



**P U T U S A N**

**Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

AMINAH, Tempat/ Tanggal lahir: Desa lalang/ 13 Agustus 1971, Agama: Islam, Pekerjaan : PNS, Jenis Kelamin: Perempuan, Warga Negara Indonesia, NIK No : 1219015308710001, Alamat : Dusun Pengajian, Desa/ Kelurahan Lalang, Kecamatan Medang Deras , Kabupaten Batubara Sumatera Utara. Dalam hal ini didampingi oleh Kuswara,SH.,MH., Rudi Hernawan,SH., Dindin Badrudin,SH., Agustus PW. Sutrisno,SH.,MH.,CSA Tedy Lesmana,SH.,MH., Peringetten Ginting,SH., dan Yandi Dharyandi,SH., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Kuswara yang beralamat kantor di Gedung Nusa Putra Lantai 5 Jalan Raya Cibolang Nomor 21 Cisaat Sukabumi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:444.Pdt.G/KHK-SKK/X/2020 Tanggal 10 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 71/PSK-KUM/2021 tanggal 8 Februari 2020. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

**L A W A N**

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) Sumatera Utara, beralamat di Jalan Brigadir Jendral Katamso Nomor 45, Kampung Baru, Medan Maimun, A U R, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara 20218 dalam hal ini disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I; Bahwa Tergugat I didampingi oleh Penasehat Hukumnya Sofyan Hadi Syahm.,SH.,MKn., Hamdani Azmi,SH.,MH., Khalid Afdillah Handoyo,SH., Sri Ulina,SH., Misniati Sinaga,SH., Felix Parasian Sinurat,SH., Mukhlis,SH.,MKn, Muhammad Ariyanto,SH, Debora Margareth Uli Silitonga,SH, Reza Muhammad Fahri,SH, Khoirul Fataa Tanjung,SH., Refi Rafika Chairunnisa,SH., dan Fajar Rahmadani,SP, selaku Pegawai

*Halaman 1 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/Sku-600.MP.02.01/III/2021 tanggal 3 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 145/PSK-KUM/2021;

2. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ANDI ISWITARDIYANTO & REKAN Jalan Kalimalang Komplek Pusbinal PU Nomor C1, Pondok Bambu, Duren Sawit, Jakarta Timur dalam hal ini disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Bahwa Tergugat II didampingi oleh Kuasa Hukumnya Faisal Wan,SH., Dafidson Rajagukguk,SH.,MH., dan Hutur Irvan V Pandiangan,SH.,MH., Advokat/ Penasihat Hukum pada Law Office Faisal Wan, SH & Rekan yang beralamat di Jalan T. Imam Bonjol Nomor 12 A Lantai II Kota Tebing Tinggi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:163/LO-FW/II/2021 tanggal 26 Pebruari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor: 139/PSK-KUM/2021 tanggal 4 Maret 2021;

3. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, beralamat di Jalan Pattimura Nomor 20, RT.2/RW.1, Selong, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12110 dalam hal ini disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Bahwa Tergugat III didampingi oleh Kuasa Hukumnya Yuli Nuryanti,SH, MM., Ande Akhmad Sanusi,SH.,MSc., Ir. Yudiarmand Zulkarnain Kasim, M. Eng.,Sc., Pujiono,SH.,MH., Pujiono,SH.,MH., Junaidi M. Doloksaribu,ST.,MSi., Fauzan Tri Handono,SH., Gusta Ardianto,SH.,MH., Kania Wulansatya,SH., Renth Natallia Pardede,SH.,MH., Eka Darmayanti,SH.,MH., Iin Hidayah Nawir, SH., Arfi Fazrian Setiawan,SH., Chalvin Yoshua Eklesia Sinurat, Faisal Fahlevi Ritonga selaku Pegawai pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 15/SKS/M/2021 tanggal 10 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 180/PSK-KUM/2021/PN Kis;

Halaman 2 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)



DAN

1. Gubernur Sumatera Utara, beralamat kantor di Jalan Pangeran Diponegoro Nomor 30, Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara 20152 dalam hal ini disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;  
Bahwa Turut Tergugat I Dalam didampingi oleh Kuasa Hukumnya Aprilia Siregar,SH.,MH, T. Tulus Naibaho,SH., Bambang Harianto,SH., dan Fredy, SH.,MHum selaku Pegawai di Lingkungan Sekretaris Daerah Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/1692/2021 tanggal 22 Pebruari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor: 144/PSK-KUM/2021;
2. Bupati Batu Bara beralamat di kantor di Lima Puluh, Lima Puluh Kota, Kecamatan Limapuluh, Kabupaten Batu Bara, Sumatera Utara 21255 dalam hal ini disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;  
Bahwa Turut Tergugat II didampingi oleh Kuasa Hukumnya Nur Hikmah Sari,SH.,MH., Ibeng Syafruddin Rani,SH., Kama Rasen,SH., dan Rahmat Hanafi Lubis,SH., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Al Jam'iyatul Washliyah Medan yang beralamat kantor di Jalan KL.Yos Sudarso, Nomor 1 KM. 6 Pulo Brayan, Tanjung Mulia Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/ 0847 tanggal 11 Pebruari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor : 90/PSK-KUM/2021;
3. PT. Waskita Karya beralamat kantor di Jalan MT Haryono Nomor 10, RT.11/RW.11, Cawang, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13340 dalam hal ini disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;  
Bahwa Turut Tergugat III didampingi oleh Kuasa Hukumnya Fajar Kurniawan SH.,CPL, dan Susanto, SH., MH., CLA., CPL., CPCLE., Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Kand & Partners yang beralamat di Jalan Sidomulyo Nomor: 26 Tiyasan Condong Catur, Depok, Sleman, DI Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 40/SKU/WK/2021

Halaman 3 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Pebruari 2021 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor :  
126/PSK-KUM tanggal 1 Maret 2021;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 6 September 2021 Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 7 September 2021 Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN;
3. Penetapan Hari Sidang oleh Hakim Ketua Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN tanggal 7 September 2021;
4. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 September 2021 Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN, tentang Pergantian Majelis Hakim;
5. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Kis, tanggal 5 Juli 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 29 Januari 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Register Nomor: 4/Pdt.G/2021/PN Kis tanggal 29 Januari 2021, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik lahan luas 3.312 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus dua belas meter persegi) yang didalamnya terdapat tanaman sawit dan tanaman lainnya terletak di Desa Lalang kecamatan Medang Deras Kabupaten Batu Bara Sumatera Utara;
2. Bahwa atas tanah Penggugat tersebut menjadi objek pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung Kabupaten Batu Bara sebagai bagian dari jalur Trans Sumatera;
3. Bahwa Tergugat I adalah Ketua Panitia Pengadaan tanah untuk kepentingan umum Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung sebagaimana dimaksud;
4. Bahwa Tergugat II adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang mendapatkan pekerjaan menilai objek ganti rugi atas tanah, bangunan dan tanaman-tanaman yang berada di atasnya di Desa Lalang termasuk didalamnya tanah dan tanaman milik Penggugat;

Halaman 4 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat III adalah pihak yang menggunakan Tanah milik Penggugat sebagai bagian dari pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi-Kuala Tanjung Kabupaten Batu Bara Sumatera Utara;
6. Bahwa Turut Tergugat I adalah kepala daerah Provinsi Sumatera Utara sebagai pihak yang menetapkan tanah di wilayahnya yang menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi- Kuala Tanjung yang didalamnya Antara lain menggunakan Tanah milik Penggugat;
7. Bahwa Turut Tergugat II adalah Kepala Daerah Kabupaten Batu Bara yang bersama-sama dengan Turut Tergugat I menetapkan tanah-tanah yang ada di wilayahnya yang menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung yang didalamnya Antara lain menggunakan Tanah milik Penggugat;
8. Turut Tergugat III adalah Perseroan Terbatas Perusahaan milik BUMN yang mendapatkan pekerjaan Pembangunan Jalan Tol Ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung yang didalamnya Antara lain menggunakan Tanah milik Penggugat;
9. Bahwa Tergugat I sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah telah sewenang-wenang melaksanakan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan tanpa mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam PP No. 148 tahun 2015 Tentang Perubahan Ke empat atas Peraturan Pemerintah No. 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum). yang Antara lain:
  - Tidak melakukan musyawarah mengenai besaran ganti rugi kepada pemilik lahan dalam hal ini Penggugat,
  - Menetapkan harga secara sewenang-wenang tanpa mempertimbangkan aspek Layak dan Adil;
10. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukum telah beberapa kali menyampaikan keberatan yang suratnya di tembuskan kepada instansi terkait akan tetapi Tergugat I tidak menanggapi dan bahkan melemparkan tanggungjawab penilaian tanah dan bangunan milik Penggugat menjadi tanggungjawab Tergugat II yang notebenanya adalah bagian yang tidak terlepas dari tanggung Tergugat I selaku Ketua Pengadaan Tanah;
11. Bahwa Tergugat I bahkan tidak mengindahkan surat yang ditujukan kepadanya dari Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. Bp.D2/1288-600/VIII/2020 Tanggal 19 Agustus 2020 dan surat Nomor: Bp.D2/1661-600/XI/2020 Tanggal 9 November 2020 yang ditujukan

Halaman 5 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I Perihal :PERMOHONAN MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI RUGI SECARA WAJAR DAN ADIL Yang mana surat ini adalah respon dari Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional atas keberatan yang disampaikan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya;

12. Bahwa Tergugat II selaku Konsultan Penilai Publik (KJPP) telah menilai objek ganti rugi atas tanah dan tanaman diatasnya milik Penggugat Bidang Nomor:00569/Lalang dengan total sebesar Rp.510. 547.229,- (lima ratus sepuluh juta lima ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus dua puluh Sembilan rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Tanah seluas 3.133 dinilai Rp. 421.265.111,- atau Rp. 134.461,- per meter persegi;
- Tanaman dinilai Rp. 52.661.900,-
- Kerugian non Fisik + (beban dan bunga masa tunggu) senilai Rp. 36.620.218,-

Entah menggunakan metode dan indicator penilaian seperti apa yang di gunakan Tergugat II hingga mendapatkan harga seperti itu karena nilai tanah sangat jauh berbeda dengan objek ganti rugi lainnya yang hanya berjarak 100 m dari tanah Penggugat, padahal sama-sama yang menilainya adalah Tergugat II;

13. Bahwa Tergugat II sebagai Konsultan Penilai Publik yang melaksanakan pekerjaan penilaian objek ganti rugi milik Penggugat, bekerja asal-asalan, tidak prosesional, tidak proporsional dan tidak adil dimana terdapat kejanggalan-kejanggalan sebagai berikut:

- Objek tanah yang hanya berjarak sekira 100 m dengan milik Penggugat di hargai sebesar Antara Rp. 738.272/meter persegi s/d Rp. 745.007,- /meter persegi sementara tanah milik Penggugat hanya di hargai sebesar Rp. 134.461,-/meter persegi.
- Bahwa harga tanaman tidak sesuai dengan usia tanam
- Ganti rugi non fisik sangat rendah dan tidak memenuhi aspek Layak dan Adil.

14. Bahwa tergugat II seolah-olah telah melakukan pekerjaannya dengan baik dan benar dan tanpa kesalahan sedikitpun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dapat lagi dilakukan pengkajian dan/atau pemeriksaan ulang penilaian atas tanah milik Penggugat, akan tetapi Penggugat dalam persidangan gugatan ini akan membuktikan bahwasannya Tergugat II juga beberapa kali melakukan perubahan dan/atau penyesuaian penilaian harga pada objek lain yang tidak

Halaman 6 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)



- jauh lokasinya dari tanah milik Penggugat. Hal itu membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan kesalahan dan dapat memperbaikinya. Akan tapi kenapa hal itu tidak dapat dilakukan atas bidang tanah milik Penggugat;
15. Bahwa apabila mengacu kepada asas layak dan adil dengan mengacu kepada tanah yang hanya berjarak 100 m dari tanah Penggugat, maka harga tanah milik penggugat seharusnya Antara Rp. 600.000,- s/d Rp.745.000/meter persegi. Sementara Tergugat II hanya menilai harga tanah milik Penggugat hanya sebesar Rp. 134.461,-/meter persegi, sungguh tidak masuk di akal dan tidak memenuhi asas layak dan adil berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
16. Bahwa apabila Tergugat II dalam pekerjaannya mempertimbangkan dan memenuhi asas layak dan adil, maka penilaian harga tanah milik Penggugat Bidang Nomor: 00569/Lalang minimal sebesar Rp. 600.000,- /meter persegi. Dan jumlah keseluruhan penilaian atas tanah dan tanaman yang ada di atas tanah milik penggugat adalah sebesar Rp. 2.147. 646. 354,-(dua milyar seratus empat puluh tujuh juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah). dengan rincian sebagai berikut:
- Ganti rugi Tanah senilai Rp.  $600.000/m^2 \times 3.133 m^2 = Rp.1.879.800.000,-$
  - Ganti Rugi Tanaman senilai Rp. 157.985.700,-
  - Ganti rugi Non Pisik senilai Rp. 109.860.654
- Harga tersebut memenuhi asas layak dan adil bagi penggugat dengan dasar argumentasi sebagai berikut:
- a. Tanah terletak di muka jalan selebar 3 m yang aktif digunakan oleh masyarakat
  - b. Tanah merupakan kebun sawit produktif yang menghasilkan bagi Penggugat setiap bulan.
  - c. Tanah hanya berjarak 100 -200 m saja dari objek ganti rugi warga yang lain yang dinilai harganya oleh Tergugat II dengan harga berkisar Antara Rp. 738.272/meter persegi s/d Rp. 745.000,- per meter *persegi* yaitu:
    - Bidang Nomor: 00548/Lalang Rp. 742.132,- per meter persegi.
    - Bidang Nomor: 00559/Lalang Rp. 738.272,- per meter persegi.
    - Bidang Nomor: 00551/Lalang Rp. 745.007,- per meter persegi
17. Bahwa Tergugat III pada tanggal 10 Juli 2020 mengajukan penitipan uang Konsinyasi pada Pengadilan Negeri Kisaran dengan perkara nomor: 13/Pdt.P-Koms/2020/Pn. Kis.sebesar Rp. 510. 547.229,- (lima ratus sepuluh juta lima ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus dua puluh Sembilan rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilaksanakan persidangannya pada hari rabu tanggal 30 September 2020 dan penetapan pengadilan negeri kisaran pada hari rabu tanggal 07 Oktober 2020. Bahwa dalam persidangan konsinyasi tersebut Penggugat menyatakan keberatan atas nilai ganti rugi yang dititipkan oleh Tergugat III dengan dasar tidak memenuhi asas yang layak dan adil;

18. Bahwa Tergugat III sangat memaksakan kehendak menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri kisaran tanpa terlebih dahulu melihat apakah nilai tersebut telah memenuhi asas layak dan adil yang harus di terima oleh Penggugat, tidak dengan serta merta hanya menggunakan data-data yang diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal Tergugat III juga telah mengetahui sejak lama adanya keberatan dari Penggugat atas penilaian dan penetapan nilai ganti rugi yang di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Untuk itu penetapan Konsinyasi oleh Pengadilan Negeri Kisaran Perkara Nomor 13/Pdt.P-Koms/2020/Pn. Kis. Tanggal 07 Oktober 2020 Atas nama Penggugat haruslah di cabut dan/atau dibatalkan, karena diajukan dengan data-data yang dibuat dengan cara-cara melawan hukum;
19. Bahwa apabila mengacu kepada asas layak dan adil sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka Tergugat III seharusnya membayar ganti rugi atas tanah-tanah milik Penggugat Bidang Nomor: 00569/Lalang adalah minimal sebesar Rp. 2.147. 646. 354,-(dua milyar seratus empat puluh tujuh juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah). dengan rincian sebagai berikut:

- Ganti rugi Tanah senilai Rp.  $600.000/m^2 \times 3.133 m^2 =$   
Rp.1.879.800.000,-
- Ganti Rugi Tanaman senilai Rp.  
157.985.700,- Ganti rugi Non Pisik senilai Rp.  
109.860.654,-.

Harga tersebut memenuhi asas layak dan adil bagi penggugat dengan dasar argumentasi sebagai berikut:

- Tanah terletak di muka jalan selebar 3 m yang aktif digunakan oleh masyarakat
- Tanah merupakan kebun sawit produktif yang menghasilkan bagi Penggugat setiap bulan.
- Tanah hanya berjarak 100 -200 m saja dari objek ganti rugi warga yang lain yang dinilai harganya oleh Tergugat II dengan harga berkisar Antara Rp. 738.272/meter persegi s/d Rp. 745.000,- per meter persegi yaitu:  
1) Bidang Nomor: 00548/Lalang Rp. 742.132,- per meter persegi.

Halaman 8 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Bidang Nomor: 00559/Lalang Rp. 738.272,- per meter persegi.

3) Bidang Nomor: 00551/Lalang Rp. 745.007,- per meter persegi.

20. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai Kepala Daerah seharusnya menjadi orang tua dari masyarakat yang ada diwilayahnya seharusnya bertindak responsip dan mengayomi atas keluhan dan tuntutan masyarakat, akan tetapi malah berlaku tanpa peduli dan membiarkan masyarakat berjuang sendiri mencari keadilan padahal surat-surat dari Penggugat melalui kuasa hukum mengenai keberatan dimaksud telah ditembuskan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

21. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai kepala daerah semestinya dapat mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya agar masyarakat terjamin mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

22. Bahwa Turut Tergugat III selaku pelaksana pekerjaan proyek Pembangunan Jalan Tol Ruas Tebing Tinggi-Kuala Tanjung, dilapangan bertindak arogansi dan terkesan mencampuri urusan pembebasan lahan dengan cara memberikan intimidasi baik langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat termasuk kepada Penggugat untuk menerima pergantian tanpa syarat, dan bahkan beberapa kesempatan menggunakan aparat keamanan TNI/Polri untuk menekan secara psikis kepada masyarakat termasuk kepada Penggugat;

23. Bahwa perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, dan sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengakibatkan kerugian baik materil maupun imateril diderita oleh Penggugat yang apabila dihutangkan sebagai berikut:

a. Kerugian Materil yang diderita Penggugat atas tanah dan tanaman-tanaman Bidang Nomor: 00569/Lalang adalah sebesar Rp. 2.147. 646. 354,-(dua milyar seratus empat puluh tujuh juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah). dengan rincian sebagai berikut:

- Ganti rugi Tanah senilai  $Rp.600.000/m^2 \times 3.133 m^2$   
=  
Rp.1.879.800.000,-

- Ganti Rugi Tanaman senilai Rp.  
157.985.700,- Ganti rugi Non Pisik senilai Rp.  
109.860.654,-

Harga tersebut memenuhi asas layak dan adil bagi penggugat dengan dasar argumentasi sebagai berikut:

Halaman 9 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah terletak di muka jalan selebar 3 m yang aktif digunakan oleh masyarakat
- Tanah merupakan kebun sawit produktif yang menghasilkan bagi Penggugat setiap bulan.
- Tanah hanya berjarak 100 -200 m saja dari objek ganti rugi warga yang lain yang dinilai harganya oleh Tergugat II dengan harga berkisar Antara Rp. 738.272/meter persegi s/d Rp. 745.000,- per meter persegi yaitu:
  - 1) Bidang Nomor: 00548/Lalang Rp. 742.132,- per meter persegi.
  - 2) Bidang Nomor: 00559/Lalang Rp. 738.272,- per meter persegi.
  - 3) Bidang Nomor: 00551/Lalang Rp. 745.007,- per meter persegi.

b. Kerugian Imateril sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat selama lebih dari 1 (satu) tahun Penggugat secara psikis merasa terganggu dan hidup tidak nyaman dalam ketidakpastian tanah sebagai harapan akan di gunakan oleh pemerintah sementara Penggugat tidak mendapatkan penggantian yang layak dan adil. Kerugian tersebut memang tidak ternilai harganya namun dalam hal ini Penggugat menetapkan ganti kerugian imateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

24. Bahwa perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatannya haruslah dihukum. Untuk itu Para Tergugat dan Para Turut Tergugat harus dihukum sesuai dengan tingkat kesalahannya membayar kerugian baik materil maupun imateril yang di derita oleh Penggugat sebagaimana telah di uraikan secara jelas di atas;
25. Bahwa karena Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah terbukti melawan hukum untuk itu Para Tergugat dan Para Turut Tergugat harus dihukum dengan membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
26. Bahwa untuk menjamin Penggugat tidak kehilangan haknya mendapatkan ganti rugi layak dan adil atas tanah milik Penggugat, dan tanah tersebut adalah tumpuan menopang ekonomi Penggugat, maka dari itu sebelum Perkara ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka segala bentuk tahapan, kegiatan dan pekerjaan pembangunan proyek jalan Tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sepanjang di atas tanah milik Penggugat haruslah dihentikan. Untuk itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kiasaran dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan sela menghentikan segala bentuk

Halaman 10 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)



tahapan dan kegiatan pembangunan proyek jalan Tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sepanjang di atas tanah milik Penggugat sampai dengan perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

27. Kepada Yang Terhormat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, bertindaklah profesional, adil dan taat hukum. tempuhlah semua prosedur pengadaan tanah ini dengan cara-cara konstitusional tidak dengan cara-cara melanggar hukum. kami penggugat yakin secara umum Masyarakat Kabupaten Batu Bara Khususnya Penggugat sangat mendukung adanya pembangunan jalan tol ini akan tetapi petuhilah hak kami Penggugat sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil dan penggugat juga yakin pembangunan jalan tol ini akan sesuai target penyelesaiannya apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menjalankan fungsinya masing-masing dengan baik dengan tanpa melanggar hukum yang berlaku;
28. Bahwa perlu disampaikan juga dalam Gugatan ini kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Penggugat mengajukan penggantian Ganti rugi lahan dengan harga Rp. 600.000,- per meter persegi tidak sama dengan bidang tanah yang lain yang berjarak hanya sekira 100 m dari Tanah Penggugat dihargai Antara Rp. 738.272/meter persegi s/d Rp. 745.000,- per meter persegi. Adalah wudud Penggugat sangat mengerti arti proporsional bahwa adil itu tidak harus sama akan tetapi sesuai dengan fakta dan realitas yang ada. Bukan dengan cara serampangan dan sewenang-wenang seperti yang dilakukan Para Tergugat menentukan bidang tanah yang berdekatan dengan Tanah Penggugat harga Antara Rp. 738.272/meter persegi s/d Rp. 745.000,- per meter persegi. Sementara sekonyong-konyong menentukan harga tanah milik Penggugat hanya Rp. 134.461,-/meter persegi. Terdapat selisih sekira Rp. 500.000,- /meter persegi .sungguh tidak masuk di akal sehat;
29. Bahwa perlu disampaikan dalam gugatan ini bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ini yang dilakukan oleh Para Tergugat sungguh-sungguh terjadi ketidakadilan dilapangan dimana harga-harga ditentukan dengan cara-cara yang tidak adil, contoh apabila pemilik objek ganti rugi adalah tokoh atau orang yang memiliki kedudukan dimasyarakat dinilai tinggi sementara masyarakat biasa atau seperti Penggugat yang hanya perempuan biasa tidak memiliki kedudukan sebagai tokoh dimasyarakat, maka penilaian objek tanah ditentukan dengan nilai semurah-murahnya. Penggugat akan membuktikan dipersidangan ini bahwa



praktik-praktik seperti itu terjadi dilapangan dan dilakukan oleh Para Tergugat;

30. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini Penggugat memohon dari lubuk hati yang paling dalam atas nama keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha Esa. Penggugat mohon kabulkan gugatan ini. Ini adalah jalan terakhir Penggugat mencari keadilan karena selama ini keluhan, keberatan dan permohonan tidak pernah di tanggapi oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

31. Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, Penggugat hanya mohon keadilan atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat karena harga yang di tawarkan oleh Para Tergugat sangatlah tidak memenuhi asas layak dan adil dan apabila dibelikan kembali dengan tanah dengan luasan yang sama tidak lah bisa mendapatkannya. Untuk itu kepada Yang Mulia Penggugat Mohon Keadilan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka bersama ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran melalui Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dalam perkara ini yang memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat berdasarkan ketuhanan yang maha Esa berbunyi yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI

- Menghentikan segala kegiatan pengadaan tanah proyek jalan Tol Tebing Tinggi- Kuala Tanjung sepanjang atas tanah-tanah milik Penggugat sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Mencabut dan/atau Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran Perkara No: 13/Pdt.P-Koms/2020/Pn. Kis. Tanggal 07 Oktober Perkara konsinyasi atas nama Penggugat;
4. Menetapkan nilai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat III atas tanah dan tanaman milik Penggugat sebesar Rp.2.147.646.354,- (dua milyar seratus empat puluh tujuh juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah). dengan rincian sebagai berikut:
  - Ganti rugi Tanah senilai  $Rp. 600.000/m^2 \times 3.133 m^2 = Rp.1.879.800.000,-$
  - Ganti Rugi Tanaman senilai Rp. 157.985.700,- Ganti rugi Non Pisik senilai Rp. 109.860.654,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membayar nilai ganti rugi atas tanah milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp. 2.147. 646. 354,- (dua milyar seratus empat puluh tujuh juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah). dengan rincian sebagai berikut:
  - Ganti rugi Tanah senilai Rp.  $600.000/m^2 \times 3.133 m^2 = Rp.1.879.800.000,-$
  - Ganti Rugi Tanaman senilai Rp. 157.985.700,- Ganti rugi Non Pisik senilai Rp. 109.860.654,
6. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian imateril Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

- a. Gugatan dan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).
1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai para pemilik tanah yang terletak di Desa Lalang, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batubara namun tindakan Penggugat yang tidak melibatkan Pemerintah Setempat dalam hal ini Kepala Desa Lalang sebagai pihak dalam perkara ini adalah suatu kekeliruan besar yang berimplikasi pada kurangnya pihak yang harusnya dilibatkan dalam rangka pemeriksaan dan penyelesaian perkara, sehingga berdasar hal tersebut dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak seluruh dalil gugatan para penggugat tersebut dan menyatakan atas segala gugatan tidak dapat diterima;
2. Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah di pandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan para penggugat dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan, tetapi tidak dilibatkan sebagai pihak yang ikut digugat dalam perkara ini sehingga mengakibatkan gugatan para penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 13 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



Hal mana dipertegas dalam suatu Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut ;

"Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Juni 1976 No.1424K/Sip/1975" Mahkamah Agung Republik Indonesia, membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini. (Vide, rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI - II" hukum perdata dan hukum Acara perdata" terbitan tahun 1977, halaman - 201)."

"Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-8-1974 No. 565 K/sip/1973 "menyatakan" gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna.....dst,

Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

b. Gugatan Penggugat Error in Persona.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangat nyata keliru dengan mendudukan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak Tergugat I, dikatakan demikian karena Tergugat I merupakan Badan Hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan terhadap hal-hal yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya apalagi yang berkaitan dengan penilaian ganti kerugian sebagaimana yang didalilkan para penggugat karena apa yang didalilkan penggugat tersebut dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagaimana ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi "Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Kemudian pada Pasal 32 berbunyi Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggungjawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan sehingga berdasar hal-hal tersebut sangat nyata telah terjadi error in persona atas gugatan Penggugat tersebut dan sangat berdasar hukum oleh Majelis Hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil. Adapun arti gugatan yang cacat formil menurut M. Yahya Harahap adalah:

1. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
3. Gugatan mengandung cacat atau obscur libel; atau
4. Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya.

Berdasarkan Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

c. Tentang Kompetensi Absolute

1. Bahwa dalil-dalil posita dan petitum pada gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya berkaitan dengan keberatan atas besaran nilai ganti kerugian atas tanah yang diklaim sebagai milik Para Penggugat yang terkena Pembangunan Pengadaan Tanah sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya melalui Peradilan Cepat berdasarkan 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 sebagaimana dijelaskan diatas;
2. Bahwa peraturan telah memberikan ruang kepada pihak yang kepentingannya merasa keberatan terhadap besaran nilai ganti kerugian terhadap proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimana mekanisme dan peradilannya telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa pengajuan keberatan tersebut memiliki jangka waktu sesuai Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 agar pelaksanaan Pengadaan Tanah tidak terkendala dan Para Pihak harusnya bisa memanfaatkan saluran hukum yang telah disediakan oleh negara dimaksud;
4. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan besaran nilai ganti kerugian atas tanah milik Para Penggugat, apabila Para Penggugat merasa keberatan terhadap besaran nilai ganti kerugian atas tanah yang seharusnya melalui mekanisme Peradilan Cepat berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun

Halaman 15 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 bukan merupakan kewenangan Peradilan Perdata, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I memohon agar kiranya segala sesuatu yang disampaikan dalam pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi sebagaimana yang telah dijelaskan di atas;
2. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan pada eksepsi diatas seharusnya materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya berkaitan dengan keberatan nilai ganti kerugian seharusnya tidak diajukan pada Peradilan Perdata Biasa melainkan Peradilan Cepat berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa Tergugat I menilai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat ini adalah strategi belaka untuk menghindari tenggang waktu pengajuan keberatan terhadap besaran nilai ganti kerugian pengadaan tanah sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas;
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 9 yang mendalilkan Tergugat I telah sewenang-wenang melaksanakan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tanpa mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum oleh karena dalil tersebut tidak memiliki dasar hukum dan hanya mengada-ada karena Tergugat I telah melaksanakan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum demi meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak

Halaman 16 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



(Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);

5. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan besaran nilai ganti kerugian atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang dianggap dilakukan dengan cara yang tidak profesional dan asal-asalan adalah dalil yang tidak memiliki dasar hukum dan haruslah ditolak oleh karena apa yang didalilkan Penggugat tersebut dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagaimana ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi "Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";

Kemudian pada Pasal 32 berbunyi "Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggungjawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan" sehingga berdasarkan ketentuan tersebut Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Jalan tol Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi, hanya menerima hasil besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh Penilai dengan berita acara penyerahan hasil penilaian (vide Pasal 66 ayat ayat (3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Bahwa Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 telah mengakomodir kepentingan Penggugat sebagaimana ketentuan pasal 73 ayat (1) "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 ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3), namun para penggugat tidak menggunakan kepentingan hukumnya dimana telah diberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti Kerugian.

Bahwa berdasarkan data yang ada musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) telah dilaksanakan pada tahun 2019 sehingga tenggang waktu yang dimiliki oleh Penggugat telah lewat sehingga terhadap dalil gugatan Penggugat haruslah ditolak;



4. Bahwa dalil Penggugat pada angka 10 gugatannya yang menyatakan "... Penggugat melalui kuasa hukum telah beberapa kali menyampaikan keberatan yang suratnya ..."

Dalil Penggugat tersebut diatas adalah tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum sehingga haruslah ditolak oleh karena Tergugat I telah melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/bersih, Asas Legalitas, Keadilan, Keterbukaan dalam penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dalam penyelenggaraan pemerintahan karena Tergugat I melalui Satgas A dan Satgas B telah melakukan kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan dan pemilikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah dan dalam bentuk Daftar Nominatif terhadap semua bidang tanah dan pihak yang berhak menerima ganti rugi dari kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung- Tebing Tinggi;

5. Bahwa terhadap hasil kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan dan pemilikan yang dituangkan dalam Daftar Nominatif dan Peta Bidang Tanah telah diumumkan di Kantor Desa/Kelurahan Setempat dimana lokasi tanah berada dan apabila ada pihak yang masih tidak puas dan keberatan terhadap Daftar Nominatif tersebut masih diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak diumumkan hasil inventarisasi sebagaimana Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sehingga berdasarkan hal-hal diatas Tergugat I menolak dengan tegas gugatan Penggugat;
6. Bahwa kewenangan untuk menilai ganti rugi terhadap tanah yang akan dibebaskan bukanlah kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, Cq. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi tetapi kewenangan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 31 ayat (1) dan pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor : 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepentingan Umum, yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah;

7. Bahwa terhadap Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi telah ditetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor :148/KEP-12/V/2019 tanggal 10 Mei 2019 Tentang Penetapan Jasa Penilai atau Penilai Publik KJPP Andi Iswitardiyanto dan rekan yang diadakan dan diusulkan oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan pengadaan langsung dan telah ditindaklanjuti dengan Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor :HK.02.03/015415-CB/VI/25/2019 tanggal 25 Juni 2019 antara Pejabat Pembuat Komitmen PTJT Tebing Tinggi- Kuala Tanjung-Rantau Prapat dengan KJPP Andi Iswitardiyanto dan rekan;
8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, secara mutatis mutandis membantah dalil Penggugat yang lainnya, karena secara nyata dan berdasarkan hukum, Tergugat I telah melakukan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
9. Bahwa Proyek Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung merupakan Proyek Strategis Nasional Pemerintah tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden No.58 tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
10. Bahwa proyek pembangunan Jalan Tol Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung - Tebing Tinggi tujuannya adalah untuk kepentingan umum demi meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);
11. Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung melaksanakan Pengadaan Tanah atas Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh Gubernur Sumatera Utara dengan Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 188.44/350/KPTS/2018 tanggal 21 Mei 2018 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol

Halaman 19 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung - Tebing Tinggi di Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun dan Kabupaten Batubara, Provinsi Sumatera Utara;

12. Bahwa kegiatan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung - Tebing Tinggi dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu melalui 4 (empat) tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012);

13. Bahwa proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung - Tebing Tinggi telah dilakukan sesuai dengan prosedur karena dilakukan oleh panitia pengadaan yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Ketua Pengadaan Tanah (i.c Tergugat I) Nomor 131/SK-12.BP.02.02/VII/2020 tanggal 3 Juli 2020 tentang Perubahan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Nomor:

30.1/SK-

12.BP.02.02/I/2020 tentang Susunan Keanggotaan Dan Sekretariat Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Ruas Kuala Tanjung - Tebing Tinggi di Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun dan Kabupaten Batubara Provinsi Sumatera Utara yang terdiri dari Satgas A dan Satgas B yang masing-masing memiliki tugas:

Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 "Satgas A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah meliputi:

- a. Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah;
- b. Pengukuran bidang per bidang;
- c. Menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling, dan
- d. Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah;

yang hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Satgas A (Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012);

Pasal 16 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 "Satgas B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b melaksanakan pengumpulan data paling kurang:

- a. Nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
- b. Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang

Halaman 20 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



Berhak;

- c. Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d. Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- e. Status tanah dan dokumennya;
- f. Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g. Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/ atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- h. Pembebanan hak atas tanah; dan
- i. Ruang atas dan ruang bawah tanah;

yang hasilnya dibuat dalam bentuk Daftar Nominatif (Pasal 16 Ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012);

- 14. Bahwa proyek pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung tujuannya adalah untuk kepentingan umum demi meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak (Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum).
- 15. Bahwa Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sesuai Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diselenggarakan melalui tahapan Perencanaan oleh instansi yang memerlukan tanah yang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Penilaian Ganti Kerugian dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang telah mendapat lisensi dari Menteri Keuangan dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- 16. Bahwa pada dasarnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Penilai. Untuk melihat besarnya nilai kerugian yang akan ditetapkan maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah akan mengacu pada hasil penilaian dari jasa penilai atau penilai publik dan biaya nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam kasus ini sudah memenuhi ganti kerugian yang wajar dan adil;
- 17. Setelah dikeluarkan besaran nilai kerugian tersebut maka pihak yang menguasai objek tanah (dalam hal ini adalah warga masyarakat) akan dipertemukan dalam sebuah musyawarah dengan lembaga pertanahan guna menetapkan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan kepada

Halaman 21 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warga. Apabila musyawarah selama 30 hari tidak menemukan kata sepakat, pihak yang berhak dapat menempuh upaya keberatan ke Pengadilan Negeri setempat.

## DALAM PUTUSAN SELA (PROVISI)

Bahwa menurut Tergugat I tidak terdapat urgensi suatu tindakan sementara yang harus diputus dalam suatu putusan provisional sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, maka permohonan provisi Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dari uraian di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil keputusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

### A. Eksepsi Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan Para Penggugat *daluwarsa (exceptio temporis)*

Bahwa gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan (*Exceptio Temporis*), dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa setelah dicermati dan diteliti secara seksama telah terbukti bahwa gugatan Para Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya mengenai keberatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum "Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian,

Halaman 22 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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)";

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2, 3 dan 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu :

Pasal 2 "Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian" ;

Pasal 3 "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan" ;

Pasal 5 "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian" ;

Selanjutnya Pasal 1 Ayat (12) dan (13) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum "Pengadilan adalah Pengadilan Negeri" dan "Hari adalah hari kerja" ;

4. Bahwa Pelaksanaan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Tebing Tinggi-Kuala Tanjung antara Tergugat I (selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah) dan Tergugat III (instansi yang memerlukan tanah) dengan Penggugat bersama dengan pihak yang berhak lainnya yaitu warga masyarakat Desa Lalang, yang tanah beserta tanaman/bangunannya juga terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi-Kuala Tanjung lokasi lahan Desa Lalang, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batubara adalah pada tanggal 28 Agustus 2019 bertempat di Aula TM 100 Jl. Besar Medan - Kisaran KM 100 ;

5. Bahwa pada saat musyawarah berlangsung pihak yang berhak telah menerima hasil penilaian ganti kerugian dan menandatangani daftar hadir musyawarah, namun pihak yang berhak tidak setuju dengan hasil tersebut tanpa menandatangani Berita Acara Hasil Musyawarah. Sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun

Halaman 23 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)

Halaman 23



2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pasal 38 ayat 1 menyatakan 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)". Sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 5 menyatakan bahwa "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian";

6. Bahwa Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2019, sedangkan gugatan Penggugat mengenai keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021 dengan Register Perkara Nomor : 4/Pdt.G/2021/PN Kis, sehingga gugatan Penggugat diajukan melewati tenggang waktu pengajuan Gugatan/Keberatan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, gugatan Penggugat diajukan melewati tenggang waktu pengajuan Gugatan (*Exceptio Temporis*) yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Persidangan untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

B. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (*error In Persona*)

Bahwa gugatan Penggugat salah pihak (*error In Persona*) dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum : "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." dan ;

Halaman 24 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“(1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.”

2. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat 7. Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah;
3. Bahwa berdasarkan rujukan tersebut gugatan Penggugat kepada Tergugat II yang selanjutnya disebut Penilai adalah Gugatan Salah Pihak. Sehingga Gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat terima, karena Sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bagian Kedua Pasal 17 bahwa Tergugat II yang selanjutnya disebut Penilai dapat menjadi saksi dan/atau ahli dapat diajukan oleh para pihak atau dipanggil atas perintah pengadilan ;
4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat salah pihak (*error In Persona*), maka Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Persidangan untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apabila Hakim Majelis Persidangan berpendapat lain atas eksepsi Tergugat II, maka Tergugat II mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi dianggap telah diulangi dalam pokok perkara ini dan menjadi dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil gugatan yang diakui oleh Tergugat II dalam Jawaban ini ;

Halaman 25 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan terkait Tugas, wewenang Penilai yaitu PMK Nomor 101 tahun 2014, Undang-Undang nomor 2 tahun 2012, Perpres 71 tahun 2012 beserta perubahannya, dan Penilai perlu menjelaskan Metode, prosedur dan teknis penilaian Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu SPI 204, PPI04, dan Peraturan Bappepam VIII C 4;

Dalam melaksanakan pekerjaan penilaian juga didasarkan kepada Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai pasal 63 ayat 3 "Pengadaan Jasa Penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan dibidang Pengadaan barang/jasa pemerintah. Hal ini sudah dilakukan dan sesuai dengan Surat Perintah Kerja No HK.02.03/015415-CB/VI/25/2019 Tanggal 25 Juni 2019 yang merupakan kontrak kerja antara Tergugat II dengan Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan hasil penetapan Pengadaan Barang/Jasa. sebagaimana juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian ayat 1 bahwa Lembaga Pertanahan Menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan, dan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai Pasal 63 ayat 2 "Jasa Penilai atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hal ini sudah sesuai dengan Keputusan Tergugat I (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara) Selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Nomor : 148/KEP- 12/V/2019 memutuskan Penetapan Jasa Penilai atau Penilai Publik KJPP

Andi Iswitardiyanto & Rekan, beralamat di jalan raya kalimalang komplek pusbinal pu no c1 kel. pondok bambu kec. duren sawit jakarta timur 13430. Tergugat II yang selanjutnya disebut Penilai hanya mengadakan kontrak kerjasama dengan Badan Pertanahan dan Instansi yang memerlukan Tanah, sehingga hubungan perdata hanya terjadi antara Tergugat II dengan Pemberi Tugas (*Badan Pertanahan atau Instansi yang membutuhkan tanah*) dalam bentuk serah terima Laporan Penilaian sesuai dengan standar Penilaian Indonesia (SPI) sampai dengan Masa Kontrak Berakhir yaitu sesuai dengan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk

Halaman 26 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan Umum Bagian Keempat Pasal 65 Ayat 3 "Pelaksanaan Tugas Penilai dilaksanakan Paling Lama 30 (Tiga Puluh) hari kalender sejak ditetapkannya penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.1 "Penilaian adalah Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)".

Proses Penilaian Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum didalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) diatur secara jelas di Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI 04) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Tergugat II yang selanjutnya disebut Penilai dalam melakukan Penilaian Tanah milik Penggugat didasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) tersebut diatas ;

4. Bahwa pada halaman 4 Poin 12 dan Halaman 5 poin 15 dalil gugatan Para Penggugat, Para Penggugat menyatakan keberatan atas Nilai Tanah yang diberikan Oleh Penilai atau yang selanjutnya disebut Tergugat II, atas gugatan/keberatan Penggugat tersebut diatas perlu Tergugat II jelaskan sebagai berikut :

Proses Penilaian Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum didalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) diatur secara jelas di Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI 04) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.1 "Penilaian adalah Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)".

Tergugat II yang selanjutnya disebut Penilai dalam melakukan Penilaian Tanah milik Penggugat didasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) tersebut diatas;

Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*), adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai

Halaman 27 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012 (SPI 204 - 3.10).

**Milai Pasar**  
(Informasi  
Pasaran Data Transaksi  
atau Penawaran aset  
dijual antar warga  
disekitar Lokasi)

Milai  $M_{on}$

Nilai Penggantian Wajar Sesuai SPI terdiri  
dari NILAI FISIK dan NILAI NON FISIK

Milai fisik

i

I

Milai saat

1. Biaya Transaksi (BPHTB + PPAT)
2. Beban Masa Tunggu (Selisih Milai Tahun Peniok dan Tahun Survey)
3. Bunga Masa Tunggu

Penjelasan :

- Nilai Fisik Aset dari Pemohon adalah Tanah dan Tanaman sehingga penilai menggunakan Pendekatan Cost Approach (Pendekatan Biaya ) (SPI 106-6.5.a) yaitu **Penilaian Tanah**

Menilai Tanah dengan Menggunakan Pendekatan Pasar (Informasi Pasaran Data Transaksi atau Penawaran aset dijual antar warga disekitar Lokasi dan Bukan nilai pengadaan lahan dari Penilai Lain ) Minimal Menggunakan 3 informasi Data pembanding sekitaran lokasi (Sesuai dengan Peraturan Bapepam VIII C 4 Properti Pembanding Paling sedikit berjumlah 3 (tiga) properti. Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan obyek penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar). Dari ketiga pembanding tersebut tidak langsung dijadikan acuan besaran nilai akan tetapi dilakukan Adjusmen (penyesuaian Teknik persentase) terhadap kriteria masing-masing pembanding terhadap aset yang di nilai . Didalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) bahwa kriteria-kriteria dalam melakukan Adjustment Penilaian Tanah adalah sebagai berikut :

1. FAKTOR HAK KEPEMILIKAN (LEGALITAS)
2. FAKTOR LOKASI, terdiri dari :
  - > Jarak Terhadap Keramaian/Kelas Jalan
  - > Lebar Jalan
  - > Material Jalan
  - > Aksesibilitas
  - > Kondisi Lingkungan
  - > Fasilitas

Halaman 28 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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. FAKTOR KARAKTERISTIK FISIK, terdiri dari :

- > Luas Tanah
- > Bentuk
- > Elevasi
- > Topografi
- > Lebar Muka
- > Posisi
- > Jenis Tanah

Setelah dilakukan Penyesuaian (adjustment) dengan teknik persentase sesuai dengan Base Practice Penilai dari ketiga Data Pembanding yang diperoleh disekitar aset terhadap aset yang di nilai dengan memberikan bobot yang wajar secara proporsional sesuai kondisi aset maka di peroleh Nilai dari aset yang dinilai. Sebagai Informasi tambahan bahwa dalam teori Penilaian faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai aset dengan pembanding adalah Jenis Tanah. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara tanah kebun dengan tanah pekarangan karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara tanah kebun dengan tanah pekarangan.

Berdasarkan Peta Bidang yang kami peroleh dari ketua pelaksana BPN dan sesuai dengan Hasil Cek Visit kami dilapangan bahwa Bidang tanah milik Aminah (lc. Penggugat) adalah tanah kebun sehingga dalam menilai kami sesuaikan dengan positioning bobot rating aset tersebut. Tentu saja Penilai tidak akan menyamakan dengan Nilai tanah Pekarangan, karena Jenis Tanah menjadi variable penentuan di dalam Penilaian Tanah. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara Tanah pekarangan dengan tanah kebun karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara Tanah pekarangan dengan tanah kebun.

**Penilaian Tanaman**

Dalam melakukan penilaian terhadap tanaman penilai mendasarkan jenis dan jumlah tanaman berdasarkan Data Nominatif yang diberikan oleh Ketua Pelaksana (BPN) (sesuai Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Pasal 65 Ayat 2). Dalam

Halaman 29 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



menentukan Nilai persatuan Tanaman Penilai menggunakan Harga satuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah daerah setempat atau sekitarnya (sesuai SPI PPI 04 4.2 point K)

- Nilai Non Fisik

Sesuai dengan Tabel yang ada di dalam SPI PPI 04 Point f untuk aset tanah dan tanaman memperoleh komponen non fisik Biaya Transaksi, Beban Masa Tunggu dan Bunga Masa Tunggu **Biaya Transaksi**

Biaya Transaksi adalah Biaya penggantian atas biaya PPAT dan Pajak BPHTB. Pemilik tanah yang diganti rugi memperoleh penggantian biaya PPAT dan Pajak BPHTB dari Nilai Fisik Tanah dikarenakan ketika pemilik tanah mendapat penggantian tanahnya dari pemerintah diasumsikan akan mencari penggantinya dengan cara membeli tanah di tempat lain yang senilai sehingga ketika akan melakukan pembelian tanah pengganti PPAT dan Pajak BPHTBnya sudah digantikan oleh pemerintah saat ini. Biaya PPAT adalah sebesar 1 % dari Nilai tanah dan Biaya Pajak BPHTB adalah 5% dari Nilai Tanah setelah dikurangi NPOPTKP daerah setempat. (sesuai dengan Juknis Simulasi perhitungan SPI PPI 04)

**Beban Masa Tunggu**

Beban Masa Tunggu adalah selisih Nilai saat Penlok dengan Nilai Saat dilakukan Penilaian/Survey sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Paragraf ke 3 pasal 34 Ayat 1 Nilai Ganti Kerugian yang di nilai oleh Penilai merupakan Nilai pada saat Pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada saat survey penilaian diperoleh data pembandingan pada tanggal survey sedangkan tanggal penetapan lokasi adalah tanggal sebelum dilakukannya proses penilaian sehingga Penilai menilai pada saat survey lalu kemudian nilai tersebut dikurangkan dengan Indek kenaikan harga tanah sampai dengan tanggal penetapan lokasi sehingga di peroleh Nilai Tanah pada saat penetapan lokasi Yaitu Nilai pada saat survey dikurangi dengan Kenaikan harga tanah. Kemudian selisih antara Nilai Pada saat penlok dengan Nilai Pada saat Survey dimasukkan menjadi komponen Beban Masa Tunggu. Hal ini sama dengan nilai property adalah Nilai saat tanggal Survey (terkini) hanya saja terbagi kedalam Nilai saat Penetapan lokasi dan Non Fisik Beban Masa Tunggu.

Didalam mengumpulkan Data Permintaan & Penawaran Penilai hanya mempunyai kewajiban untuk memverifikasi dan mengumpulkan informasi sesuai dengan yang dibutuhkan dalam proses penilaian (SPI Edisi VII-2018 KPUP 19.3) dan mencari data permintaan dan penawaran.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam melakukan perhitungan perbandingan kami menggunakan pembanding sebagai berikut :

- |   |          |       |       |                         |
|---|----------|-------|-------|-------------------------|
| 1. Alamat                                   | Properti | Jenis | Tanah | Jl. Desa Lalang Tanah   |
| Akses                                       |          |       |       | Kebun Jalan Desa 2.400  |
| Luas Tanah                                  |          |       |       | m <sup>2</sup> - m2 SHM |
| Luas Bangunan                               |          |       |       | Rp. 480.000.000,- Rp.   |
| Hak Kepemilikan                             |          |       |       | 145.988,- Jalan Desa    |
| Indikasi Nilai Penawaran Tanah              |          |       |       | Mandarsah Tanah Kebun   |
| Indikasi Penawaran Tanah per m <sup>2</sup> |          |       |       | Jalan Desa 10.000 m2    |
|   |          |       |       | m <sup>2</sup>          |
|   |          |       |       | SHM                     |
| 2. Alamat                                   | Properti | Jenis | Tanah | Rp. 1.750.000.000,- Rp. |
| Akses                                       |          |       |       | 137.310,-               |
| Luas Tanah                                  |          |       |       |                         |
| Luas Bangunan                               |          |       |       |                         |
| Hak Kepemilikan                             |          |       |       |                         |
| Indikasi Nilai Penawaran Tanah              |          |       |       |                         |
| Indikasi Penawaran Tanah per m <sup>2</sup> |          |       |       |                         |
| Jenis Tanah                                 |          |       |       |                         |
| akses Luas                                  |          |       |       |                         |
| Tanah                                       |          |       |       |                         |

Alamat Properti Jalan Desa Lalang Tanah Kebun Jalan Desa Luas  
Bangunan Desa 9.600 m2  
Hak Kepemilikan SHM

Indikasi Nilai Penawaran Tanah : Rp. 1.680.000.000,-

Indikasi Transaksi Tanah per m2 : Rp. 137.333,-

**PENJELASAN TANAH MILIK AMINAH LUAS 3.133 m<sup>2</sup>** Adjusment Teknik  
Persentase Antara Aset dan Pembanding - Pembanding yang digunakan  
Kriteria yang disesuaikan adalah :

- Dalam Konsep Penilaian sesuai dengan KPUP bahwa perbandingan dapat dilakukan atas data pembanding yang memiliki karakteristik sama atau identifikasi karakteristik yang berbeda kemudian dilakukan adjusment sehingga adjusment yang dilakukan adalah atas karakteristik aset. Jarak atas aset terhadap pembanding jauh maupun dekat dapat digunakan selama karkateristik asetnya dapat diidentifikasi dan dilakukan adjusment, pembanding berada di desa lain dari aset yang dinilai hal ini dapat

Halaman 31 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan karna karakteristik jual beli aset dapat diidentifikasi dan dilakukan adjusmnet (Penyesuaian) sesuai dengan Standard Penilaian Indonesia (SPI);

Setelah ditemukan Indikasi Nilai dari masing-masing pembanding tersebut maka diberikan Pembobotan dari masing-masing hasil tersebut dengan Pembobotan Inverse yaitu Pembanding 1, 2, dan 3 dengan pembobotan rata yaitu  $100\% \text{ dibagi } 3 = 33,333\%$  permasing-masing data pembanding sehingga diperoleh permeter tanah Milik Penggugat adalah Rp 134.461,- lalu dikalikan dengan luas tanah Penggugat  $3.133 \text{ m}^2$  sehingga diperoleh Nilai Tanah keseluruhan bagi Penggugat adalah Rp.421.265.111,- (Empat Ratus Dua Puluh Satu Juta Dua Ratus Enam Puluh Lima Ribu Seratus Sebelas Rupiah). Nilai tersebut merupakan Nilai pada waktu penetapan lokasi oleh Gubernur Sumatera Utara, ditambah Beban Masa Tunggu Tanah (sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 4/Pdt.G/2021/PN.Kis tanggal 29 Januari 2021 perihal "Permohonan Keberatan Terhadap Besarnya Ganti Kerugian Terkait Pembangunan Proyek Jalan Tol Tebing Tinggi Kuala Tanjung sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". Sesuai gugatan Penggugat halaman 5 poin 16 yang menyatakan bahwa harga pasaran tanah permeter disekitar aset adalah sekitar 600.000 per  $\text{m}^2$ . Didalam konsep penilaian maupun jual beli tentu saja harus clear terkait identifikasi asetnya. Nilai pasar atas aset tentu merupakan akumulasi atas bobot rating aset. Informasi data pasaran tersebut tentu harus dapat diidentifikasi secara detail terkait Hak atas kepemilikan, faktor lokasi (Jarak terhadap keramaian, Lebar jalan, material Jalan, Aksesibilitas, Kondisi Lingkungan, Fasilitas), Faktor Karakteristik Fisik (Luas Tanah, Bentuk, Elevasi, Topografi, Lebar Muka, Posisi, Jenis Tanah) sesuai dengan KPUP dan variabel pembentuk harga atas jual beli aset. Sekalipun aset itu bersebelahan akan tetapi identifikasi atas faktor penentu harga berbeda jauh seperti contoh aset bersebelahan yang satu didepan Jalan sedangkan yang sebelahnya tidak ada akses jalan begitu juga apabila yang satu tanah kebun sedangkan yang satu lagi tanah pekarangan maka Nilai atau harga Jual akan berbeda cukup signifikan.

Berdasarkan Peta Bidang yang kami peroleh dari ketua pelaksana BPN dan sesuai dengan Hasil Cek Visit kami dilapangan bahwa Bidang tanah milik Aminah merupakan tanah kebun jalan desa sehingga dalam menilai kami sesuaikan dengan positioning bobot rating aset tersebut. Tentu saja Penilai tidak

Halaman 32 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

## 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)



akan menyamakan dengan Nilai tanah yang merupakan jenis tanah pekarangan, karena Faktor Jenis Tanah menjadi variable penentuan di dalam Penilaian Tanah. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara Tanah pekarangan dengan Tanah kebun karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara Tanah pekarangan dengan Tanah kebun.

## Penilaian Tanaman

Sesuai dengan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI 04) Point 4.2.K bahwa "Contoh satu, salah satu kerugian fisik yang menjadi objek penilaian adalah tegakkan tanaman seperti durian dan tanaman sejenis lainnya dimana asumsi harga satuan yang akan digunakan dalam menghitung indikasi kerugian atas tanaman tersebut dapat berasal dari harga satuan berdasarkan ketentuan pemerintah".

Untuk penilaian tanaman, jenis tanaman-tanaman yang mendapatkan ganti kerugian mengacu standar harga tanaman yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanian dan Perkebunan Tentang Penetapan Patokan harga Ganti Rugi Tanaman Untuk Pembebasan Tanah, namun apabila ada jenis tanaman yang tidak terdapat dalam Surat tersebut, maka nilai ganti kerugian adalah sesuai dengan nilai pasar dari tanaman tersebut yang diperoleh dengan cara mencari harga pasaran dari tanaman tersebut. Berdasarkan hitungan sesuai standard dan Jumlah tanaman berdasarkan Daftar Nominatif dari Ketua Pelaksana (BPN) maka di peroleh kesimpulan Nilai Tanaman Sebesar :

1. Tanaman milik Aminah yang berada diatas luas Tanah 3.133 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp 52.661.900,- **Nilai Non Fisik**

Sesuai dengan Tabel yang ada di dalam SPI PPI 04 Point f untuk aset tanah dan tanaman memperoleh komponen non fisik Biaya Transaksi, Beban Masa Tunggu dan Bunga Masa Tunggu

## Biaya Transaksi

1. Biaya BPHTB dan PPAT

Biaya Transaksi adalah Biaya penggantian atas biaya PPAT dan Pajak BPHTB. Pemilik tanah yang diganti rugi memperoleh penggantian biaya PPAT dan Pajak BPHTB dari Nilai Fisik Tanah dikarenakan ketika pemilik tanah mendapat penggantian tanahnya dari pemerintah diasumsikan akan mencari penggantinya dengan cara membeli tanah di tempat lain yang senilai sehingga ketika akan melakukan pembelian tanah pengganti PPAT dan Pajak BPHTBnya sudah digantikan oleh pemerintah saat ini. Terkait Biaya PPAT. Sesuai ketentuan yang ada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 tahun 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 32 ayat 1 bahwa "Uang Jasa Honorarium PPAT dan PPAT sementara, termasuk uang jasa Honorarium saksi tidak boleh melebihi 1 % (Satu Persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta". BPHTB adalah sebesar 5 Persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi NPOPTKP sesuai dengan Pasal 88 ayat 1 Undang - Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi daerah. Berdasarkan Standard kami peroleh adalah :

1. Biaya BPHTB dan PPAT tanah milik Aminah yang berada diatas luas Tanah 3.133 m<sup>2</sup> adalah biaya BPHTB sebesar Rp. 18.063.256,- dan PPAT sebesar Rp. 6.318.977,

## 2. Beban Masa Tunggu

Beban Masa Tunggu adalah selisih Nilai saat Penlok dengan Nilai Saat dilakukan Penilaian/Survey. Sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Paragraf ke 3 pasal 34 Ayat 1 Nilai Ganti Kerugian yang di nilai oleh Penilai merupakan Nilai pada saat Pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada saat survey penilaian diperoleh data pembanding pada tanggal survey sedangkan tanggal penetapan lokasi adalah tanggal sebelum dilakukannya proses penilaian sehingga Penilai menilai pada saat survey lalu kemudian nilai tersebut dikurangkan dengan Indek kenaikan harga tanah sampai dengan tanggal penetapan lokasi sehingga di peroleh Nilai Tanah pada saat penetapan lokasi Yaitu Nilai pada saat survey dikurangi dengan Kenaikan harga tanah. Kemudian selisih antara Nilai Pada saat penlok dengan Nilai Pada saat Survey dimasukkan menjadi komponen Beban Masa Tunggu. Hal ini sama dengan nilai properti adalah Nilai saat tanggal Survey (terkini) hanya saja terbagi kedalam Nilai saat Penetapan lokasi dan Non Fisik Beban Masa Tunggu. Sesuai standard diperoleh Besaran beban Masa Tunggu adalah :

1. Beban Masa tunggu tanah milik Aminah yang berada diatas luas Tanah 3.133 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp 9.726.034,

## 3. Bunga Masa Tunggu

Bunga Masa Tunggu adalah kompensasi atas Nilai Fisik (Tanah, bangunan dan tanaman) ditambah Nilai Non fisik (Biaya Transaksi dan Beban Masa Tunggu) dikalikan Bunga Deposito Bank Pemerintah dalam jangka Waktu antara tanggal dilakukan survey sampai dengan jadwal waktu rencana Pembayaran. Nilai yang dikeluarkan oleh penilai adalah nilai pada saat survey sedangkan nilai itu tidak langsung dapat dibayarkan oleh ketua pelaksana dan institusi yang memerlukan tanah maka pemilik tanah di berikan kompensasi sebesar bunga deposito Bank

Halaman 34 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah atau asumsinya seolah-olah uang dari Nilai tersebut didepositokan kepada Bank Pemerintah sampai dengan masa pembayaran. Besaran Bunga Deposito tersebut adalah Bunga Masa

Tunggu . Sesuai Standard diperoleh Bunga Masa tunggu Pembayaran adalah :

1. Masa Tunggu Pembayaran tanah milik Aminah yang berada diatas luas Tanah 3.133 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp 2.511.952,- Nilai Fisik Aset (Tanah dan Tanaman) ditambah Nilai Non Fisik (Biaya Transaksi, Beban Masa Tunggu, Bunga Masa Tunggu) adalah Nilai Penggantian Wajar atau Nilai Ganti Kerugian yang berhak dibayarkan kepada pemilik Tanah.

Tergugat II selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan pada dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai melakukan sesuai dengan Prosedur Penilaian Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum sesuai dengan aturan terkait yaitu PMK nomor 101/PMK01/2014, SPI 204, PPI 04, Peraturan Bappepam VIII C 4, UU nomor 2 tahun 2012, Perpres 71 tahun 2012 beserta turunannya dan PerMA nomor 3 tahun 2016 dan peraturan yang lainnya.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.1 "Penilaian adalah Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)". Penilai dalam melakukan penilaian mendasarkan pada Standard Penilaian Indonesia 204 Penilaian Ganti kerugian dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dengan rujukan petunjuk teknis Pedoman Penilaian Indonesia - 04 (PPI 04) tentang standar teknis Penilaian Ganti kerugian dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

Penilai dalam melakukan penilaian sudah melakukan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, penilai secara berkala akan diperiksa oleh P2PK Kementerian Keuangan sebagai induk pembina profesi keuangan. Dalam kondisi tertentu juga penilai dapat diperiksa dan mempertanggung jawabkan pekerjaan penilaiannya kepada Auditor Negara yaitu BPKP dan BPK sehingga penilai dalam melakukan penilaiannya penuh kehati hatian dikarenakan ini merupakan pertanggung jawaban uang negara.

Selain itu, penilai dalam melakukan tugasnya telah menggali banyak informasi dari Kepala desa beserta aparatnya, sebagai pihak yang tentu saja telah mengetahui pasaran nilai tanah di Desa tersebut.

Halaman 35 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian diatas perlu kami sampaikan bahwa Penilai rujukan SPI 204 dan PPI04 diperoleh kesimpulan Nilai Penggantian Wajar asset tersebut adalah :

1. Untuk Tanah luas 3.133 m<sup>2</sup> milik Aminah :

Keterangan	Nilai (Rp.)
Nilai Fisik	
Nilai Tanah	421.265.111
Nilai Tanaman	52.661.900
Nilai Non Fisik	
Biaya Transaksi	
BPHTB	18.063.256
PPAT	6.318.977
Beban Masa Tunggu	9.726.034
Bunga Masa Tunggu Pembayaran	2.511.952
<b>NILAI PENGgantian WAJAR (NPW)</b>	<b>510.547.229</b>

Jumlah Total Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang diperoleh adalah Rp. 510.547.229 (Lima Ratus Sepuluh Juta Lima Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Dua Puluh Sembilan Rupiah).

Bahwa sesuai dalil Gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata No. 4/Pdt.G/2021/PN.Kis tanggal 29 Januari 2021 perihal "Permohonan Keberatan Terhadap Besarnya Ganti Kerugian Terkait Pembangunan Proyek Jalan Tol Tebing Tinggi Kuala Tanjung sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", sesuai dalil gugatan Penggugat halaman 5 poin 16 mengajukan keberatan Nilai Ganti Kerugian sebesar :

Rp. 2.147.646.354,- (Dua Milyar Seratus Empat Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Empat Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Empat Rupiah) untuk tanah, tanaman dan non fisik, sangatlah TIDAK RASIONAL dan TIDAK SESUAI dengan standard penilaian/ peraturan yang dikeluarkan oleh asosiasi penilai (MAPPI).

5. Bahwa sesuai yang diketahui oleh Tergugat II, Tergugat III telah menitipkan

Halaman 36 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang Ganti Kerugian atas tanah dan tanaman milik Penggugat ke Pengadilan Negeri Kisaran atau *konsinyasi*, Tergugat III sebagai Pemohon dan Aminah (Penggugat) sebagai Termohon dengan Penetapan konsinyasi Pengadilan Negeri Kisaran Nomor : 13/Pdt.P-Kons/2020/PN Kis tanggal 07 Oktober 2020 ;

6. Bahwa Tergugat II sebagai Penilai dalam hal Pembangunan Proyek Jalan Tol Tebing Tinggi-Kuala Tanjung khususnya tanah-tanah yang terkena ruas/trase yang berada terletak di Desa Lalang, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batubara, Tergugat II sudah melaksanakan tugas dan prosedur sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum beserta peraturan turunannya ;
7. Bahwa karena Tergugat II telah melaksanakan tugas dan prosedur sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, maka Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dengan demikian dalil Penggugat tersebut harus diabaikan dan ditolak ;
8. Bahwa oleh karena tidak terbukti secara sah dan meyakinkan Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka sangat tidak relevan dalil petitum gugatan Penggugat yang memohon agar Para Tergugat untuk membayar kerugian imaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikabulkan, dengan demikian dalil Penggugat tersebut harus diabaikan dan ditolak ;
9. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat terkait permohonan putusan sela yang pada pokoknya menghentikan tahapan-tahapan pengadaan tanah dan/atau pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi-Kuala Tanjung, karena tahapan dalam proses pembangunan jalan Tol Tol Tebing Tinggi-Kuala Tanjung telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku dan Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum ;
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat mengabaikan dan menolak petitum gugatan Penggugat, dan oleh karenanya maka sangat berdasarkan hukum apabila Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat II memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Persidangan Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan menerima

Halaman 37 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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

dan mengabulkan eksepsi dan Jawaban ini dan selanjutnya memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Provisi :

Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi :

Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
2. Membebaskan Biaya Perkara kepada Para Penggugat ;

Demikian Jawaban dan eksepsi Tergugat II ini dibuat serta diajukan, dan sudilah kiranya Majelis Hakim Persidangan Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima serta mengabulkannya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut :

## A. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (*obscuur Libel*)

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik lahan seluas 3.312 m<sup>2</sup> yang didalamnya terdapat tanaman sawit dan tanaman lainnya, terletak di Desa Lalang Kec. Medang Deras Kab. Batu Bara Sumatera Utara, yang terkena pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi-Kuala Tanjung Kab. Batu Bara;
2. Dalam posita angka 23 sampai dengan angka 25, serta Petitum Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas hasil penilaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung;
3. Bahwa jika dibaca secara menyeluruh inti pokok Gugatan yang sesungguhnya adalah mengenai keberatan harga atas hasil penilaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung. Hal tersebut terlihat dari dalil Gugatan Penggugat antara lain sebagai berikut:
  - angka 15, yang menyatakan :  
"...harga tanah milik Penggugat seharusnya antara Rp.600.000/meter persegi..."
  - Angka 18, menyatakan:

Halaman 38 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

### 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)



"... tanpa terlebih dahulu melihat apakah nilai tersebut telah memenuhi asas layak dan adil yang harus diterima Penggugat, ..."

4. Bahwa apabila Gugatan *a quo* merupakan permohonan keberatan atas besaran nilai ganti kerugian, maka gugatan/ permohonan harus mengacu kepada kaidah-kaidah yang tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Bahwa berdasarkan angka 1 sampai dengan angka 4 sebagaimana dimaksud di atas, Penggugat telah mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Permohonan Keberata Nilai Ganti Kerugian;
6. Bahwa proses beracara antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Permohonan Keberata Nilai Ganti Kerugian memiliki prosedur yang berbeda;
7. Bahwa dengan mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Permohonan Keberata Nilai Ganti Kerugian dalam Gugatan *a quo* menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) sehingga mohon Majelis Hakim dapat menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NietOntvankelijke Verklaard/ NO*).

B. Eksepsi Permohonan telah lewat Waktu (Daluwarsa)

8. Berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan:

"Pasal 38

- (1) 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)."

9. Berdasarkan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, yang menyatakan:

"Pasal 73

Halaman 39 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) 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 ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3).”
10. Berdasarkan Pasal 5 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 menyatakan:
- “Pasal 5
- Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) Hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.”
11. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 8 sampai dengan angka 10 di atas jelas bahwa upaya hukum bagi pihak yang keberatan atas bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian adalah dengan mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah.
12. Bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung telah dilakukan musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Bahwa musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 28 Agustus 2019 yang bertempat di Aula TM 100 dan musyawarah tersebut dihadiri oleh Penggugat.
14. Bahwa dalam musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, para Pihak yang Berhak setuju bentuk ganti kerugian adalah berupa uang.
15. Bahwa musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian tersebut telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 11/BA-PT-12/VNI/2019 tanggal 28 Agustus 2019.
16. Bahwa musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan

Halaman 40 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)

Halaman 40



Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 11/BA-PT-12/VNI/2019 tanggal 28 Agustus 2019, dan jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana diatur dalam Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, jatuh pada tanggal 17 September 2019.

17. Bahwa Gugatan didaftarkan oleh Penggugat pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 29 Januari 2021, maka telah jelas jangka waktu untuk mengajukan keberatan telah lewat waktu (Daluwarsa), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016.

18. Bahwa dengan telah lewat waktunya pengajuan keberatan atas nilai kerugian menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi daluwarsa sehingga mohon Majelis Hakim dapat menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NietOntvankelijkeVerklaard/NO*).

C. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum untuk Mengajukan Gugatan (*Legal Standing*)

19. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan *a quo*, karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah/objek pengadaan tanah.

20. Bahwa demi hukum Penggugat telah dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Kuala Tanjung - Teing Tinggi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012, yang menyatakan:

“Pasal 39

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).”

21. Bahwa Objek Pengadaan tanah yang didalilkan oleh Penggugat telah dimohonkan dan telah dititipkan ganti kerugiannya kepada Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana Penggugat juga telah mengakui dalam Gugatannya pada angka 17 dan angka 18

22. Berdasarkan Pasal 100 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, yang menyatakan:

Halaman 41 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



"Pasal 100

(1) Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau ganti rugi kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan hak objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang berhak dan tanahnya hapus demi hukum."

23. Berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan:

"Pasal 43

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara."

24. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan telah menerbitkan Surat Nomor AT.02.01/1025-12.09/XI/2020, tanggal 26 November 2020, Perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, yang pada intinya menyatakan bahwa telah diputuskan hubungan hukuma antara Aminah dengan sebidang tanah (objek pengadaan tanah Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi) sebagaimana tercantum dalam peta bidang tanah dengan NIB 00569.

25. Berdasarkan angka 22 sampai dengan angka 24 sebagaimana dimaksud di atas, jelas menunjukkan jika hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.

26. Bahwa dengan telah hapusnya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya/objek pengadaan tanah, maka Penggugat tidak lagi mempunyai kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan Gugatan *a quo*, sehingga mohon Majelis Hakim dapat menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/ NO*).

#### DALAM POKOK PERKARA

27. Bahwa semua dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.

28. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang

Halaman 42 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dinyatakan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III.

29. Bahwa kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung dalam pelaksanaannya mengacu pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum *jo.* Perpres 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
30. Bahwa berdasarkan hasil verifikasi, inventarisasi, dan identifikasi pengadaan tanah oleh Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung, telah terbit Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Kisaran - Tebing Tinggi Tahap - 1 Ruas : Kuala Tanjung - Tebing Tinggi Nomor : 945/500.12/IX/2019 tanggal 19 September 2019
31. Bahwa tanah milik Penggugat yang didalilkan dalam gugatan tercantum dalam Daftar Nominatif.

No Urut Daftar Nominatif	Nama Pihak yang berhak	Nomor Bidang
74	Aminah	000569

32. Bahwa Tergugat II telah melakukan penilaian terhadap objek ganti rugi milik Penggugat dengan Nilai Penggantian Wajar sebesar Rp.510.547.229,- atas tanah seluas 3.133 m<sup>2</sup>;
33. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh Tergugat II tidak layak dan adil.
34. Bahwa kegiatan penilaian yang dilaksanakan oleh Tergugat II, telah dilakukan secara independent, profesional, dan berdasarkan standar (Standar Penilaian Indonesia) dan metode tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
35. Bahwa Tergugat II telah melakukan Penilaian atas objek pengadaan tanah tersebut dengan Nilai Pengganti Wajar yang terdiri dari Indikasi Nilai Fisik dan indikasi Nilai Non Fisik, sesuai dengan keadaan objek ganti kerugian yang dinilai.
36. Bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol

Halaman 43 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

## 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)



Tebing Tinggi - Kuasa Tanjung kemudian dilakukan Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

37. Bahwa Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 28 Agustus 2019 yang bertempat di Aula TM 100.
38. Bahwa dalam Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak menyetujui bentuk ganti kerugian adalah berupa uang.
39. Bahwa Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian tersebut telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 11 /BA-PT-12/VIII/2019 tanggal 28 Agustus 2019.
40. Bahwa jangka waktu untuk mengajukan upaya keberatan adalah waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak ditandatanganinya Berita Acara Musyawarah, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jatuh pada tanggal 17 September 2019;
41. Bahwa sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 29 Januari 2021, Penggugat tidak pernah mengajukan Permohonan Keberatan pada Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016.
42. Bahwa pengajuan Gugatan Penggugat yang tidak menerima Hasil Penilaian yang dilakukan oleh Tergugat II telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016.
43. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012, yang menyatakan:  
"Pasal 39  
Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)."
44. Berdasarkan Pasal 86 Ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, yang menyatakan:

Pasal 86

(3) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:

a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;

45. Bahwa dalam jangka waktu 14 hari kerja sejak tanggal musyawarah yaitu tanggal 28 Agustus 2019, Penggugat tidak mengajukan keberatan ke pengadilan, maka Tergugat III mengajukan Permohonan Penitipan Uang Ganti Kerugian Kepada Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 15 Oktober 2020.

46. Bahwa atas permohonan penitipan ganti kerugian tersebut telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran, sebagai berikut:

No.	Nama Pihak yang berhak	Nomor Bidang	Nomor Penetapan Penitipan Ganti Kerugian/	Berita Acara Penerimaan Penitipan uang Ganti Kerugian
-----	------------------------	--------------	---	---

			Konsinyasi	
1	Aminah	000569	13/Pdt.P-Kons/2020/PN Kis tanggal 15 Oktober 2020	Tanggal 15 Oktober 2020

47. Bahwa Tergugat III dengan tegas membantah dalil Penggugat pada halaman 2 dan halaman 3 angka 9 sampai dengan angka 11 yang pada intinya mendalilkan terkait musyawarah penetapan ganti rugi.

48. Bahwa Penggugat tidak memahami maksud dan arti ketentuan musyawarah dalam kegiatan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bahwa musyawarah yang

Halaman 45 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

## 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)



dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 adalah musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

49. Bahwa kegiatan musyawarah dilakukan secara langsung untuk membahas dan menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh Penilai, dan Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian oleh Penilai, bukan dalam rangka untuk negosiasi/musyawarah besaran nilai ganti kerugian. Kegiatan musyawarah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 68 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012.

“Pasal 68

- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1).
- (4) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).”

“Pasal 25

- (1) Musyawarah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 68 sampai dengan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
  - (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.
  - (3) Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat berupa:
    - a. uang;
    - b. tanah pengganti;
    - c. pemukiman kembali;
    - d. kepemilikan saham; atau
    - e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.”
50. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud diatas, telah

Halaman 46 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



jelas bahwa musyawarah dilaksanakan secara langsung untuk menegosiasikan bentuk ganti kerugian (bukan nilai ganti rugi) berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh Penilai (ic. Tergugat II). Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian dari Tergugat II.

51. Bahwa dalam proses musyawarah, terhadap pihak yang berhak (ic. Penggugat) tidak sepakat mengenai besaran ganti rugi hasil penilaian Tergugat II, maka mekanisme yang diatur adalah dengan mengajukan keberatan melalui pengadilan negeri (vide Pasal 38 ayat (1) jo Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).
52. Bahwa Tergugat III dengan tegas membantah seluruh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penilaian yang dilakukan oleh Tergugat II tidak layak dan tidak adil.
53. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan secara independent, profesional, dan berdasarkan standar (Standar Penilaian Indonesia) dan metode tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dimana dasar penilaian yang dilakukan adalah Nilai Penggantian Wajar.
54. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan penilaian telah menghitung seluruh aspek nilai fisik dan non fisik dari objek penilaian.
55. Bahwa Tergugat III dengan tegas membantah dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang pada intinya penilaian ganti rugi dilakukan secara sepihak. Bahwa dalil tersebut sangatlah tidak berdasar dan tidak dilandasi dengan kompetensi serta metode dan standar penilaian yang berlaku. Bahwa untuk dapat melakukan penilaian dibutuhkan kompetensi dan izin yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang, maka dalil-dalil Penggugat yang menentukan sepihak penilaian harga ganti rugi tanah, serta tanpa dilandasi kompetensi, standar dan metode yang berlaku patut untuk ditolak;
56. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 26 mengenai permohonan putusan sela untuk menghentikan kegiatan pengadaan tanah dan pembangunan jalan tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung. Bahwa fakta hokum kegiatan Pengadaan Tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
57. Perlu Tergugat III sampaikan bahwa pembangunan jalan tol Tebing



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi - Kuala Tanjung merupakan bagian dari jalan tol trans Sumatera yang telah ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020;

58. Bahwa pembangunan jalan tol Tebing Tinggi - Kuala Tanjung adalah upaya Pemerintah Indonesia untuk meningkatkan konektivitas di Pulau Sumatera, serta mempermudah akses dari Medan ke Kawasan Pariwisata Strategis Nasional (KSPN) Danau Toba, Sumatera Utara.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut maka Tergugat III mohon pada Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan gugatan ditolak;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar memutuskan sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat III;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan *Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaarde/NO)*;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah penilaian yang dilakukan oleh KJPP Andi Iswirdiyanto & Rekan atas objek penilaian milik Penggugat;
4. Menyatakan sah Penetapan Konsinyasi Pengadilan Negeri Kisaran Perkara No. 13/Pdt.P-Kons/2020/PN.Kis tanggal 15 Oktober 2021

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

- a. Tentang Pengadilan Negeri Kisaran Tidak Berwenang Mengadili (Eksepsi Absolut)
  - Bahwa setelah mencermati keseluruhan uraian posita gugatan dari halaman 1 sampai dengan halaman 10 maupun petitum gugatan halaman 11 sampai dengan halaman 12, dapatlah diketahui dasar dan alasan Penggugat menyertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah dengan alasan Turut Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan halaman 3 angka 6 adalah selaku pihak

Halaman 48 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



yang menetapkan tanah diwilayahnya yang menjadi lokasi objek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruasTebing Tinggi-Kuala Tanjung yang didalamnya antara lain menggunakan tanah milik Penggugat disertai dengan penjelasan lanjutan dalam dalil gugatan halaman 7 angka 20 dan 21 tentang agar Turut Tergugat I dapat bertindak sebagai orangtua dari masyarakat yang ada diwilayahnya dalam mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut agar masyarakat terjamin mendapatkan ganti rugi yang layak dan adil berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menurut Penggugat kenyataannya tidak perduli dan membiarkan masyarakat berjuang sendiri mencari keadilan ;

- Bahwa selanjutnya tindakan Turut Tergugat I tersebut berdasarkan pemahaman Penggugat dalam uraian dalil gugatan selanjutnya angka 23,24 dan 25 adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus dihukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa benar berdasarkan ketentuan pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 41 Peraturan Presiden R.I Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dipertegas kembali dalam pasal 36 Peraturan Gubernur Sumatera Utara Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Pedoman Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah diatur tentang kewenangan Turut Tergugat I dalam menetapkan tanah diwilayahnya yang menjadi lokasi objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan tidak terkecuali pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi-Kuala Tanjung yang didalamnya antara lain menggunakan tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan;

- Bahwa kewenangan Turut Tergugat I tersebut telah dilaksanakan dengan semestinya dan dituangkan dalam Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor : 188.44/350/KPTS/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi Di Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun dan Kabupaten Batubara Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa jika Penggugat merasa keberatan atas tindakan Turut Tergugat menerbitkan surat Keputusan tentang penetapan lokasi pembangunan jalan tol tersebut diatas dan memahaminya sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan tersebut diatas, maka

Halaman 49 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi tersebut;

- Bahwa oleh karena dasar dan alasan menyertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo adalah didasarkan kepada alasan dan pemahaman diatas, maka kewenangan mengadili keberatan Penggugat tersebut berdasarkan kaidah hukum diatas dan bersesuaian dengan ketentuan pasal 53 ayat 1 dan pasal 54 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan Kedua sebagaimana Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara adalah kewenangan mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara Medan (bandingkan dengan Yurisprudensi MARI Nomor 620.K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang dengan tegas menyebutkan bila yang digugat adalah badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek yang digugat adalah menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri);
- Bahwa oleh karena Eksepsi Turut Tergugat II tersebut diatas adalah merupakan Eksepsi Absolut tentang kewenangan mengadili, maka sebelum memeriksa lebih lanjut tentang Pokok Perkara, maka Pengadilan Negeri Kisaran berdasarkan kaidah pasal 134 HIR/ 160 Rbg sebelum memeriksa pokok perkara haruslah terlebih dahulu memeriksa dan mengadili eksepsi dimaksud dan selanjutnya berkenan memberikan keputusan pendahuluan (Putusan Sela) yang amarnya berbunyi : Menyatakan demi hukum Pengadilan Negeri Kisaran tidak berwenang mengadili perkara ini".

## b. Tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu

- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum telah ditentukan dengan tegas tentang "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)";
- Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan

Halaman 50 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah diatur dengan tegas tentang "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian";

- Bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian atas bidang tanah milik Penggugat serta warga masyarakat lainnya yang terdampak pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi berlokasi di Desa Lalang, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batubara dengan luas tanah 139.349 meter persegi termasuk didalamnya tanah Penggugat yang termasuk dalam Daftar Nominatif Nomor 74 telah dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2019 sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor : 11/BA-PT-12/VIII/2019 tanggal 28 Agustus 2019 yang didasarkan kepada Undangan Nomor : 2127/15.12.500/VIII/2019 tanggal 20 Agustus 2019 serta ditindak lanjuti dengan surat Nomor : 2128/15-12.500/VIII/2019 tanggal 20 Agustus 2019 masing-masing diperbuat oleh Tergugat I dan Penggugat hadir dalam musyawarah dimaksud serta membubuhkan tanda tangannya dalam Daftar Hadir yang tersedia untuk itu dalam nomor urut 57;
- Bahwa berdasarkan fakta gugatan angka 12 sampai dengan halaman 16 serta angka 19,23,28 dan 29 serta petitum gugatan angka 4 dan 5 dapat diketahui dengan jelas tentang dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena tidak dapat menyepakati bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan musyawarah yang dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 11 /BA-PT-12/VIII/2019 tanggal 28 bulan Agustus 2019 karena menurut Penggugat tidak mengedepankan prinsip keadilan yang diharapkan, dan keadilan dimaksud menurut Penggugat baru tepat manakala ganti rugi tanah ditetapkan sebesar Rp 600.000.- (Enam ratus Ribu Rupiah) permeternya x 3.133 meter persegi dang anti rugi tanaman sebesar Rp.157.985.700 dan ganti rugi non fisik sebesar Rp 109.860.654 yang nyata-nyata tidak masuk akal dan bertentangan dengan ketentuan pasal 34 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatur tentang Penilaian besarnya ganti kerugian merupakan nilai harga pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilakukan, bukan harga tanah pada saat pembangunan telah dilaksanakan dan atau gugatan diajukan;
- Bahwa oleh karena dasar dan alasan mengajukan keberatan melalui

Halaman 51 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

### 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)



gugatan adalah berkaitan dengan keberatan Penggugat terhadap tidak terjadinya kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sebagaimana diatur dalam pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. 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 yang dengan tegas mengatur tentang pengajuan keberatan hanya dapat dilakukan dalam

waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak Hasil Musyawarah Ganti Kerugian;

- Bahwa ternyata Penggugat tidak menempuh upaya hukum tersebut menurut tata cara dan dalam tenggang waktu yang diuraikan diatas yakni 14 (empat belas) hari terhitung sejak dilaksanakannya musyawarah yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor 11/BA-PT-12/VIII/2019 tanggal 28 bulan Agustus 2019, telah berakibat pengajuan gugatan aquo telah lewat waktu dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa oleh karena gugatan aquo telah diajukan melewati tenggang waktu yang ditentukan dalam hukum dan peraturan perundang-undangan diatas, maka gugatan aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa berhubung dalil-dalil Eksepsi Turut Tergugat I tersebut diatas telah didasarkan kepada fakta, bukti dan argumentasi hukum yang kuat dan dapat dipertanggung jawabkan, maka tepat dan cukup alasan untuk mengabulkan Eksepsi tersebut seluruhnya.

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala apa yang diuraikan dalam dalil jawaban tentang Eksepsi diatas secara *mutatis mutandis* mohonlah dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan dalil jawaban terhadap pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;
- Bahwa berdasarkan fakta yang terurai dalam posita dan petitum gugatan dapat diketahui tentang dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan dengan menyertakan Turut Tergugat I sebagai pihak adalah sebagaimana diuraikan diatas;
- Bahwa benar Turut Tergugat I berdasarkan ketentuan pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 41 Peraturan Presiden

Halaman 52 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R.I Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dipertegas kembali dalam pasal 36 Peraturan Gubernur Sumatera Utara Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Pedoman Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah pihak yang diberikan kewenangan untuk menetapkan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diwilayahnya dan tidak terkecuali pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol ruang Tebing Tinggi-Kuala Tanjung yang didalamnya antara lain menggunakan tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam dalil gugatan halaman 3 angka 6;

- Bahwa benar berdasarkan kewenangan yang ada pada Turut Tergugat I tersebut telah diterbitkan Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor : 188.44/350/KPTS/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi Di Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun dan Kabupaten Batubara Provinsi Sumatera Utara yang objek pengadaan tanahnya juga termasuk bidang tanah Penggugat yang termasuk dalam Daftar Nominatif Nomor Urut 74;
- Bahwa benar pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut adalah merupakan bagian yang tidak terpisah dari rencana strategis pemerintah dan sepanjang pengetahuan Turut Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan tahapan-tahapan yang ditentukan dalam pasal 13, pasal 14, pasal 15, pasal 26 dan pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa tindakan Turut Tergugat I menerbitkan Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor : 188.44/350/KPTS/2018 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi Di Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun dan Kabupaten Batubara Provinsi Sumatera Utara yang objek pengadaan tanahnya juga termasuk bidang tanah Penggugat yang termasuk dalam Daftar Nominatif Nomor Urut 74 tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana pemahaman keliru dari Penggugat dalam uraian dalil gugatannya melainkan perbuatan yang dibenarkan oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan diatas, sehingga oleh karenanya pundamentum petendi gugatan angka 23,24,25 dan 26 maupun penegasan lanjutan pada angka 28 tidaklah dapat dibenarkan dan haruslah dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan

Halaman 53 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)



dalam perkara ini;

- Bahwa oleh karena tindakan yang dilakukan Turut Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam gugatan adalah dalam rangka menjalankan perintah hukum dan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana pemahaman keliru Penggugat dalam uraian gugatannya, maka posita gugatan angka 20 dan 21 yang intinya menebar tuduhan tak berdasar seolah-olah Turut Tergugat I tidak peduli dan tidak melakukan pengawasan terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum agar warga masyarakat yang terdampak pengadaan tanah mendapatkan ganti kerugian yang layak adalah dalil yang sangat emosional dan sama sekali tidak didukung oleh fakta. Bukti dan argumentasi hukum yang kuat dan dapat dipertanggung jawabkan dan bahkan terkesan berisi fitnah dan pemutarbalikan fakta hukum yang sebenarnya dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa Turut Tergugat I sangat yakin dan percaya tentang para Tergugat maupun Turut Tergugat lainnya khususnya Tergugat II selaku pihak yang diberikan tugas dan kewenangan serta tanggung jawab penuh oleh Tergugat I untuk melakukan perhitungan nilai harga tanah yang terkena proyek pembangunan jalan tol yang diuraikan dalam gugatan tersebut sebagaimana maksud pasal 31,32,33 dan pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum sesungguhnya telah melaksanakan pekerjaannya dengan maksimal secara professional dan proporsional berdasarkan penilaian harga ganti kerugian pada saat pengumuman penetapan lokasi serta senantiasa berpijak dan berpedoman kepada kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mendapatkan perhatian dan penghargaan yang berarti dari Penggugat karena terbayang untuk mendapatkan keuntungan yang berlipat ganda dari penawaran ganti kerugian yang ditawarkan oleh Tergugat I dengan bertamengkan ganti kerugian yang layak dan berkeadilan sebagaimana nilai ganti kerugian yang dituntut dalam uraian posita dan petitum gugatan tersebut;
- Bahwa oleh karena dasar dan alasan menyertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo hanyalah didasarkan kepada alasan-alasan yang diuraikan diatas dan pada kenyataannya tahapan-tahapan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Kisaran-Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung-Tebing Tinggi Di Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun dan Kabupaten Batubara Provinsi Sumatera Utara

Halaman 54 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



yang objek pengadaannya juga termasuk bidang tanah Penggugat yang termasuk dalam Daftar Nominatif Nomor Urut 74 maupun penetapan ganti kerugian telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan diatas, maka terhadap dalil gugatan selain dan selebihnya tidaklah perlu ditanggapi lebih lanjut;

- Bahwa terhadap dalil gugatan angka 18 (*walaupun tidak ada kaitannya dengan tugas dan kewenangan serta tanggung jawab Turut Tergugat I*) berkaitan dengan pemahaman Penggugat tentang tindakan Tergugat III menitipkan uang ganti kerugian melalui Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana Penetapan Konsignatie Nomor : 13/Pdt.P.Kons/2020/PN-Kis tanggal 07 Oktober 2020 sebagai pemaksaan kehendak dan menuntut agar dicabut/dibatalkan karena diajukan dengan data-data yang dibuat dengan cara-cara melawan hukum, haruslah dipahami sebagai dalil yang sangat emosional dan tidak berdasar serta tidak beralasan menurut hukum sebab permohonan penitipan ganti kerugian tersebut adalah dibenarkan dan diatur secara tegas dalam pasal 24,25 dan 26 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 dikarenakan Penggugat tidak menempuh upaya hukum keberatan ke Pengadilan Negeri setempat menurut tata cara dan dalam tenggang waktu yang diatur dalam pasal 38 ayat (1) dengan konsekwensi hukum yang ditentukan dalam pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum;
- Bahwa dengan mempedomani fakta-fakta hukum yang diuraikan dalam gugatan dikaitkan dengan fakta-fakta yang dikemukakan dalam dalil jawaban aquo telah ternyata dan terbukti keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara aquo tidak berdasar serta tidak beralasan menurut hukum serta pada kenyataannya tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat maupun Turut Tergugat terutama Turut Tergugat I berkaitan dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum berkaitan dalam pembangunan jalan tol yang disebutkan dalam gugatan tersebut telah sesuai dengan mekanisme dan prosedur serta tata cara yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, maka keseluruhan petitum gugatan baik dalam Provisi maupun dalam Pokok Perkara angka 1 sampai dengan angka 7 haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya.

Halaman 55 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil Jawaban yang diuraikan diatas, Turut Tergugat I melalui kuasanya dengan hormat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan tingkat perkata agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

MENGADILI :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I tersebut seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Kisaran berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI;

- Tentang Penggugat Menempatkan Turut Tergugat II Sebagai Pihak Yang Sama Dengan Para Tergugat.

1. Bahwa Turut Tergugat II Menolak dengan tegas seluruh uraian/dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apabila ada hal - hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II ;
2. Bahwa setelah mencermati Gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat II menilai di dalam Posita Para Penggugat poin ke 23, 24, 25 serta di dalam Petitum poin ke 2 dan 7, Penggugat keliru dan tidak jelas dalam menempatkan Turut Tergugat II apakah sebagai Turut Tergugat II atau Tergugat, Penggugat mendalilkan di dalam gugatannya Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, apabila Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat tentulah posisi Turut Tergugat II menjadi Tergugat Bukan sebagai Turut Tergugat II ;
3. Bahwa pada dasarnya menempatkan Turut Tergugat dalam perkara perdata adalah hanya untuk tunduk dan taat pada isi putusan Hakim

Halaman 56 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)



BUKAN untuk melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana terdapat di dalam buku Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Tahun 1995, Penerbit Mandar Maju Hal. 2 yang menerangkan : "Dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim" ;

4. Bahwa memposisikan Turut Tergugat II sejajar dengan Para Tergugat merupakan gugatan yang tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu berdasarkan hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon ke hadapan yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

- Tentang Pihak Yang Ditarik Penggugat Keliru (*Error In Persona*).

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menjelaskan Turut Tergugat II menetapkan tanah-tanah yang ada di wilayahnya menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung yang di dalamnya antara lain menggunakan tanah milik Penggugat ;
2. Bahwa faktanya Turut Tergugat II Tidak Pernah menetapkan tanah-tanah yang ada di wilayah Turut Tergugat II menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Tebing Tinggi - Kuala Tanjung yang di dalamnya terdapat tanah milik Penggugat ataupun mengeluarkan rekomendasi terhadap objek perkara, oleh karena itu Penggugat keliru menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;
3. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 menyatakan : "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ".
4. Bahwa dengan ditariknya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, maka secara nyata Penggugat Telah Salah menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini *Error In Persona*, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima eksepsi Turut Tergugat II serta dengan tegas menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan

Halaman 57 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, secara mutatis mutandis Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat dimasukkan sebagai bahan pertimbangan dalam pokok perkara ini dan demikian tidak perlu diulangi lagi ;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas uraian/dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apabila ada hal - hal yang secara tegas diakui Turut Tergugat II ;
3. Bahwa pada poin ke 20 Penggugat menyebutkan di dalam gugatannya Turut Tergugat II "Berlaku tanpa peduli dan membiarkan masyarakat berjuang sendiri mencari keadilan" merupakan penafsiran yang keliru dan tidak memiliki dasar sama sekali karena pada faktanya Turut Tergugat II selalu responsif atas keluhan dan tuntutan dari masyarakat ;

Berdasarkan Argumentasi Hukum sebagaimana yang telah diutarakan di atas, Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan keputusan yang amarnya berbunyi :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- I. EKSEPSI TIDAK BERWENANG MENGADILI (*EXCEPTIE VAN ONBEVEOGHEID*)

Halaman 58 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Kis tanggal 5 Juli 2021 amarnya adalah sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat,III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.463.000 (tiga juta empat ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut maka Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Kisaran pada tanggal 22 Juli 2021 berdasarkan: Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 24/Akta.Pdt/2021/PN Kis;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding pada putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Kis tanggal 5 Juli 2021, sehingga Majelis Hakim tidak mengetahui alasan dan keberatan dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Kis tanggal 5 Juli 2021, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan pengadilan tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Kis tanggal 5 Juli 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Halaman 59 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), RBG, serta Peraturan Perundang-undangan dan hukum lain bersangkutan;

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Kis tanggal 5 Juli 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 12 Oktober oleh kami **Dr. DAHLAN SINAGA, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **MADE SUTRISNA, S.H., M.Hum.** dan **Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 6 September 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan cara elektronik melalui aplikasi e-litigasi pada hari Jumat tanggal 22 Oktober 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **HERRI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut dikirim secara elektronik ke sistem informasi Pengadilan Negeri Kisaran pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

**MADE SUTRISNA, S.H., M.Hum.**

**Dr. DAHLAN SINAGA, S.H., M.H.**

Halaman 60 dari 61 Halaman Putusan Nomor 358/Pdt/2021/PT MDN



**Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum**

Panitera Pengganti,

**HERRI, S.H.**

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)