Undang - Undang Nomor 02 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta melakukan metode perbandingan dengan meninjau harga pasar saat itu. Pada saat Tim Penilai terjun ke lapangan mendapat berbagai variasi data jual beli yang didapat.

Sebagai contoh:

1. Tanah kosong yang berlokasi di Jorong Koto Sawah, Nagari Ujung Gading, Kec. Lembah Melintang, kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat dengan luas tanah 200 m<sup>2</sup>. Legalitas berupa Letter C harga penawaran pada saat inspeksi Rp.20.000.000,-
2. Tanah kosong yang berlokasi di Jorong Koto Sawah, Nagari Ujung Gading, Kec. Lembah Melintang, kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat dengan luas tanah 200 m<sup>2</sup>. Legalitas berupa Letter C harga penawaran pada saat inspeksi Rp.25.000.000,-

Dalam hal di atas mendapat kesimpulan, Bahwa harga tanah per/m<sup>2</sup> untuk lokasi di Jorong Koto Sawah, Nagari Ujung Gading, Kecamatan Lembah Melintang, kabupaten Pasaman Barat berkisaran Rp.100.000,- s/d Rp.125.000,- (seratus ribu rupiah sampai dengan seratus dua puluh lima ribu rupiah). Sedangkan Pemohon hanya mengada-ngada dan tidak berdasar

*Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





dalam menentukan harga tanah sebesar Rp.350.000,-/m<sup>2</sup>. Bagi pemilik tanah yang lain yang terkena dampak Proyek Irigasi Batang Bayang telah menerima ganti rugi sesuai harga yang telah ditentukan oleh tim penilai tersebut. Di sini hanya Pemohon sendiri yang menolak terhadap harga yang diberikan oleh tim penilai tersebut.

3. Posita angka 15 s/d 16 tidak Termohon Keberatan 2 tanggap.

Bahwa dengan dasar atau alasan-alasan yang sudah diuraikan dalam jawaban Termohon 2 ini, sesuai dengan hukum dan keadilan, patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

### Dalam Putusan Sela

Menyatakan Gugatan Pemohon Keberatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), dengan alasan:

1. Gugatan Pemohon Keberatan telah lewat waktu (*daluarsa*);
2. Gugatan Pemohon tidak jelas (*obscuur libel*);
3. Perubahan/Renvoi terhadap pokok materiil dan formil dalam surat gugatan Pemohon, dapat menjadikan surat gugatan Pemohon ditolak;

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Pemohon Keberatan tidak mempunyai dasar hukum.
- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini.

Jika majelis Hakim berbeda pendapat dengan Termohon Keberatan 2, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pemohon Keberatan mengajukan bukti-bukti surat yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 5301 dengan luas  $\pm$  1130 meter persegi atas nama **RAJA MUDDIN** dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 12 Januari 2018, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-1 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.



2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 140/164/WN.UG/2021 tertanggal 11 Januari 2021, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-2 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
3. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah Perumahan dari **BAHORI HARAHAP** kepada **RAJA MUDDIN** tertanggal 16 Mei 2016, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-3 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
4. Fotokopi Surat Undangan Nomor: 887/UND-AT.02.13.12/XII/2020 Tentang Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Tahap II tertanggal 10 Desember 2020, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-4 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
5. Fotokopi Surat Pengantar Kepala Jorong Koto Sawah tentang harga tanah tertanggal 11 Januari 2021, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-5 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
6. Fotokopi Surat Pernyataan Wali Nagari Ujung Gading tentang Musyawarah tahap II tertanggal 19 Januari 2021, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-6 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
7. Fotokopi kertas Pelelangan Kontrak Tahunan Los Pasar Kampung Jorong atas nama **RAJA MUDDIN**, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-7 serta CDC (Copy dari Copy);
8. Fotokopi kertas karcis pasar di Pasar Kampung Jorong, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-8 serta CDC (Copy dari Copy);

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-6 adalah fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dilegalisasi serta telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga merupakan alat bukti yang sah dalam perkara ini. Kemudian bukti surat tertanda P-7 adalah fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah dilegalisasi, namun tidak dicocokkan dengan aslinya, karena tidak diajukan dalam persidangan, sehingga apabila tidak kuatkan dengan alat bukti lainnya, maka akan di

*Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



kesampingkan. Selanjutnya bukti surat yang asli untuk pencocokan dikembalikan kepada Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon Keberatan juga telah mengajukan bukti elektronik, yaitu sebagai berikut:

1. Hasil cetak berupa foto keadaan lokasi tanah beserta bangunan di atasnya, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-9 yang dicetak dari telepon genggam;
2. *Flashdisk* berisi video keadaan Lokasi Tanah yang terkena Irigasi Batang Bayang, tanpa bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti P-10 yang direkam dari telepon genggam;

Menimbang, bahwa adanya bukti elektronik tertanda P-9 dan P-10 berupa hasil cetak foto dan video adalah yang sah, sepanjang terpenuhinya prinsip menjaga integritas datanya, prinsip personal yang berkompeten, prinsip audit trail dan prinsip kepatuhan hukumnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Pemohon Keberatan juga telah menghadirkan bukti saksi ke persidangan, yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah menurut agama Islam yaitu:

**1. SUHARMAN**

- Bahwa saksi mengenal Pemohon Keberatan, tidak ada hubungan keluarga, semenda, maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui Termohon Keberatan 1 dan 2, tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi akan menjelaskan mengenai kondisi di lapangan dan menjelaskan mengenai ganti kerugian yang diberikan kepada Pemohon;
- Bahwa saksi mengetahui pasar tersebut ada di atas tanah milik Pemohon yang terkena dampak pembangunan irigasi;
- Bahwa harga tanah di sekitar pasar kurang lebih Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi yang pernah didengar oleh saksi dan harga tersebut adalah harga 3 (tiga) tahun yang lalu;

*Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pasar tersebut adalah milik Pemohon;
- Bahwa saksi pernah ke pasar tersebut dan pasar tersebut beroperasi setiap hari Senin;
- Bahwa saksi tidak ikut ke lapangan pada saat tim penilai turun di lapangan;
- Bahwa tanah milik Pemohon yang terkena dampak kurang lebih sekitar 400an meter persegi;
- Bahwa di atas tanah milik Pemohon tersebut di atasnya berdiri bangunan los pasar dan kolam ikan;
- Bahwa harga tanah dari hasil jual beli di samping tanah berupa 1 perumahan dengan luas 10 meter x 15 meter adalah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun saksi tidak melihat secara langsung proses jual beli tersebut hanya mendengar dari temannya;
- Bahwa saksi mengetahui ada tim penilai yang turun ke lokasi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya musyawarah namun saksi tidak hadir karena tidak memiliki kepentingan dan saksi tidak mengetahui musyawarah tersebut berlangsung pada tanggal berapa;
- Bahwa tanah milik Pemohon tersebut sebelah utara berbatasan dengan tanah milik ANDI, sebelah Selatan saksi tidak tahu, sebelah timur saksi tidak tahu, dan sebelah Barat berbatasan dengan FAISAL;
- Bahwa Pemohon juga menjual karcis bagi pedagang yang berjualan di tanah milik Pemohon tersebut;
- Bahwa sampai saat ini pasar tersebut masih beroperasi dan Pemohon masih menarik karcis di pasar tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Pemohon Keberatan menghadirkan bukti saksi, selanjutnya telah diberi kesempatan untuk menghadirkan ahli tetapi Pemohon Keberatan menyatakan tidak akan mengajukan ahli ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya, Termohon Keberatan 1 telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu sebagai berikut:

*Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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

1. Fotokopi Keputusan Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah Kabupaten Pasaman Barat Nomor : 140/SK-AT.03.02.13.12/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti TK1-1 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
2. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Hasil Perbaikan Inventarisasi dan Identifikasi Pengadaan Tanah Pembangunan Daerah Irigasi Batang Bayang Di Nagari Ujung Gading Kecamatan Lembah Melintang, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat kepada Penilai KJPP MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWAATUN DAN REKAN (KJPP MBPRU DAN REKAN) tertanggal 03 Agustus 2020, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti TK1-2 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
3. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Daerah Irigasi Batang Bayang Di Nagari Ujung Gading Kecamatan Lembah Melintang, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat Nomor: 01/BA/X/2020 tertanggal 04 Oktober 2020, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti TK1-3 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
4. Fotokopi Surat Undangan Tentang Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Nomor: 685/UND-AT.02.13.12/X/2020 tertanggal 15 Oktober 2020 beserta Daftar Nama & Daftar Hadir Tim Pelaksana dan Masyarakat Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, dan Berita Acara Kesepakatan, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti TK1-4 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
5. Fotokopi Surat Undangan Tentang Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Tahap II Nomor: 887/UND-AT.02.13.12/XII/2020 tertanggal 10 Desember 2020 beserta Daftar Hadir Tim Pelaksana dan Masyarakat Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, dan Berita Acara Kesepakatan, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti TK1-5 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
6. Fotokopi Laporan Penilaian Pembebasan Lahan dari Kantor Jasa Penilai Publik MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK

*Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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)





USWAATUN DAN REKAN (KJPP MBPRU DAN REKAN) dengan Inspeksi tertanggal 28 Juli 2020 sampai dengan 31 Juli 2020, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti TK1-6 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda TK1-1 sampai dengan TK1-6 adalah fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dilegalisasi serta telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga merupakan alat bukti yang sah dalam perkara ini. Selanjutnya bukti surat yang asli untuk pencocokkan dikembalikan kepada Termohon Keberatan 1;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan bukti surat, Termohon Keberatan 1 telah diberi kesempatan untuk menghadirkan saksi maupun ahli tetapi Termohon Keberatan 1 menyatakan tidak akan menghadirkan bukti saksi maupun ahli ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya, Termohon Keberatan 2 telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor: HK.02.03/01/SNVT-PJPA WS.IAKR/IRRA-I tertanggal 27 Juli 2020, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti T2-1 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
2. Fotokopi Laporan Penilaian Pembebasan Lahan Nomor LAP. : 00279/2.0027-12/PI/11/0130/1/IX2000, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti T2-2 serta SDA (Sesuai Dengan Asli);
3. Fotokopi Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Daerah Irigasi Batang Bayang Nomor: 02/DI/BT/BPN/XII/2019 tertanggal 11 Desember 2019 beserta lampiran Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif, yang bermeterai dan selanjutnya diberi tanda bukti T2-3 serta FC (fotokopi);

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T2-1 sampai dengan T2-2 adalah fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dilegalisasi serta telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga merupakan alat bukti yang sah dalam perkara ini. Kemudian bukti surat tertanda T2-3 adalah fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dilegalisasi, namun tidak dicocokkan dengan aslinya, karena tidak diajukan dalam persidangan,

*Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





sehingga apabila tidak kuatkan dengan alat bukti lainnya, maka akan di kesampingkan. Selanjutnya bukti surat yang asli untuk pencocokan dikembalikan kepada Termohon Keberatan 2;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Termohon Keberatan 2 juga telah menghadirkan bukti saksi ke persidangan, yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah menurut agama Islam yaitu:

**1. SEPRINO HENDRA**

- Bahwa saksi mengenal Pemohon Keberatan, tidak ada hubungan keluarga, semenda, maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui Termohon Keberatan 1 dan 2, tidak ada hubungan keluarga, semenda, namun bisa jadi ada hubungan pekerjaan, karena saksi sebagai salah satu tim penilai (appraisal);
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang menentukan nilai-nilai ganti rugi;
- Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah milik Pemohon yang terkena ganti rugi;
- Bahwa bidang tanah yang pertama luasnya 265 meter persegi dan luas bidang tanah yang kedua adalah 211 meter persegi;
- Bahwa di atas bidang tanah seluas 265 meter persegi terdapat 4 (empat) unit kolam, 1 (satu) unit rumah penjaga, 3 (tiga) unit los pasar, 1 (satu) unit tempat shalat, 2 (dua) unit cor lantai, dan 1 (satu) unit kamar mandi;
- Bahwa di atas bidang tanah seluas 211 meter persegi terdapat 4 unit los pasar dan 1 (satu) sumur bor;
- Bahwa nilai pasar untuk harga tanah saja di lokasi tanah Pemohon adalah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa nilai ganti kerugian yang diberikan kepada Pemohon untuk bidang tanah pertama dengan luas 265 meter persegi adalah Rp86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) dan untuk bidang tanah kedua dengan luas 211 meter persegi adalah Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah);

*Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penentuan nilai ganti kerugian adalah disesuaikan dengan lokasi tanah tersebut;
- Bahwa jarak lokasi tanah milik Pemohon dengan jalan lintas Pasar Ujung Gading kurang lebih 3 kilometer;
- Bahwa musyawarah pertama berlangsung pada 21 Oktober 2020 dan saksi hadir pada musyawarah tersebut;
- Bahwa dalam musyawarah tersebut, sebagian besar menyetujui hasil musyawarah dan ada beberapa yang belum setuju;
- Bahwa pada saat itu Pemohon memang keberatan dengan hasil musyawarah karena Pemohon menyatakan ada nilai investasi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa pada saat musyawarah, wali jorong dan wali nagari hadir namun tidak memberikan pendapat maupun sanggahan;
- Bahwa saksi sebagai tim penilai mendapatkan surat tugas dan surat perjanjian kerja dari BPN namun dasar penilaian tidak mengacu pada nilai yang dikeluarkan dari BPN;
- Bahwa nilai ganti kerugian selalu melebihi dari nilai pasar biasanya;
- Bahwa saksi menjadi tim penilai sudah sejak 2012;
- Bahwa pada saat penilaian dilakukan oleh 2 (dua) orang dan penilaian tersebut berlangsung pada tanggal 28 Juli 2020 sampai dengan 31 Juli 2020;
- Bahwa saksi melakukan penilaian sesuai dengan Standard Penilaian Indonesia;
- Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah yang terkena dampak pembangunan irigasi, yang pertama dengan luas 265 meter persegi di mana di atasnya terdapat kolam ikan dari batu bata dengan luas 61 meter persegi dengan nilai ganti kerugian Rp16.107.000,00 (enam belas juta seratus tujuh ribu rupiah) dan ikan yang ada dalam kolam tersebut tidak dihitung untuk diberikan ganti kerugian, kolam kedua diberikan nilai ganti kerugian senilai Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), kolam ketiga diberikan nilai ganti kerugian senilai Rp7.114.000,00 (tujuh juta seratus empat belas ribu rupiah) dan

*Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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)



kolam keempat diberikan nilai ganti kerugian senilai Rp1.974.000,00 (satu juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) dengan berdasarkan pada nilai pembuatan dikurangi nilai penyusutan;

- Bahwa di atas tanah tersebut juga terdapat rumah penjaga dengan bangunan permanen dengan luas 6 meter persegi dengan nilai pasar Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa terdapat juga los pasar yang terbuat dari kayu yang disewakan kepada orang yang berjualan dengan nilai ganti rugi Rp1.700.000,00 (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk los pasar berukuran 10 meter persegi dan Rp3.300.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah) untuk los pasar berukuran 20 meter persegi;
- Bahwa terhadap pengecoran diberikan ganti kerugian Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) dengan menghitung nilai pembuatan dikurangi dengan penyusutan;
- Terkait bidang ke dua yang luasnya kurang lebih 211 meter persegi itu dengan perhitungannya los pasar ada 4 (empat) dan 1 (satu) sumur bor yang dihargai tanahnya senilai Rp23.900.000,00 (dua puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dan dihargai bangunannya senilai Rp34.017.000,00 (tiga puluh empat juta tujuh belas ribu rupiah) ditambah beban PPAT dan bebas masa tunggu, sehingga totalnya Rp62.098.500,00 (enam puluh dua juta sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa penyampaian nilai ganti kerugian disampaikan pada saat musyawarah tanggal 21 Oktober 2020;
- Bahwa terhadap yang menerima hasil musyawarah selanjutnya menandatangani BAP;
- Bahwa Pemohon hadir pada saat musyawarah tanggal 21 Oktober 2020 tersebut dan langsung menolak namun saksi tidak mengetahui apakah Pemohon menandatangani surat penolakan atau tidak pada saat itu;

*Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada musyawarah kedua atau tidak;
- Bahwa tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum yaitu untuk pembangunan irigasi;
- Bahwa nilai ganti kerugian terhadap objek yang bersertifikat dengan yang tidak bersertifikat terdapat perbedaan;
- Bahwa tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan Irigasi Batang Bayang sudah bersertifikat seluruhnya;
- Bahwa total ganti kerugian yang diberikan kepada Pemohon sejumlah kurang lebih Rp148.000.000,00 (seratus empat puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa yang dimusyawarahkan adalah mengenai bentuk ganti kerugian dan pada saat musyawarah tidak ada yang meminta bentuk penggantian kerugian selain uang;
- Bahwa saksi mengikuti musyawarah adalah untuk menjelaskan kalau ada masyarakat yang menanyakan;
- Bahwa menurut saksi dengan nilai penggantian yang diberikan kepada Pemohon tersebut tidak akan cukup untuk membuat kolam dan membuat los pasar lagi;
- Bahwa dalam melakukan penilaian Saksi tidak mendapatkan intervensi dari pihak mana pun;

Menimbang, bahwa setelah Termohon Keberatan 2 menghadirkan bukti saksi, selanjutnya telah diberi kesempatan untuk menghadirkan ahli tetapi Termohon Keberatan 2 menyatakan tidak akan mengajukan ahli ke persidangan;

Menimbang bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti adanya tanah objek sengketa termasuk memeriksa luas dan batas beserta apa yang ada di atas objek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv sampai dengan Pasal 214 Rv, Surat Edaran Mahkamah Agung Tahun Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) pada tanggal 28

*Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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

Januari 2021 sebagaimana terperinci dalam berita acara persidangan perkara *a quo*;

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

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Keberatan dalam perkara ini, maka Termohon Keberatan 1 dan Termohon Keberatan 2 mengajukan eksepsi bersamaan dengan jawabannya. Setelah memeriksa jawabannya tersebut secara saksama, Majelis Hakim mengkualisir baik eksepsi maupun pokok perkara yang ada dalam jawaban Termohon Keberatan 1 dan Termohon Keberatan 2 ajukan pada pokoknya sama, sehingga untuk mempersingkat putusan ini akan dipertimbangkan secara bersamaan, dengan uraian eksepsi baik Termohon Keberatan 1 dan Termohon Keberatan 2 adalah sebagai berikut:

- Bahwa dalam posita Pemohon angka 4 menerangkan Termohon Keberatan I telah memberikan surat undangan kepada Pemohon tertanggal 15 Oktober 2020 Nomor: 685/UND-AT 02.13.12/X/2020 meminta kepada Pemohon untuk menghadiri musyawarah bentuk kerugian pada tanggal 21 Oktober 2020. Dalam hal ini Pemohon telah melewati batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang - Undang untuk mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Berdasarkan Undang - Undang Nomor: 02 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai ketentuan Pasal 38 Ayat (1) bahwa "Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja

*Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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)



setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)". Di sini jelas bahwa gugatan Pemohon yang diajukan setelah tanggal 21 Oktober 2020 telah kadaluwarsa, karena telah melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana aturan di atas. Oleh karenanya adalah wajar bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Pemohon Batal Demi Hukum;

- Bahwa Pemohon Keberatan dalam mengajukan surat gugatannya tidak jelas (*obscuur libel*). Dalam surat Pemohon antara pengadilan yang dituju tidak sama/berbeda dengan petitum subsidier yang diminta kepada Hakim yang dituju oleh Pemohon. Dalam surat gugatan Pemohon ditujukan kepada Ketua Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat sedangkan dalam petitum subsidier Pemohon meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun c.q. Hakim tunggal/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar gode justitie recht doen*). Sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Pemohon tidak jelas dan terdapat catat formal yang menyalahi kewenangan relatif dalam mengajukan gugatan perdata. Sehingga gugatan Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Bahwa Pemohon dalam melakukan renvoi/perubahan terhadap surat gugatannya tidak sah. Karena Pemohon telah mengubah isi pokok dari materiil dan formal surat gugatan, sehingga dapat merugikan hak Termohon 2. Dalam merenvoi gugatan Pemohon tidak diperbolehkan mengubah isi pokok materiil dan formal yang terdapat dalam surat gugatan. Penegasan ini terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 547 K/SIP/1973 yang menyatakan: Perubahan Gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut, Para Termohon Keberatan memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan

*Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





gugatan Pemohon Keberatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Bagian Kedua mengenai Pembuktian pada Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang pada pokoknya menyatakan pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, dan kesimpulan oleh Para Pihak, sehingga terhadap eksepsi Para Termohon Keberatan tersebut akan dikesampingkan, meskipun demikian eksepsi yang telah diajukan oleh Para Termohon Keberatan akan menjadi satu kesatuan fakta yang tidak dapat terpisahkan dalam mempertimbangkan pokok perkaranya nanti. Dengan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Termohon Keberatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Termohon Keberatan tidak dapat diterima, maka pemeriksaan akan dilanjutkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pemohon Keberatan dan yang menjadi persengketaan pada pokoknya adalah Pemohon merupakan pihak yang masih menolak terhadap nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek pembangunan Daerah Irigasi Batang Bayang yang berlokasi di Kampung Joring Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading Kecamatan Lembah Melintang, yang masih termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang pelaksanaan penilaiannya dilakukan oleh Para Termohon Keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Permohonan Keberatan Pemohon yang isinya ada perubahan redaksional pada permohonan Pemohon yang meliputi kata "asalan" diubah menjadi "alasan", kata "pemohonn" diubah menjadi "Pemohon", kata "karna" diubah menjadi kata "karena", kata "pembangun" diubah menjadi "pembangunan", kata "damaksud" diubah

*Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



menjadi “dimaksud”, kata “nial” diubah menjadi “nilai”, kata “bpasar” diubah menjadi “pasar”, kata “hasi” diubah menjadi “hasil”, kata “permohona” diubah menjadi “permohonan”, kata “bidan” diubah menjadi kata “bidang”, kata “pemeter” diubah menjadi “per meter”, kata “bangunan” diubah menjadi kata “bangunan”, kata “simalungun” diubah menjadi kata “Pasaman Barat”, kemudian adanya kesalahan penulisan yang tidak menggunakan cetak miring meliputi *legal standing*, *a quo*, *ex aequo bono* dan *naar gode justitie recht doen* serta adanya kesalahan spasi lainnya yang terlampir dalam surat permohonan keberatan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa perubahan gugatan sebagaimana Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 58 poin K yang memberikan ketentuan sebagai berikut:

1. Perubahan gugatan diperkenankan, apabila diajukan sebelum Tergugat mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban Tergugat, maka perubahan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat (Pasal 127 RV);
2. Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan asas-asas hukum secara perdata, tidak mengubah atau menyimpang dari kejadian materiil. (Pasal 127 RV: asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan);
3. Perubahan gugatan dilarang:
  - a. Apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain).
  - b. Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang diubah.

Menimbang, bahwa adanya perubahan surat permohonan keberatan dalam perkara ini, meskipun tidak ada kewajiban Majelis Hakim mempertimbangkan namun sekaligus menjawab eksepsi Para Termohon yang menyatakan surat gugatannya tidak jelas (*obscur libel*) karena mengubah “Simalungun” menjadi “Pasaman Barat”, Majelis Hakim

*Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat perubahan tersebut dilakukan sebelum adanya jawaban dari Para Termohon Keberatan, yang kemudian Hakim Ketua pun meskipun tidak diperlukan adanya persetujuan tetap mendengarkan pendapat Para Termohon yang pada saat di persidangan menyatakan mempersilakan, namun apabila keberatan silakan dituangkan dalam jawaban Para Termohon. Dengan memeriksa secara saksama permohonan keberatan Pemohon memang tidak dapat dipungkiri banyak sekali kesalahan penulisan huruf, spasi bahkan per katanya, kemudian adanya kesalahan penulisan yang tidak menggunakan cetak miring meliputi *legal standing*, *a quo*, *ex aequo bono* dan *naar gode justitie recht doen* serta adanya kesalahan spasi lainnya yang terlampir dalam surat permohonan keberatan perkara *a quo*. Namun demikian, khususnya perubahan kata "Simalungun" menjadi "Pasaman Barat" di paragraf terakhir/dalam petitum subsider, maka Majelis Hakim berpendapat perubahan tersebut hanya perubahan redaksional, karena dalam surat permohonan keberatan sejak awal ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasaman Barat c.q. Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Pasaman Barat;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena itu Majelis Hakim mengikuti pedoman Buku II tersebut dengan adanya perubahan redaksional beberapa kata sebagaimana pertimbangan sebelumnya maka tidaklah bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata, tidak mengubah atau menyimpang dari kejadian materiil, dan justru demi terwujudnya asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan. Maka terhadap perubahan permohonan tersebut dapat dibenarkan dan sepatutnya untuk diterima;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai apakah Pengadilan Negeri ini berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan memedomani Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 44 poin 6 yang pada pokoknya menyatakan tidak semua permohonan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, karena Pengadilan Negeri hanya berwenang untuk

*Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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)



memeriksa dan mengadili suatu perkara permohonan, apabila hal tersebut ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa dalam menentukan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara permohonan harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka Majelis Hakim terlebih dahulu perlu memeriksa secara saksama Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan *a quo*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Pihak yang Berhak berdasarkan Ketentuan Umum dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan "*Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah*", yang selanjutnya dalam angka 4 nya menyatakan "*Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai*".

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menentukan pihak yang dapat mengajukan permohonan keberatan tersebut terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan meliputi :

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelola;
- c. nadzir untuk tanah wakaf;

*Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah dan/atau;
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan permulaan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5301 dengan luas  $\pm$  1130 meter persegi atas nama **RAJA MUDDIN** dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 12 Januari 2018 dihubungkan dengan jawaban Termohon Keberatan 1 di posita nomor 3 dan jawaban Termohon Keberatan 2 di posita nomor 3 serta bukti surat TK1-5 berupa lampiran Berita Acara Kesepakatan, disimpulkan diakui secara tegas (*expressis verbis*) oleh Para Termohon Keberatan, maka Hakim berpendapat sebagaimana adagium *point d'interest point d'action* yaitu adanya kepentingan hukum boleh mengajukan gugatan atau dalam perkara ini keberatan diajukan dalam bentuk permohonan, namun teregister dalam perkara gugatan, sehingga Pemohon Keberatan dikualifikasi sebagai pemegang hak atas tanah sehingga memiliki *legal standing* sebagai pihak yang berhak;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 38 Ayat (1) Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 73 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang pada pokoknya menyatakan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan permulaan bukti surat P-4 yang diajukan oleh Pemohon Keberatan berupa Surat Undangan Nomor: 887/UND-AT.02.13.12/XII/2020 Tentang Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Tahap II tertanggal 10 Desember 2020 dan bukti surat TK1-5 berupa Surat Undangan Tentang Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Tahap II Nomor: 887/UND-

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.





AT.02.13.12/XII/2020 tertanggal 10 Desember 2020 beserta Daftar Hadir Tim Pelaksana dan Masyarakat Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, dan Berita Acara Kesepakatan menunjukkan telah dilakukannya musyawarah penetapan Ganti Kerugian pada tanggal 15 Desember 2020, dihubungkan dengan pendaftaran perkara Permohonan Keberatan ganti kerugian, maka diketahui Pemohon Keberatan telah mendaftarkan perkaranya dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada tanggal 21 Desember 2020 dengan register perkara Nomor:54/Pdt.G/2020/PN Psb., sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Permohonan Keberatan Pemohon tentang Keberatan ganti rugi pembangunan Daerah Irigasi Batang Bayang masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI 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 Permohonan Keberatan atas Nilai Ganti Kerugian tersebut diajukan atas objek tanah pembangunan Daerah Irigasi Batang Bayang yang berlokasi di Kampung Joring Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading Kecamatan Lembah Melintang, yang masih termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Pasaman Barat, maka Majelis Hakim menilai bahwa Permohonan Keberatan atas Nilai Ganti Kerugian tersebut sudah tepat diajukan kepada Pengadilan Negeri Pasaman Barat, demikian pula Pengadilan Negeri Pasaman Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa walaupun Para Termohon Keberatan mengakui isi permohonan keberatan tersebut, merujuk Pasal 313 RBg *juncto* Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya pengakuan di hadapan Hakim harus diterima seutuhnya dan merupakan suatu bukti yang sempurna, sepanjang tidak saling membantah. Namun demikian dengan memperhatikan ketentuan Pasal 283 RBg *juncto* Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Pemohon Keberatan terlebih dahulu dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil permohonan keberatannya dan kemudian

*Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



Para Termohon Keberatan dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim berkesimpulan Pemohon Keberatan merupakan pihak yang masih menolak terhadap nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek pembangunan Daerah Irigasi Batang Bayang yang berlokasi di Kampung Joring Jorong Koto Sawah Nagari Ujung Gading Kecamatan Lembah Melintang, yang masih termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Pasaman Barat yang pelaksanaan penilaiannya dilakukan oleh Para Termohon Keberatan merupakan fakta hukum yang tidak dibantah karena telah dibuktikan berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5301 dengan luas  $\pm$  1130 meter persegi atas nama **RAJA MUDDIN** dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 12 Januari 2018 dihubungkan dengan jawaban Termohon Keberatan 1 di posita nomor 3 dan jawaban Termohon Keberatan 2 di posita nomor 3, oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa terdapat hubungan keperdataan antara Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan materi pokok permohonan Pemohon apakah permohonan Pemohon dikabulkan atau ditolak, dengan mempertimbangkan dalil-dalil permohonan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, dengan memperhatikan jawaban dari Para Termohon Keberatan serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Termohon Keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari pokok-pokok Permohonan Keberatan tersebut di atas dihubungkan dengan jawaban Para Termohon Keberatan, sehingga yang menjadi pokok permasalahan ini adalah:

1. Bagaimanakah penggantian kerugian yang layak dan adil terhadap nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek pembangunan Daerah Irigasi Batang Bayang yang berlokasi di Kampung Joring Jorong Koto Sawah Nagari Ujung

*Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gading Kecamatan Lembah Melintang, Kabupaten Pasaman Barat?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan nilai ganti kerugian yang menjadi tuntutan Pemohon Keberatan yang menetapkan harga tanah, nilai bangunan los pasar, kolam ikan, kerugian dengan ditutupnya pasar berupa kontrak tahunan, karcis mingguan, dan hasil kolam ikan yang dijadikan proyek Pembangunan irigasi Batang Bayang yang dikerjakan oleh Para Termohon untuk dua bidang tanah yang seluas 476 (empat ratus tujuh puluh enam) meter persegi milik Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa perlu ditegaskan kembali berkaitan dengan hak, kewajiban, dan peran serta masyarakat sebagaimana Pasal 8 *juncto* Pasal 56 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang pada pokoknya menyatakan *"Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang - Undang ini"* dan *"Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum"*. Kemudian di sisi lain adanya ketentuan Ganti Kerugian sebagaimana Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan *"penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah"*;

Menimbang, bahwa dengan adanya dua sisi yang saling tarik ulur tersebut di atas, Majelis Hakim mengembalikannya kepada asas dan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu sendiri sebagaimana Pasal 2 beserta Penjelasan Pasalnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia,

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.

#### 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)



harkat, dan martabat warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional;

2. 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;
3. Kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara;
4. Kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak;
5. Keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah;
6. Kesepakatan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah;
7. Keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan;
8. Kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas;
9. Keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan; dan

*Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



10. Keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah asas-asas tersebut di atas sudah representatif dalam penggantian kerugian kepada Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa menurut Pemohon penilaian besaran ganti kerugian tersebut adalah tindakan sepihak yang dilakukan oleh Para Termohon dan juga tidak layak dan tidak adil karena ada tanah Pemohon keberatan merupakan tanah yang produktif dan berpotensi nilai ekonomis yang tinggi karena letaknya strategis dan merupakan lokasi pasar di Kampung Joring Jorong Koto sawah yang diberi nilai ganti rugi yang jauh lebih rendah dari harga pasaran yang secara umum, padahal sudah ada yang menawarkan seharga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) pun oleh Pemohon Keberatan tidaklah dilepas untuk dijual, sehingga hal tersebut juga bertentangan dengan asas Keadilan dan Kesejahteraan sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 huruf b dan huruf h UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kaitannya dengan kelangsungan hidup Pemohon Keberatan karena terdapat tanah, bangunan los pasar, kolam ikan, serta kerugian dengan ditutupnya pasar berupa kontrak tahunan, karcis mingguan, dan hasil kolam ikan;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan menuntut perhitungan harga 476 (empat ratus tujuh puluh enam) meter persegi, Nilai Pasar sebesar Rp350.000,00,-/meter (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter, Rp166.600.000,00 (seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah), ditambah dengan nilai bangunan los pasar dan kolam ikan sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) sehingga totalnya adalah Rp346.600.000,00 (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus ribu rupiah). Dan kerugian dengan ditutupnya pasar tersebut yang merupakan mata pencaharian Pemohon Keberatan. Kerugian tersebut berupa kontrak tahunan, karcis mingguan, hasil kolam ikan sebesar RP117.000.000,00 (seratus tujuh belas juta rupiah ) per tahun;

*Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5301 dengan luas  $\pm$  1130 meter persegi atas nama **RAJA MUDDIN** dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 12 Januari 2018, Majelis Hakim menilai hanya sebagian tanah dalam sertifikat milik Pemohon Keberatan tersebut yang terkena dampak pembangunan Irigasi Batang Bayang yaitu  $\pm$  211 meter persegi, dikaitkan dengan posita permohonan keberatan angka 6 yang menerangkan adanya sisa tanah yang tidak diganti rugi, sedangkan di petitumnya Pemohon tidak ada menerangkan mengenai sisa tanah yang tidak diganti rugi hanya menerangkan tentang harga yang tidak cocok, dengan demikian Pemohon masih mempunyai tanah yang tidak terkena dampak pembangunan Irigasi Batang Bayang;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa Surat Keterangan Nomor: 140/164/WN.UG/2021 tertanggal 11 Januari 2021, bukti P-3 berupa Surat Jual Beli Tanah Perumahan dari **BAHORI HARAHAHAP** kepada **RAJA MUDDIN** tertanggal 16 Mei 2016, bukti P-3 berupa Surat Undangan Nomor: 887/UND-AT.02.13.12/XII/2020 Tentang Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Tahap II tertanggal 10 Desember 2020, bukti P-5 berupa Surat Pengantar Kepala Jorong Koto Sawah tentang harga tanah tertanggal 11 Januari 2021, bukti P-7 berupa kertas Pelelangan Kontrak Tahunan Los Pasar Kampung Joring atas nama **RAJA MUDDIN** dan bukti P-8 berupa kertas karcis pasar di Pasar Kampung Joring, maka Majelis Hakim menilai dari Pemohon Keberatan sendiri kurang dapat membuktikan besaran ganti rugi yang layak dan adil bagi Pemohon Keberatan tanpa adanya perhitungan yang jelas, karena hanya sekedar mendalilkan dengan jumlah total yang spekulatif. Adapun adagium yang tepat untuk Pemohon Keberatan ini adalah *cum adsunt testimonia rerum, quid opus est verbis* yang artinya saat bukti dari fakta-fakta sudah ada, apa gunanya arti kata-kata, sehingga penjelasan saja tidak cukup tanpa disertai pembuktiannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 berupa Surat Pernyataan Wali Nagari Ujung Gading tentang Musyawarah tahap II tertanggal 19 Januari 2021 menunjukkan secara langsung membuktikan musyawarah terakhir itu tanggal 15 Desember 2020 bukan tanggal 21 Oktober 2020, karena berkaitan dengan

*Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



batas akhir pengajuan keberatan ke pengadilan negeri. Dengan demikian pengajuan permohonan keberatan tidaklah kadaluwarsa sebagaimana eksepsi Para Termohon sampaikan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti elektronik P-9 berupa foto keadaan lokasi tanah beserta bangunan di atasnya dan P-10 berupa video keadaan Lokasi Tanah yang terkena Irigasi Batang Bayang, oleh karena Pemohon Keberatan tidak membuktikan keabsahannya dengan pendekatan prinsip menjaga integritas datanya, prinsip personal yang berkompeten, prinsip audit trail dan prinsip kepatuhan hukumnya, maka Majelis Hakim berpendapat kedua bukti elektronik tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti Para Termohon yang secara langsung berkaitan dengan perhitungan ganti kerugian atas tanah milik Pemohon Keberatan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TK1-6 *juncto* bukti T2-2 berupa Laporan Penilaian Pembebasan Lahan dari Kantor Jasa Penilai Publik MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWAATUN DAN REKAN (KJPP MBPRU DAN REKAN) dengan Inspeksi tertanggal 28 Juli 2020 sampai dengan 31 Juli 2020 dengan nomor urut 19 dan 20 menunjukkan uraian penilaian sebagai berikut:

1. Jenis Tanah bangunan dengan total luas 265 (dua ratus enam puluh lima) meter persegi dengan Kerugian Fisik (I) memperhatikan Indikasi Nilai Pasar (NP) berupa tanah dinilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan bangunan dinilai Rp50.532.000,00 (lima puluh juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah), kemudian adanya Kerugian Non Fisik (II) memperhatikan Asumsi Biaya Transaksi berupa Beban PPAT dinilai Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian ditambah Beban Masa Tunggu (IV) dinilai Rp4.979.000,00 (empat juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) sehingga jumlah total Nilai Penggantian Wajar (NPW) dinilai Rp86.261.000,00 (delapan puluh enam juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);

*Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



2. Jenis Tanah bangunan dengan total luas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dengan Kerugian Fisik (I) memperhatikan Indikasi Nilai Pasar (NP) berupa tanah dinilai Rp23.900.000,00 (dua puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dan bangunan dinilai Rp34.017.000,00 (tiga puluh empat juta tujuh belas ribu rupiah), kemudian adanya Kerugian Non Fisik (II) memperhatikan Asumsi Biaya Transaksi berupa Beban PPAT dinilai Rp597.500 (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) kemudian ditambah Beban Masa Tunggu (IV) dinilai Rp3.584.000,00 (tiga juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) sehingga jumlah total Nilai Penggantian Wajar (NPW) dinilai Rp62.098.500,00 (enam puluh dua juta sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa hal tersebut ditanggapi oleh Para Termohon Keberatan dalam jawabannya yang pada pokoknya dalam menentukan nilai tanah beserta isi terdapat di dalamnya terhadap tanah yang akan diganti rugi ditentukan oleh Tim Appraisal telah layak dan adil sesuai Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sama halnya dengan pemilik-pemilik tanah lainnya yang juga terkena dampak pembangunan Irigasi Batang Bayang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Januari 2021, Majelis Hakim melihat letak dan batas-batas dari tanah milik Pemohon Keberatan berada dipinggir jalan dan dekat dengan Jalur utama jalan raya, adanya fakta ikan lele tidaklah termasuk dalam penilaian ganti rugi, letak yang strategis dan keberlangsungan yang berkelanjutan dinilai rendah, serta tidak dibedakannya nilai antara tanah yang bersertifikat dengan yang belum bersertifikat, dihubungkan dengan keterangan saksi **SEPRINO HENDRA** yang menyatakan dengan nilai penggantian yang diberikan kepada Pemohon Keberatan tersebut tidak akan cukup untuk membuat kolam dan membuat los pasar lagi sehingga dengan demikian yang didasarkan pada alat bukti yang dihadapkan ke persidangan yang juga tidak dibantah oleh Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II, maka Majelis Hakim berpendapat nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Para Termohon

*Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai, belum mencerminkan asas-asas dan tujuan Pembangunan untuk Kepentingan Umum bagi Pemohon Keberatan, karenanya layak dan patut jika harga ganti kerugian tanah yang ditetapkan oleh Para Termohon tersebut diubah atau dinaikkan;

Menimbang, bahwa meskipun Pemohon Keberatan kurang dapat membuktikan besaran ganti rugi yang layak dan adil bagi Pemohon Keberatan sendiri tanpa adanya perhitungan yang jelas, karena hanya sekadar mendalilkan dengan jumlah total yang spekulatif, dikaitkan dengan permohonan para pihak baik dari Pemohon Keberatan maupun Para Termohon Keberatan dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), selanjutnya Majelis Hakim berlandaskan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan yang tidak sekadar mengadili perkara, namun lebih dari itu untuk dapat menyelesaikan perkaranya serta memperhatikan asas-asas dan tujuan dari Pembangunan untuk Kepentingan Umum itu sendiri, dikorelasikan dengan Pasal 33 huruf f Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai salah satunya dilakukan bidang per bidang tanah meliputi kerugian lain yang dapat dinilai, sepanjang masih relevan antara posita dan petitum dalam permohonan keberatannya, maka terhadap perubahan besaran nilai ganti kerugian untuk tanah tersebut adalah berdasar hukum dan layak untuk dikabulkan yang masih masuk dalam besaran nilai Pasar Harga Tanah yang perhitungannya akan disesuaikan berdasarkan asas-asas dan tujuan dari Pembangunan untuk Kepentingan Umum itu sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pertama dari Pemohon Keberatan yaitu: "Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya";

Menimbang, bahwa petitum pertama tidak terlepas dari petitum kedua sampai petitum keempat maka petitum pertama akan dipertimbangkan setelah petitum keempat dipertimbangkan;

*Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum kedua yaitu "Menetapkan harga bidang tanah milik dari Pemohon Keberatan yang dijadikan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang dengan perhitungan harga 476 M<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh enam meter persegi), Nilai Pasar sebesar Rp350.000,00/meter (tiga ratus lima puluh ribu rupiah per meter), Rp166.600.000,00 (seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah), ditambah dengan nilai bangunan los pasar dan kolam ikan sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) sehingga totalnya Rp346.600.000,00 (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus ribu rupiah). Dan kerugian dengan ditutupnya pasar tersebut yang merupakan mata pencaharian Pemohon. Kerugian tersebut berupa kontrak tahunan, karcis mingguan, hasil kolam ikan sebesar Rp117.000.000,00 (seratus tujuh belas juta rupiah) Per tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan *ex aequo et bono*, maka Majelis Hakim terkait perhitungan yang mencerminkan asas-asas dan tujuan dari Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan uraian perincian sebagai berikut:

**A. Bidang I dengan luas  $\pm$  265 meter persegi yang merupakan tanah yang tidak bersertifikat.**

Jenis Objek	Luas (M <sup>2</sup> )	Indikasi Nilai Pasar	Nilai Penggantian Wajar (NPW)
Tanah	265	Rp250.000,00	Rp66.250.000,00
Kolam I	61,20	Rp350.000,00	Rp21.420.000,00
Kolam II	15,25	Rp350.000,00	Rp5.337.500,00
Kolam III	27,03	Rp350.000,00	Rp9.460.500,00
Kolam IV	7,35	Rp350.000,00	Rp2.572.500,00
Rumah Penjaga	6,00	Rp270.834,00	Rp1.625.000,00
Los Pasar	10,75	Rp162.512,00	Rp1.747.000,00
Los Pasar	20,58	Rp162.488,00	Rp3.344.000,00
Cor Lantai	10,65	Rp32.488,00	Rp346.000,00
Cor Lantai	14,25	Rp32.492,00	Rp463.000,00
Kamar Mandi	12,00	Rp500.000,00	Rp6.000.000,00

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.





Tempat Shalat	8,50	Rp705.883,00	Rp6.000.000,00
Los Pasar	11,04	Rp325.000,00	Rp3.588.000,00
<b>Jumlah</b>			Rp128.153.500,00
<b>Beban PPAT</b>			Rp750.000,00
<b>Beban Masa Tunggu</b>			Rp4.979.000,00
<b>Jumlah Total</b>			<b>Rp133.882.500,00</b>

**B. Bidang II dengan luas  $\pm$  211 meter persegi yang merupakan tanah yang bersertifikat.**

Jenis Objek	Luas (M <sup>2</sup> )	Indikasi Nilai Pasar	Nilai Penggantian Wajar (NPW)
Tanah	211	Rp350.000,00	Rp73.850.000,00
Los Pasar	32,25	Rp177.613,00	Rp5.728.000,00
Los Pasar	47,80	Rp162.511,00	Rp7.768.000,00
Los Pasar	50,00	Rp162.500,00	Rp8.125.000,00
Los Pasar	39,36	Rp162.500,00	Rp6.396.000,00
Sumur Bor	1	Rp6.000.000,00	Rp6.000.000,00
<b>Jumlah</b>			Rp107.867.000,00
<b>Beban PPAT</b>			Rp597.500,00
<b>Beban Masa Tunggu</b>			Rp3.584.000,00
<b>Jumlah Total</b>			<b>Rp112.048.000,00</b>

Menimbang, bahwa berdasarkan perhitungan tersebut di atas, dihubungkan dengan Pemohon Keberatan sendiri tidak dapat membuktikan kerugian secara nyata dan rinci pada harga yang dapat dinilai seperti investasi pasar, hasil kolam lele, kontrak tahunan atau bahkan karcis mingguan sebagaimana yang dimintakan oleh Pemohon, maka terhadap penggantian kerugian selain daripada yang telah diperhitungkan oleh Majelis Hakim, untuk selanjutnya tetap mengacu pada harga tanah Tim Penilai tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim sudah tepat penggantian ganti rugi yang dihitung oleh Para Termohon tersebut sesuai bukti surat TK1-6 *juncto* bukti T2-2 berupa Laporan Penilaian Pembebasan Lahan dari Kantor Jasa Penilai Publik



MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWAATUN DAN REKAN (KJPP MBPRU DAN REKAN) serta sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Pasal 31 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 63 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan *"penetapan besarnya nilai ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah yang diberikan kepada Pemohon Keberatan dilakukan oleh Termohon Keberatan berdasarkan hasil penilaian dari Jasa Penilai atau penilai publik"*;

Menimbang, bahwa petitum kedua Pemohon Keberatan yang menyatakan menetapkan harga bidang tanah milik Pemohon dengan totalnya seluas 476 M<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh enam meter persegi) dengan perincian sebagai berikut:

- Nilai tanah sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Nilai kerugian pasar ditutup sebesar Rp117.000.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, terhadap nilai ganti kerugian tersebut patutlah dikabulkan berdasarkan asas-asas dan tujuan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu asas kemanusiaan, asas keadilan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keterbukaan, asas kesepakatan, asas keikutsertaan, asas kesejahteraan, asas keberlanjutan dan asas keselarasan, khususnya sepanjang yang telah diperhitungkan oleh Majelis Hakim, sehingga dengan demikian terhadap

*Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum kedua permohonan keberatan, Majelis Hakim berpendapat patut dan beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga gugatan Pemohon Keberatan yang menyatakan menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang akan ditetapkan dengan perincian sesuai dengan amar putusan ini, maka terhadap petitum ketiga gugatan Pemohon Keberatan gugatan Pemohon Keberatan dimaksud, Majelis Hakim berpendapat haruslah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yaitu “Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar seluruh biaya perkara”, maka Majelis Hakim berpendapat Pemohon Keberatan telah dapat membuktikan dalil-dalil permohonan keberatannya sehingga berada dipihak yang menang dan permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan adalah dikabulkan sebagian, sebaliknya Para Termohon Keberatan berada dipihak yang kalah, oleh karena itu sepatutnya Para Termohon Keberatan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini. Dengan demikian petitum keempat pun sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas Permohonan Keberatan hanya dikabulkan sebagian, dengan demikian terhadap petitum pertama mengenai “Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya”, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum pertama tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan dikabulkan sebagian serta ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh para pihak, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana di atas, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lagi;

*Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*

#### 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

Memperhatikan, ketentuan pada Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Mahkamah Agung RI 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 dengan perkara permohonan keberatan ini.

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan eksepsi Termohon Keberatan 1 dan Termohon Keberatan 2 tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk sebagian;
2. Menetapkan bentuk kerugian berupa uang dengan perincian:
  - Bidang I dengan luas  $\pm$  265 meter persegi yang merupakan tanah yang tidak bersertifikat dengan total pemberian Ganti Kerugian sebesar Rp133.882.500,00 (seratus tiga puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah);
  - Bidang II dengan luas  $\pm$  211 meter persegi yang merupakan tanah yang bersertifikat dengan total pemberian Ganti Kerugian sebesar Rp112.048.000,00 (seratus dua belas juta empat puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.

#### 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)



3. Menghukum Termohon Keberatan 1 dan Termohon Keberatan 2 untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dengan perincian sebagai berikut:
  - Bidang I dengan luas  $\pm$  265 meter persegi yang merupakan tanah yang tidak bersertifikat dengan total pemberian Ganti Kerugian sebesar Rp133.882.500,00 (seratus tiga puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah);
  - Bidang II dengan luas  $\pm$  211 meter persegi yang merupakan tanah yang bersertifikat dengan total pemberian Ganti Kerugian sebesar Rp112.048.000,00 (seratus dua belas juta empat puluh delapan ribu rupiah);
4. Menghukum Termohon Keberatan 1 dan Termohon Keberatan 2 untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.607.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasaman Barat, pada hari Jumat, 29 Januari 2021, oleh kami, **HILMAN MAULANA YUSUF, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **SUSPIM GUNAWAN PARLINDUNGAN NAINGGOLAN, S.H.**, dan **ARNY DEWI PURNAMASARI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasaman Barat Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb., tertanggal 10 September 2020, putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 01 Februari 2021 oleh Hakim Ketua dan Para Hakim Anggotanya tersebut, dengan dibantu oleh **ROBERT WILSON, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasaman Barat,

*Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dihadiri oleh Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan 2, tanpa  
dihadiri oleh Termohon Keberatan 1.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**SUSPIM G.P NAINGGOLAN, S.H.**

**HILMAN MAULANA YUSUF, S.H.**

**ARNY DEWI PURNAMASARI, S.H.**

Panitera Pengganti,

**ROBERT WILSON, S.H.**

## Perincian biaya:

Pendaftaran (PNBP)	: Rp	30.000,00
Biaya Proses	: Rp	75.000,00
Biaya Panggilan	: Rp	400.000,00
Biaya Materai	: Rp	12.000,00
Redaksi	: Rp	10.000,00
Leges	: Rp	10.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	3.000.000,00
PNBP	: Rp	40.000,00
Biaya Sumpah	: Rp	30.000,00
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp</b>	<b>3.607.000,00</b>

(terbilang tiga juta enam ratus tujuh ribu rupiah)

Halaman 53 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Psb.