



**PUTUSAN**

**Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Apid Aliyudin**, bertempat tinggal di Kampung Kadu Agung Rt. 004/Rw 004 Desa Kadu Agung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Menteri Dalam Negeri R.I, cq. Gubernur Provinsi Banten, cq. Bupati Kabupaten Lebak cq. Kepala Dinas PUPR Kabupaten Lebak**, tempat kedudukan di Jln. Siliwangi No. 50 Rangkasbitung Kabupaten Lebak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Handayani, S.H., M.H., H. Koswara Purwasasmita, SH, MH., Lina Budiarti, S.H., M.H., Ahmad Fattahilla, S.H., M.H., Rully Chaeruliyanto, S.H., M.Si., Diky Ginanjar, S.E, M.Si, Ari Rahardhi, SH., Wiwi Juwita, S.H., Rima Eka Hardiyani, S.H., bertindak sebagai Kuasa Hukum dari untuk dan atas nama Kepala Dinas PUPR Kabupaten Lebak yang memilih domisili hukum di Jln. Siliwangi No. 50 Rangkasbitung Kabupaten Lebak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Kantor Jasa Penilai Publik Drs. Haryantono Agustinus Tamba**, tempat kedudukan di Jln. Basuki Rahmat No. 24 Rawa Bunga Jatinegara Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Endan Darmawansyah, Direktur CV. Masayu Citra Wisesa**, tempat kedudukan di BTN Mutiara Blok D No. 9 Jln. Maulana Hasanudin Kecamatan Kalanganyar Kabupaten Lebak Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Koswara Purwasasmita, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor di BTN Pepabri Lebong, Blok A No. 9 - 10 Cijoropasir Rangkasbitung, berdasarkan

Halaman 1 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal Februari 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 23 Februari 2021 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat adalah benar selaku Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik No.1925/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak yang bersebelahan dengan tanah Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jln. Syech Nawawi

Sebelah Utara : Tanah Milik Achmad Berliandi

Sebelah Timur : Sungai Ciujung

Sebalah Selatan : Tanah Milik Ali

Dengan luas sesuai dengan Sertifikat 1092 M2.

Lokasi tanah tersebut secara langsung terdampak atas adanya pengerjaan Proyek Perbaikan Jalan/Gorong-gorong yang longsor di ruas jalan Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300.

2. Bahwa benar Tanah Penggugat sejak tahun 2008 sebagian mengalami longsor akibat hujan sehingga Penggugat melakukan upaya berupa melakukan pengurugan sebanyak 3 tronton tanah dan menanam pohon kelapa dan pisang.

3. Bahwa benar pada sekitar tanggal 19 September 2020 Tergugat-I melaksanakan Pembangunan Proyek Rehabilitasi Jalan/gorong-gorong Kaduagung Timur yang dikenal dengan nama Paket Penanganan Bencana Alam Jln. Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300 yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat-III. Pekerjaan tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan sebelumnya dari Penggugat telah merusak dan merampas sebagian tanah milik Penggugat seluas 144 M2.

4. Bahwa benar penggunaan sebagian tanah Penggugat oleh Para Tergugat-I dan Tergugat-III atas penilaian Tergugat-II tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum,

Halaman 2 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

kemudian Penggugat menanyakan kepada RT, RW, dan Kepala Desa mengenai penggunaan tanah yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II namun para aparat Desa Kaduagung Timur juga tidak mengetahuinya. Pada tanggal 19 Oktober 2020 diadakan musyawarah di Kantor Tergugat-I yang pada dasarnya Penggugat dan Tergugat-I sepakat untuk diberikan ganti rugi dengan diadakannya pengukuran dan penilaian atas tanah tersebut melalui metode appraisal yang dilaksanakan oleh Konsultan Jasa Penilai Publik Independen (Appraisal) yaitu Tergugat-II.

**5.** Bahwa benar Tergugat-II selaku Konsultan Jasa Penilai Publik Independen ternyata dalam pelaksanaannya sama sekali tidak independen dan sangat berpihak kepada Tergugat-I, tidak professional, tidak cermat tanpa meneliti dengan seksama nilai tanah sekitar lokasi yang pada tahun 2013 saja sudah ada seharga Rp.500.000,-/Meter persegi dan bahkan di tahun 2015 ada tanah dan bangunan seluas 100 M2 dijual dengan harga Rp.200.000.000,- artinya harga tanah dan bangunan tersebut adalah Rp.2.000.000,-/M2, sedangkan saat ini sudah ada yang mencapai harga diatas Rp. 1.000.000/Meter persegi karena letaknya strategis tepat dipinggir jalan raya Rangkasbitung-Jambubol berjarak kurang lebih 500 m ke pintu tol serang-panimbang exit rangkasbitung, bukti harga tanah pembanding sudah disampaikan kepada Tergugat-I dan Tergugat-II akan tetapi hasil penilaian dari Tergugat-II terhadap tanah Penggugat hanya sebesar Rp. 54.720.000,- untuk Fisik seluas 144 M2 dan Non Fisik hanya sebesar Rp.1.281.800,- meskipun dalam penilaian harga tanah disekitar lokasi menurut hasil surveynya adalah Rp.380.000,- sampai dengan Rp.841.000,-. Nilai harga dari appraisal yang hanya menetapkan harga Rp.380.000,/ meter persegi (hasil pembagian 54.720.000,- dibagi 144 M2) untuk tanah terdampak milik Penggugat tersebut jelas-jelas sangat tidak logis dan sangat-sangat merugikan Penggugat yang sudah banyak mengeluarkan modal dalam pengurusan tanahnya. Sehingga Penggugat telah mengajukan keberatan sekaligus menolak hasil penilaian harga dari Tergugat-II;

**6.** Bahwa benar pelaksanaan proyek Paket Penanganan Bencana Alam Jln. Rangkasbitung-Jambubol yang menelan biaya fantastis sebesar Rp.1.945.999.000,- terkesan tanpa didahului perencanaan yang matang dan benar terbukti penilaian harga tanah terdampak milik Penggugat baru dilakukan appraisal setelah pengerjaan proyek sedang dilaksanakan oleh Tergugat-III. Padahal seharusnya penilaian harga tanah terdampak dilaksanakan jauh sebelum pelaksanaan proyek berlangsung. Sehingga

Halaman 3 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak appraisal Tergugat-II tidak buru-buru dalam menentukan penilaian harga tanah seutuhnya, bukan hanya sekedar memenuhi pesanan dari Tergugat-I dan buktinya sampai sekarang pembayaran ganti rugi belum terrealisasikan karena memang hasil akhir dari penilaian harga ditolak oleh Penggugat.

7. Bahwa benar penolakan hasil penilaian harga terhadap tanah terdampak milik Penggugat oleh Tergugat-II atas permintaan Tergugat-I dilaksanakan proyeknya oleh Tergugat-III jelas jelas penilaian harganya tidak sesuai dengan fakta dan harga pasar di lapangan serta bertentangan dengan Pasal 2 Undang Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dimana Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan dan keselarasan. Pemberian ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah wajib bersifat layak dan adil, layak dari segi jumlah dan layak dari segi pemberiannya. Sementara penilaian harga yang diberikan kepada Penggugat sangat tidak layak dan tidak adil.

8. Bahwa benar kebijakan pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum haruslah bertumpu pada prinsip demokrasi dan menjunjung tinggi HAM (Human Rights) dengan memperhatikan hal-hal berikut :

A. Pengambilan tanah merupakan perbuatan hukum yang berakibat terhadap hilangnya hak-hak seseorang yang bersifat fisik maupun non fisik dan hilangnya harta benda untuk sementara waktu atau selamanya.

B. Ganti kerugian yang diberikan harus memperhitungkan:

1. Hilangnya hak atas tanah, bangunan, tanaman,
2. Hilangnya pendapatan dan sumber kehidupan lainnya,
3. Bantuan pemulihan pendapatan agar dicapai keadaan setara dengan keadaan sebelum terjadinya pengambilalihan;

C. Mereka yang tergusur karena pengambilalihan tanah harus diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian harus diperluas.

Prinsip-prinsip tersebut diatas sangat jelas diabaikan oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan.

9. Bahwa benar Tergugat III selaku Pemborong yang melaksanakan Proyek Pembangunan rehab Gorong-gorong/jalan yang dikenal dengan Paket Penanganan Bencana Alam Jln.Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300

Halaman 4 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai kontrak sebesar Rp.1.945.999.000,- (Satu milyar Sembilan ratus empat puluh lima juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah) dilaksanakan pada sekitar tanggal 16 November ditandai dengan adanya penutupan akses jalan sampai dengan tanggal 5 Desember 2020 pekerjaan dianggap selesai. Namun karena diduga pengerjaannya kurang bagus dan kurang matang dalam perencanaannya sehingga tidak ada dari satu bulan jalan tersebut sudah amblas lagi. Dan sekarang sedang diperbaiki kembali.

**10.** Bahwa benar selain daripada itu, Tergugat-III selaku Pemborong proyek tersebut atas perintah kerja dari Tergugat-I dalam pelaksanaan pengerjaannya tidak hati-hati tanpa menghiraukan tanah milik Penggugat dengan seenaknya saja menurunkan alat berat Becko yang jalan masuknya alat berat tersebut telah menggerus dan merusak sebagian tanah Penggugat secara melanggar hukum yang harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menegaskan bahwa **tiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum (melanggar hukum) yang merugikan orang lain mewajibkan pihak yang merugikan (yang melakukan itu) mengganti kerugian yang diderita oleh Pihak yang dirugikan**".

**11.** Bahwa benar perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-III yang dalam pelaksanaan proyek perbaikan gorong-gorong/jalan di Kp. Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak dikenal dengan Paket Penanganan Bencana Alam Jln.Rangkasbitung-Jambubol yang mengenai sebagian tanah milik Penggugat tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tindakan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian berupa :

### Kerugian Materiil untuk Penggugat :

#### Fisik:

- Harga tanah Penggugat-II yang terpakai Proyek 144 M2 x Rp. 1.500.000,- = Rp. 216.000.000,-

#### Non Fisik :

- 3 Tronton tanah urugan x Rp. 500.000,- = Rp. 1.500.000,--
- 2 btg pohon kelapa x Rp. 300.000,- = Rp. 600.000,--
- 10 btg Pisang x Rp. 50.000,-- = Rp. 500.000,-

Jumlah kerugian = **Rp. 218.600.000,--**

Dengan demikian jumlah kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 218.600.000,- ( Dua ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah ).

Yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**12.** Bahwa benar agar supaya putusan ini tidak sia-sia dan dapat dilaksanakan, sangat beralasan hukum agar Para Tergugat dikenakan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.500.000,- ( Lima ratus ribu rupiah untuk setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi yang ditetapkan dalam putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht).

**13.** Bahwa benar gugatan Penggugat diajukan dengan bukti-bukti dan saksi-saksi yang akurat yang mendukung dalil-dalil gugatannya, sehingga sangat pantas untuk dikabulkan dan menetapkan agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara.

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung berkenan kiranya untuk memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kepada Para Penggugat sebagai berikut :

### **Kerugian Materiil untuk Penggugat :**

#### **Fisik:**

- Harga tanah Penggugat-II yang terpakai Proyek 144 M2 x Rp. 1.500.000,- = Rp. 216.000.000,-

#### **Non Fisik :**

- 3 Tronton tanah urugan x Rp. 500.000,- = Rp. 1.500.000,--
- 2 btg pohon kelapa x Rp. 300.000,- = Rp. 600.000,--
- 10 btg Pisang x Rp. 50.000,-- = Rp. 500.000,-

**Jumlah kerugian = Rp. 218.600.000,--**

Dengan demikian jumlah kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Kesemuanya adalah sebesar Rp. 218.600.000,- ( Dua ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah ). Dibayar secara tunai dan sekaligus.

4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- setiap hari keterlambatan pembayaran ganti rugi setelah putusan tetap (Inkracht);

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

**A t a u**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 6 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri di persidangan, Tergugat I dan Tergugat III masing-masing menghadap kuasanya tersebut, serta Tergugat II menghadap sendiri di persidangan ;

Menimbang, bahwa pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Ina Dwi Mahardeka, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rangkasbitung sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 April 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## **Dalam Eksepsi;**

### **Kewenangan Mengadili;**

Bahwa benar Pengadilan Negeri Rangkasbitung belum atau tidak berwenang mengadili Perkara ini mengingat yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pejabat Negara dalam hal ini Kepala Dinas PUPR Kabupaten Lebak yang dianggap telah merampas dan atau menggunakan lahan tanah Hak Milik Penggugat untuk kepentingan umum Pekerjaan Proyek Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300, tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat dengan dasar sebagaimana tertuang dalam Point 8 sebagai berikut : kebijakan pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum haruslah bertumpu pada prinsip demokrasi dan menjunjung tinggi HAM (Human Right) dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pengambilan tanah merupakan perbuatan hukum yang berakibat terhadap hilangnya hak-hak seseorang yang bersifat fisik maupun non fisik dan hilangnya harta benda untuk sementara waktu atau selama-lamanya.
- b. Ganti kerugian yang diberikan harus memperhitungkan :
  - Hilangnya hak atas tanah, bangunan , tanaman
  - Hilangnya pendapatan dan sumber kehidupan lainnya
  - Bantuan pemulihan pendapatan agar dicapai keadaan setara dengan keadaan sebelum terjadinya pengambilalihan

Halaman 7 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

c. Mereka yang tergusur karena pengambilalihan tanah harus diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian harus diperluas.

Apakah benar Tergugat-I telah mengabaikan prinsip-prinsip tersebut sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan apakah benar Tergugat – I selaku Kepala Dinas PUPR Kabupaten Lebak telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri Rangkasbitung melainkan harus menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Apalagi Tergugat-I telah mengeluarkan Berita Acara Rapat Pembahasan Laporan Hasil Penilaian Konsultansi Penilaian/Appraisal Nomor. 620/194/DPUPR/2021 dimana hasil penilaian harga dari Kantor Penilai Harga Appraisal/Tergugat-II yang sudah bersifat final itu kemudian ditolak oleh Penggugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan karenanya gugatan Penggugat haruslah Ditolak;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa benar apa-apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi mohon dianggap telah termuat juga dalam bagian ini;
2. Bahwa benar Tergugat-I menolak secara tegas setegas-tegasnya seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya ;
3. Bahwa benar Tergugat-I menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat-I telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan merampas dan atau mengambil alih sebagian tanah miliknya untuk digunakan dalam Proyek Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung – Jambubol STA.0+300 yang sudah lama longsor dan semula dianggap sebagai lahan Daerah Aliran Sungai. Namun setelah Penggugat datang menghubungi dengan memperlihatkan barang bukti berupa Sertipikat Hak Milik No. 169/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak, kemudian diadakan musyawarah dengan surat undangan Nomor.005/1195-DISPUPR/2020 tanggal 15 Oktober 2020 perihal Musyawarah Lahan Ruas Jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduagung Timur Cibadak yang hasilnya menyepakati untuk menyerahkan penilaian harga tanah kepada pihak independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik atau Appraisal. Akan tetapi setelah tim Appraisal yang ditunjuk langsung oleh Penggugat yaitu Tergugat-II melaksanakan tugasnya secara professional Tergugat-I mengundang kembali Pihak Penggugat untuk menerima laporan hasil penilaian Appraisal, namun Penggugat merasa keberatan dengan hasil yang dikeluarkan oleh

Halaman 8 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### 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

Tim Appraisal terkait harga yang dianggap dibawah harga pasaran. Sikap Penggugat yang semula menyepakati dan menyerahkan sepenuhnya atas penilaian tim appraisal akan tetapi diakhir malah menolak dan keberatan dengan mengajukan gugatan ini adalah bentuk pengingkaran terhadap kesepakatan yang ditanda tangani bersama dalam musyawarah yang menurut hukum kesepakatan para pihak adalah hukum bagi para pihak itu sendiri. Dengan demikian Tergugat-I yang melaksanakan kesepakatan tersebut dengan konsisten tidak dapat disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena gugatan Penggugat harus ditolak;

4. Bahwa benar berdasarkan ketentuan Pasal 123 Undang Undang Cipta Kerja menyatakan bahwa Pemberian Ganti Kerugian Pembebasan lahan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Appraisal bersifat final dan mengikat. Dengan demikian pembayaran tanah untuk kepentingan umum yang melebihi harga yang sudah ditentukan oleh Tim Penilai adalah bertentangan dengan hukum, kecuali ada putusan hukum;

5. Bahwa benar oleh karena proses pengerjaan Proyek Penangan Bencana Alam Jl.Rangkasbitung-Jambubol STA.0+300 berikut pelaksanaan Penilaian Harga yang dilakukan oleh Tergugat-II berikut Pekerjaan Proyek fisik bangunannya oleh Tergugat-II sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sah menurut hukum dan atau tidak menyalahi aturan hukum, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak;

6. Bahwa benar dalil dan alasan hukum Tergugat-I sangat kuat dan akurat didukung dengan alat bukti dan saksi yang memadai sehingga sangat pantas untuk dapat diterima;

7. Bahwa benar Tergugat-I menolak gugatan Penggugat untuk seluruh dan selebihnya;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon sudi kiranya Majelis Hakim Yang Mulya berkenan memberi putusan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat-I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat-I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dengan hukum Tergugat-I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 9 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### 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. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Demikian Jawaban dari Tergugat-I disampaikan, semoga Majelis Hakim Yang Mulya sependapat dengan kami dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

## I. DALAM EKSEPSI

1. Penggugat tidak menjelaskan identitas para pihak yang berperkara dengan benar.

Dalam surat gugatan penggugat yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung tertanggal 23 Februari 2021 tertulis penggugat menggugat para pihak yang diantaranya adalah Kantor Jasa Penilai Publik Drs. Haryantono Agustinus Tamba beralamat di Jln. Basuki Rahmat No.24 Rawa Bunga Jatinegara Jakarta Timur yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Bahwa benar kantor kami terletak di Jln. Basuki Rahmat No.24 Rawa Bunga Jatinegara Jakarta Timur tetapi nama kantor kami bukan Kantor Jasa Penilai Publik Drs. Haryantono Agustinus Tamba melainkan Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba berdasarkan Akta Notaris Helen Betty Yohana, SH., M.Kn. Nomor 01 tanggal 08 Januari 2020 tentang Perubahan Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba dan diperbaharui dengan Akta Notaris Helen Betty Yohana, SH., M.Kn. nomor 01 tanggal 12 November 2020 tentang Akta Perubahan Terakhir Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba.

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan fakta-fakta di lapangan, dengan uraian penjelasan dan alasan sebagai berikut:
  - a. Terkait materi gugatan no.1;  
Tergugat II tidak menjawab.
  - b. Terkait materi gugatan no.2;  
Tergugat II tidak menjawab.
  - c. Terkait materi gugatan no.3;  
Tergugat II tidak menjawab.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Terkait materi gugatan no.4;

Penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba tidak tahu menahu terkait penggunaan lahan milik Penggugat seluas 144 m2 oleh Tergugat I dan Tergugat III karena dalam kurun waktu dari tanggal 19 September 2020 yang menurut Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat III melaksanakan pembangunan Proyek Rehabilitasi Jalan/Gorong-gorong Kaduagung Timur, sampai dengan tanggal 19 Oktober 2020 (tanggal diadakannya Musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat I), Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba belum ada ikatan kontrak dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Lebak;

Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba baru melaksanakan proses pekerjaan setelah terbit Surat Perintah Kerja dari Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Lebak Nomor : 620/328-PPK/KONS-PJ/SPK/DISPUPR/APBD-P/2020 tanggal 17 November 2020.

e. Terkait materi gugatan no.5;

Dalam melaksanakan proses penilaian, Penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba selalu patuh dan tunduk, serta mengikuti aturan-aturan yang tertuang pada Pedoman Penilaian yang berlaku yaitu KODE ETIK PENILAI INDONESIA (KEPI) DAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA(SPI) EDISI VII-2018 diterbitkan oleh Asosiasi Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang diantaranya memuat Prinsip Dasar Etik,Tanggung Jawab Penilai,dan Standar-standar Penilaian;

Prinsip Dasar Etik yang dimaksud terdiri dari :

1. Integritas : memiliki kejujuran dan dapat dipercaya dalam hubungan professional dan bisnis, serta menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil.
2. Obyektivitas : menghindari bentuk kepentingan,tidak dipengaruhi dan tidak memihak dalam pertimbangan professional dan bisnis.
3. Kompetensi : menjaga pengetahuan dan ketrampilan professional yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa hasil penilaian telah dibuat berdasarkan pada perkembangan terakhir dari praktik dan Teknik penilaian serta peraturan perundang-undangan.
4. Kerahasiaan : menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh dalam hubungan professional dan bisnis,serta tidak



mengungkapkan informasi tersebut kepada pihak ketiga tanpa ijin, maupun untuk digunakan sebagai informasi untuk keuntungan pribadi Penilai atau pihak ketiga.

5. Perilaku Profesional : melaksanakan pekerjaan sesuai Lingkup Penugasan yang telah disepakati di dalam kontrak dan mengacu pada SPI. Selalu bertindak demi kepentingan public dan menghindari tindakan yang mendiskreditkan profesi penilai.

Tanggung Jawab Penilai yang dimaksud terdiri dari :

1. Tanggung Jawab terhadap integritas Pribadi Penilai yang memuat diantaranya :
  - Dalam menjalankan tugas, Penilai mempunyai kewajiban untuk memberikan jasa yang sebaik-baiknya, sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang disyaratkan dalam SPI, dengan menjunjung tinggi prinsip dasar etik.
  - Penilai bertanggung jawab sepenuhnya atas penugasan yang dilakukannya dalam batas-batas yang ditetapkan berdasarkan SPI.
  - Penilai harus menjaga integritas pribadinya dan tidak akan bertindak atau bertingkah laku dengan cara-cara yang dapat merendahkan derajat profesi penilai, dan tidak melakukan kegiatan-kegiatan yang dapat merusak nama baik penilai lain, Asosiasi Profesi Penilai dan profesi penilai.
2. Tanggung Jawab terhadap Pemberi Tugas yang memuat diantaranya :
  - Tanggung jawab utama penilai terhadap pemberi tugas dan/atau penggunaan laporan adalah memberikan penilaian yang lengkap dan teliti tanpa menghiraukan atau memperhatikan keinginan dan intruksi-intruksi atau permintaan pemberi tugas dan/atau pengguna laporan yang sifatnya dapat mempengaruhi kemandirian atau untuk mengubah hasil penilaian yang obyektif dan tidak memihak sebagaimana ditetapkan dalam KEPI ini.
  - Hubungan kerja antara penilai dengan pemberi tugas harus dituangkan dalam perjanjian tertulis yang akan menjadi dasar hukum penugasan dan hubungan kerja kedua belah pihak yang isinya antara lain menyebutkan jenis kegiatan atau penugasan, jangka waktu penugasan, dan imbalan jasa yang telah disepakati kedua belah pihak sesuai dengan standar yang berlaku.
3. Tanggung Jawab terhadap sesama Penilai dan KJPP;
4. Tanggung Jawab terhadap masyarakat yang memuat diantaranya:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penilai tidak diperbolehkan melakukan kolusi dalam rangka mendapatkan penugasan atau pekerjaan penilaian.
- Penilai tidak diperbolehkan memberikan komisi dan/atau *fee* dalam bentuk apapun kepada pemberi tugas dan pengguna laporan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Terkait dengan penelitian nilai tanah disekitar lokasi, penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba sudah melakukan pemeriksaan dan verifikasi untuk memperoleh keyakinan bahwa data yang digunakan untuk analisis telah diperoleh dengan cara yang benar dalam rangka memperoleh kesimpulan nilai pasar tanah yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan.

NILAI PASAR (Market Value) didefinisikan estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (KEPI & SPI EDISI VII- 2018 : SPI 101 -3.1).

Pendekatan yang digunakan untuk memperoleh nilai pasar tanah yang dimaksud adalah **Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach)**.

Pendekatan dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa properti sejenis yang memenuhi unsur-unsur/sifat data pembanding dan melakukan hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai tanah.

Data pembanding dapat diperoleh melalui agen properti, iklan, pemilik properti, dan orang-orang yang relevan.

Melakukan hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai tanah artinya membuat penyesuaian dalam bentuk *plus minus* (tambah-kurang) untuk memperoleh kesetaraan antara data pembanding dengan properti yang dinilai;

- Jika data pembanding lebih baik dari pada properti yang dinilai, maka faktor-faktor yang berpengaruh untuk nilai tanah dari data pembanding tersebut **dikurangi**.
- Jika properti yang dinilai lebih baik dari data pembanding, maka faktor-faktor yang berpengaruh untuk nilai tanah dari data pembanding tersebut **ditambah**.

Faktor-faktor yang berpengaruh untuk nilai tanah adalah :

### 1. Lokasi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Luas tanah
3. Bentuk tanah
4. Kondisi fisik tanah
5. Peruntukan lahan
6. Legalitas / status kepemilikan tanah
7. Lain-lain

Berikut kami sajikan data-data pembanding yang kami gunakan, yang kami peroleh dari sekitar lingkungan properti yang dinilai, lengkap dengan analisisnya:

## 1. Tanah kosong dijual.

|               |   |
|---------------|---|
| Alamat lokasi | : Jalan Kaduagung-Cileles Desa Kaduagung Timur<br>Kecamatan Cibadak.  |
| Luas tanah    | : 4000 m2   |
| Legal tanah   | : SHM   |
| Kondisi tanah | : Berupa tanah darat dengan bentuk segi empat,<br>konturnya datar, elevasinya sama dengan jalan<br>dan peruntukannya adalah campuran antara<br>perumahan dan komersial.   |
| Penawaran     | : Rp. 2.800.000.000   |
| Kesimpulan    | : Setelah memperhatikan data 1 tersebut di atas<br>dan memperhatikan faktor-faktor yang<br>berpengaruh terhadap nilai tanah berupa<br>penyesuaian lokasi, luas tanah, bentuk tanah,<br>kondisi fisik tanah, peruntukan lahan dan<br>legalitas tanah, kesimpulan indikasi Nilai Pasar<br>per meter tanah obyek yang dinilai adalah<br>Rp.375.375 |

## 2. Rumah Tinggal dijual

|               |   |
|---------------|---|
| Alamat lokasi | : Jalan Syeh Nawawi Desa Kaduagung Timur<br>Kecamatan Cibadak   |
| Luas tanah    | : 600 m2  |
| Luas Bangunan | : 174 m2  |
| Legal tanah   | : SHM   |
| Kondisi tanah | : Berupa tanah darat dengan bentuk segi empat,<br>konturnya datar, elevasinya sama dengan jalan<br>dan peruntukannya adalah campuran antara<br>perumahan dan komersial. |

Halaman 14 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### 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

Penawaran : Rp. 1.000.000.000

Kesimpulan : Setelah memperhatikan data 2 tersebut di atas dan memperhatikan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah berupa penyesuaian lokasi, luas tanah, bentuk tanah, kondisi fisik tanah, peruntukan lahan dan legalitas tanah, kesimpulan indikasi Nilai Pasar per meter tanah obyek yang dinilai adalah Rp.399.475

### 3. Rumah Tinggal dijual

Alamat lokasi : Jalan Kaduagung-Cileles Desa Kaduagung Timur  
Kecamatan Cibadak.

Luas tanah : 140 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan : 60 m<sup>2</sup>

Legal tanah : SHM

Kondisi tanah : Berupa tanah darat dengan bentuk segi empat, konturnya datar, elevasinya sama dengan jalan dan peruntukannya adalah campuran antara perumahan dan komersial.

Penawaran : Rp. 180.000.000

Kesimpulan : Setelah memperhatikan data 3 tersebut di atas dan memperhatikan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah berupa penyesuaian lokasi, luas tanah, bentuk tanah, kondisi fisik tanah, peruntukan lahan dan legalitas tanah, kesimpulan indikasi Nilai Pasar per meter tanah obyek yang dinilai adalah Rp.364.140

Kesimpulan akhir harga per meter tanah setelah memperhatikan data 1, data 2, dan data 3 tersebut di atas adalah Rp. 380.000  
( $(Rp.375.375 + Rp.399.475 + Rp.364.140) / 3$ )

Nilai pasar tanah seluas 144 m<sup>2</sup> : Rp. 380.000 x 144 m<sup>2</sup>  
: Rp. 54.720.000

Nilai Non Fisik : Rp. 1.281.800

Terdiri dari :

Kehilangan pendapatan/ usaha/ bisnis : 0

Solatium : 0

Halaman 15 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Biaya pindah atau pengosongan | : 0   |
| BPHTB                         | : 0   |
| PPAT                          | : Rp. 820.800   |
| Kerugian tanah                | : 0   |
| Kompensasi masa menunggu      | : Rp. 461.000   |
| Nilai penggantian wajar       | : Rp. 54.720.000 + Rp.<br>1.281.800<br>: Rp. 56.001.800 |

Keterangan : 1. Kehilangan pendapatan/usaha/bisnis dikaitkan dengan adanya alih profesi akibat adanya pengambilalihan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah.

2. Solatium dikaitkan dengan properti yang dinilai dalam proses pengadaan tanah adalah berupa rumah tinggal

3. Biaya pindah/pengosongan dikaitkan dengan properti yang dinilai dalam proses pengadaan tanah adalah berupa rumah tinggal

4. BPHTB dihitung sebesar  $2,5\% \times (\text{Nilai tanah dan bangunan} - \text{Rp. 60.000.000})$

5. PPAT dihitung sebesar  $1,5\% \times \text{Nilai pasar tanah dan bangunan}$

6. Kerugian tanah adalah sisa bidang tanah yang tidak bisa difungsikan lagi sesuai penggunaan dan peruntukannya.

7. Masa menunggu adalah nilai yang diakibatkan adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan tanggal pembayaran, masa menunggu dihitung sebesar suku bunga bank pemerintah per tanggal penilaian  $\times (\text{total nilai fisik} + \text{total nilai non fisik 1 sampai 6})$

f. Terkait materi gugatan no.6;

Tergugat II tidak menjawab.

g. Terkait materi gugatan no.7;

Penilai / Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba dalam menyimpulkan nilai pasar tanah sudah memperhatikan harga pasar properti sejenis yang terdapat di lingkungan sekitar obyek properti yang dinilai serta melakukan pemeriksaan dan verifikasi untuk memperoleh keyakinan bahwa data yang digunakan untuk analisis adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan penjelasan kami pada bagian jawaban atas materi gugatan no.5 tersebut di atas.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Data-data pembanding yang kami peroleh adalah sebagai bukti bahwa kami memperhatikan data-data harga pasar tanah di sekitar lokasi obyek yang dinilai.

Data-data pembanding yang dimaksud beserta analisisnya dapat dibaca pada jawaban kami atas materi gugatan no.5 tersebut di atas pada bagian surat ini.

Terkait dengan Azas-asas dalam proses pengadaan tanah yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 2 adalah sebagai berikut :

## 1. Azas Kemanusiaan

Yang dimaksud Azas Kemanusiaan adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional

## 2. Azas Keadilan

Yang dimaksud Azas Keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak bagi Yang Berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik

## 3. Azas Kemanfaatan

Yang dimaksud Azas Kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.

## 4. Azas Kepastian

Yang dimaksud Azas Kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

## 5. Azas Keterbukaan

Yang dimaksud Azas Keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberi akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

## 6. Azas Kesepakatan

Yang dimaksud Azas Kesepakatan adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

## 7. Azas Keikutsertaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dimaksud Azas Keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan

## 8. Azas Kesejahteraan

Yang dimaksud Azas Kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

## 9. Azas Keberlanjutan

Yang dimaksud Azas Keberlanjutan adalah bahwa kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

## 10. Azas Keselarasan

Yang dimaksud Azas Keselarasan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Membaca dari pengertian Azas-azas tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak semua Azas-azas dalam pengadaan tanah yang tertuang dalam pasal 2 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 berhubungan langsung dengan penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba kecuali Azas Keadilan.

Jaminan penggantian yang layak bagi yang berhak dalam proses pengadaan tanah dapat diartikan sama dengan besaran ganti rugi yang ditentukan oleh Penilai.

Nilai penggantian/ganti rugi yang layak dan adil dalam KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018 disebut juga Nilai Penggantian Wajar.

Nilai Penggantian Wajar didefinisikan sebagai 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 (SPI 204 butir 3.10)

Jadi dapat disimpulkan bahwa besaran penggantian/ganti rugi yang layak adalah besaran yang nilainya sudah memperhatikan unsur terbentuknya Nilai Penggantian Wajar yaitu Nilai Fisik dan Nilai Non Fisik

$$NPW = \text{Nilai Pasar} + \text{Nilai Kerugian Non Fisik}$$

Terkait penilaian bidang tanah seluas 144 m<sup>2</sup> atas nama Apid Aliudin, penilai sudah melakukan penilaian sesuai ketentuan-ketentuan terbentuknya Nilai





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggantian Wajar, dan hasilnya dapat dibaca pada jawaban atas materi gugatan nomor 5 di atas dalam surat ini.

Berikut kami sampaikan perhitungan nilai ganti rugi dalam proses pengadaan tanah :

Yang dinilai dalam proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum :

1. Ganti Kerugian Fisik (Material) terdiri dari :

- Tanah
- Ruang atas tanah dan bawah tanah
- Bangunan
- Tanaman
- Benda lain yang berkaitan dengan tanah

2. Ganti Kerugian Non Fisik (Imaterial) terdiri dari :

- Premium yang terdiri dari Kehilangan Usaha/pendapatan dan solatium
- Biaya Transaksi yang terdiri dari Biaya pindah/pengosongan, BPHTB dan PPAT
- Kerugian Tanah
- Kompensasi Masa Menunggu

h. Terkait materi gugatan no.8A;

Tergugat II tidak menjawab.

i. Terkait materi gugatan no.8B;

Penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba sudah melakukan perhitungan hilangnya hak atas tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, sedangkan untuk bangunan dan tanaman tidak dilakukan penilaian karena selain bangunan dan tanaman tersebut tidak ada dalam lokasi obyek penilaian juga tidak masuk dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Skala Kecil Untuk Penanganan Longsor Jalan Rangkasbitung-Jambu Bol Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak Nomor : 600/45-DisPUPR/2021 tanggal 17 Desember 2020.

Terkait dengan nilai hilangnya pendapatan dan sumber kehidupan lainnya serta nilai bantuan pemulihan pendapatan agar dicapai keadaan setara dengan keadaan sebelum terjadinya pengambilalihan hak atas tanah tidak diperhitungkan karena nilai yang dimaksud dikaitkan dengan adanya alih profesi yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah.

j. Terkait materi gugatan no.8C;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perluasan area pengadaan tanah bukan ranah dan kewenangan Tergugat II, dalam menjalankan tugas penilaian, Penilai melakukan penilaian terhadap obyek penilaian sesuai data-data dan dokumen-dokumen yang diberikan oleh Pemberi Tugas

k. Terkait materi gugatan no.9;

Tergugat II tidak menjawab

l. Terkait materi gugatan no.10;

Tergugat II tidak menjawab.

m. Terkait materi gugatan no.11;

Tergugat II tidak menjawab

n. Terkait materi gugatan no.12;

Dalam proses pengadaan tanah, pembayaran ganti kerugian menjadi tanggung jawab Pemberi Tugas/Panitia Pelaksana Pengadaan tanah/Instansi yang memerlukan tanah, Penilai hanya menentukan nilai besaran ganti kerugian.

o. Terkait materi gugatan no.13;

Tergugat II tidak menjawab

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II ;

2. Menyatakan gugatan penggugat batal demi hukum.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima ;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III telah memberikan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa benar Tergugat-III menolak dengan tegas setegas-tegasnya seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat-III;

2. Bahwa benar Tergugat-III telah melaksanakan Kontrak Pekerjaan Proyek dari Dinas PUPR Kabupaten Lebak dengan spesifikasi data sebagai berikut :

Nama Pekerjaan : Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung –



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jambubol STA.0+300

Nama Penyedia : CV. Masayu Citra Wisesa

Nilai Kontrak : 1.945.999.000.00,-

Nomor Kontrak : 620/171-PPK/3-PBPJK/SP/DISPUPR/APBD/2020

Tanggal Kontrak : 19 Agustus 2020

Tanggal SPK : 19 Agustus 2020

Sebagai Pemenang Tender yang terbuka dan transparan Tergugat-III telah melaksanakan pekerjaan secara profesional sesuai dengan Spek Gambar-Site Plan sebagaimana data kontrak dan selesai sesuai dengan Jadwal yang sudah di-addendum mengingat saat pengerjaan cuaca tidak mendukung hujan terus;

3. Bahwa benar dalam masa pemeliharaan Proyek Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung-Jambubol STA.0+300 sebulan setelah pekerjaan rampung terjadi sebagian longsor lagi, namun hal tersebut disebabkan karena daya dukung tanah yang labil karena faktor cuaca sehingga dapat dikategorikan sebagai Force major. Namun demikian sebagai bentuk tanggung jawab yang besar untuk kepentingan umum Tergugat-III bertanggung jawab membangun dan mengerjakan perbaikan proyek jalan longsor tersebut hingga selesai dan dapat dilalui kendaraan kembali. Oleh karena force major tidaklah dapat menyalahkan Tergugat-III telah melakukan tindakan yang melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa benar Tergugat-III sama sekali tidak pernah merasa dalam pelaksanaan pekerjaannya telah secara sembrono merampas dan mengusur tanah Penggugat, Tergugat-III hanya melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar situasi lapangan sebagaimana tertuang dalam Kontrak Pekerjaan Proyek dari Tergugat-I;

5. Bahwa benar Tergugat-III baru tahu dari Tergugat-I tentang adanya keberatan dari pemilik lahan yang terkena proyek tersebut, akan tetapi sudah diselesaikan secara musyawarah mufakat untuk diberikan ganti rugi melalui penilaian appraisal/Tergugat-II;

Halaman 21 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

6. Bahwa benar dalil dan alasan hukum Tergugat-III sangat kuat dan akurat didukung dengan alat bukti dan saksi yang memadai sehingga sangat pantas untuk dapat diterima;

7. Bahwa benar Tergugat-III menolak gugatan Penggugat untuk seluruh dan selebihnya.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon sudi kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat-III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dengan hukum Tergugat-III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Demikian Jawaban dari Tergugat-III disampaikan, semoga Majelis Hakim Yang Mulya sependapat dengan kami dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 30 Juni 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyampaikan Duplik pada tanggal 07 Juli 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata juga telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri Rangkasbitung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb, tanggal 18 Agustus 2021 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertifikat atas nama Apid Aliyudin, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari fotokopi dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Papan Proyek yang menunjukkan adanya Tergugat III (pihak swasta) bekerja atas perintah Tergugat I, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti foto tersebut merupakan hasil cetak dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto obyek dari arah Rangkasbitung menuju Bojongleles, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti foto tersebut merupakan hasil cetak dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto obyek dari arah Bojongleles menuju Rangkasbitung, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti foto tersebut merupakan hasil cetak dan telah dinazegel (bermeterai) cukup diberi tanda bukti P-4;
5. Asli Surat Keterangan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Unit Mandala yang menyatakan bahwa Dewi Rostika Guna memiliki pinjaman di BRI unit Mandala, yang telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto dari media online Bantenhits.com, tanggal 9 Maret 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti foto tersebut tanpa asli dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto media online dari kabar6.com tanggal 17 Oktober 2020 pada saat proyek berjalan, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti foto tersebut tanpa asli dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Hasil penilaian obyek oleh Tergugat II, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti fotokopi tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kwitansi jual-beli tanah berjarak 0 meter dari obyek an. Uni Sahrani sebagai pembeding, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup diberitanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kwitansi jual-beli tanah berjarak 0 meter dari obyek an. Ajat Sudrajat sebagai pembeding, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup diberi tanda P-10;
11. Foto satu bagian Proyek setelah selesai dikerjakan oleh Tergugat III, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti foto cetak dari foto dan telah dinazegel (bermeterai) cukup diberi tanda bukti P-11;

Halaman 23 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat, yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan tanda bukti P-11 tersebut, telah diperiksa di depan persidangan, dan seluruh bukti surat tersebut telah diperlihatkan oleh Penggugat sebagai pembandingnya untuk kemudian dicocokkan dan ternyata untuk bukti P-5 adalah surat asli, dan untuk bukti P-9 dan P-10 adalah fotokopi sesuai dengan surat aslinya dan untuk bukti P-1 dan P-8 adalah fotokopi dari fotokopi dan untuk bukti P-2 sampai dengan P-4, P-6, P-7 dan P-11 adalah fotokopi dari print out foto;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang diajukan tersebut telah pula dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah di persidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang telah disumpah terlebih dahulu, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. KHAIRIL KADRI NUR

- Bahwa Saksi adalah Ketua RT 004 Kaduagung;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan kepada Saksi ketika Proyek perbaikan jalan / gorong-gorong dilaksanakan;
- Bahwa lokasi tanah kepunyaan Penggugat ada di Kampung Kaduagung, RW 004 RT 004 Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas keseluruhan tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui luas tanah kepunyaan Penggugat yang terkena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah tanah yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong yang longsor;
- Bahwa tanah yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong longsor sudah lama sekitar 1 (satu) tahun;
- Bahwa pernah ada perbaikan/pengerjaan walaupun Saksi tidak diberitahu;
- Bahwa jarak dari rumah Saksi ke lokasi tanah yang disengketakan sekitar 300 (tiga ratus) meter ke arah utara;
- Bahwa tanah yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong adalah tanah kepunyaan Penggugat (Sdr.Apid Aliyudin) dan tanah kepunyaan Achmad Berliandi;

Halaman 24 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di tanah yang disengketakan ada tanaman;
- Bahwa yang mengerjakan proyek perbaikan jalan/gorong-gorong adalah CV. Masayu Citra Wisesa;
- Bahwa di lokasi tidak ada plang atau papan pengumuman tentang pelaksanaan proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa terhadap proyek tersebut dikarenakan tidak ada pemberitahuan sehingga dianggap seperti pembangunan biasa saja dan menurut Saksi, wajar kalau CV. Masayu Citra Wisesa memberi tahu kepada masyarakat perihal pembangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak memperhatikan lama pelaksanaan pembangunan proyek perbaikan jalan/gorong-gorong tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mendengar apakah sudah ada penggantian atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat melaporkan kejadian ini kepada yang berwenang;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa kerugian yang dialami oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi sebagai RT tidak mengetahui tentang transaksi jual beli tanah yang sedang disengketakan;
- Bahwa di Bojong Leles ada kejadian yang sama dengan kejadian di Kaduagung;
- Bahwa Saksi menjabat RT di Kampung Kaduagung sudah 5 (lima) tahun dari tahun 2016 sampai sekarang;
- Bahwa selama Saksi menjadi RT di Kampung Kaduagung benar ada perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa letak tanah yang sedang disengketakan terletak di Kampung Kaduagung RT.004 RW.004, Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak;
- Bahwa terjadinya sengketa adalah akibat adanya proyek perbaikan jalan/gorong-gorong tanah kepunyaan Penggugat mengalami longsor dan tanah Penggugat merupakan pemasok jalan raya;
- Bahwa batas-batas tanah yang sedang disengketakan Barat : Jln. Syech Nawawi, Utara : Tanah Achmad Berliandi, Timur : Sungai Ciujung, dan Selatan : Tanah Ali;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah Penggugat yang longsor akibat perbaikan jalan dan gorong-gorong;
- Bahwa proyek perbaikan jalan dan gorong-gorong dimulai pada tahun 2020;

Halaman 25 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak memperhatikan waktu proyek perbaikan jalan dan gorong-gorong selesai;
- Bahwa tidak ada tanah yang lain lagi yang kena dampak proyek perbaikan jalan/gorong-gorong selain tanah Penggugat dan tanah Achmad Berliandi;
- Bahwa Saksi tahu ada proyek perbaikan jalan/gorong-gorong karena Saksi sering melewati tanah yang sedang disengketakan tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah Penggugat kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong karena Saksi melihat posisi tanah Penggugat ada di pinggir jalan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang musyawarah ganti rugi tanah yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang appraisal;
- Bahwa tanah yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong sebelumnya ada tanaman biasa saja dan tidak dijual;

## 2. AJAT

- Bahwa benar pada tahun 2017 Saksi membeli tanah di dekat tanah yang sedang disengketakan dengan luas 290 meter persegi;
- Bahwa terhadap pembelian itu ada bukti surat kwitansinya (sebagaimana bukti surat P-10 diperlihatkan di persidangan);
- Bahwa pada tahun 2017 Saksi membeli tanah di dekat tanah yang sedang disengketakan dan ada surat-suratnya yakni berupa girik;
- Bahwa terhadap suratnya sampai sekarang belum di buat Akte Jual Beli (AJB), karena tidak punya uang;
- Bahwa saat pembelian tersebut seharga Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa pada waktu itu pembelian dengan cara blok, katanya luas nya ada 325 M2 persegi namun setelah diukur yang ada hanya 290 M2;
- Bahwa harga tanah sekarang per meter  $\pm$  Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa keadaan tanahnya berupa tanah kosong tidak ada tanaman;
- Bahwa posisi tanah ada di pinggir jalan;
- Bahwa posisi tanah Saksi di depan tanah Penggugat yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah Penggugat yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah Penggugat seluruhnya;

Halaman 26 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada pohon bayur dan pisang di tanah milik Penggugat yang sedang disengketakan;
- Bahwa tanah tersebut dirawat oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat pengerjaan proyek ada alat berat (traktor);
- Bahwa saat pengerjaan proyek tidak ada ijin dari Saksi;
- Bahwa pada saat pengerjaan proyek perbaikan jalan/gorong-gorong alat berat (traktor) disimpan di tanah kepunyaan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang pembayaran dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada musyawarah antara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) dengan Penggugat atau tidak;
- Bahwa posisi tanah Saksi dekat dengan lokasi tanah yang sedang disengketakan keadaannya datar;
- Bahwa bentuk tanah kepunyaan Saksi adalah kotak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang menurut Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) tanah kepunyaan Saksi miring 3 meter;
- Bahwa menurut Penjual tanah yang Saksi beli luasnya 290 M2 namun yang tercantum di kuitansi pembelian luasnya 325 M2;
- Bahwa saat Saksi melakukan jual beli tanah tidak ada paksaan;
- Bahwa Saksi tahu bahwa harga tanah sekarang yang Saksi miliki harganya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dari penjual;
- Bahwa kalau musim hujan tanah Saksi tidak kena luapan air;
- Bahwa posisi tanah Saksi dengan tanah Penggugat berhadapan;
- Bahwa Saksi mendengar berita jika di lokasi tanah yang sedang disengketakan ada yang beli tanah dengan harga Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa tanah Saksi tidak mau dijual;
- Bahwa tanah Saksi di lokasi proyek perbaikan jalan/gorong-gorong tapi tidak kena proyek;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah Penggugat yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah Penggugat kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong karena posisi tanah Saksi dekat dengan tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi membeli tanah di Kampung Kaduagung pada tahun 2017;
- Bahwa tanah Saksi bersebelahan dengan tanah A. Berliandi;
- Bahwa keadaan tanah tersebut ketika Saksi beli adalah kosong;

Halaman 27 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan luas tanah 290 M2;
- Bahwa sekarang harga pasaran ditempat Saksi per-meter adalah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sekarang ada harga tanah dibawah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa sebelum ada proyek perbaikan jalan/gorong-gorong tanah Penggugat keadaan longsor;
- Bahwa Penggugat tidak mengupayakan menanam pohon untuk penyanggah;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang sekarang disengketakan sebelum tahun 2017;
- Bahwa dulu di tanah yang disengketakan ada pohon bayur, pohon pisang;
- Bahwa di tanah yang disengketakan tersebut tidak ada bangunannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah yang terjadi diantara Penggugat (Apid Aliyudin) dengan Tergugat (DPUPR) dkk ;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri karena ada masalah tanah, terhadap alasan yang lainnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak mendengar adanya masalah terhadap tanah yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa pada waktu pembebasan tanah Saksi tidak Saksi dilibatkan;

### 3. **ACHMAD BERLIANDI**

- Bahwa tidak ada yang memberitahukan kepada Saksi ketika proyek perbaikan jalan/gorong-gorong sebelum dimulai;
- Bahwa benar proyek perbaikan jalan/gorong-gorong dimulai sejak bulan September 2020;
- Bahwa Saksi tahu tentang proyek perbaikan jalan/gorong-gorong berjalan setelah 3 (tiga) hari proyek tersebut berjalan;
- Bahwa Saksi tahu tanah Penggugat, luas tanah Penggugat adalah 1000M2;
- Bahwa luas tanah kepunyaan Penggugat yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong adalah 144 M2;
- Bahwa posisi tanah yang 144 M2 yang bermasalah berada dipinggir jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang sedang disengketakan sudah ada pembayaran atau belum;
- Bahwa Penggugat tidak menyetujui harga yang dikemukakan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR);

Halaman 28 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Penggugat diundang oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) sebagaimana bukti surat TI-4 dan TI-5 diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa Saksi yang menerima surat undangan kemudian Saksi yang menyerahkan surat undangan tersebut ke Penggugat;
- Bahwa pada waktu itu Saksi dan Penggugat menghadiri undangan tersebut;
- Bahwa yang dipermasalahkan di rapat adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang bermediasi dengan Saksi dan Penggugat karena Saksi dan Penggugat protes dan menandatangani (sebagaimana di perlihatkan di persidangan bukti TI-6);
- Bahwa dibacakan hasilnya dan katanya Tim bersifat Independen;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat menandatangani dokumen pertemuan tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak hasil musyawarah karena harga tidak sesuai dengan harga yang dimusyawarahkan terdahulu;
- Bahwa setelah 4 (empat) bulan musyawarah baru muncul harga;
- Bahwa tindakan Penggugat kemudian Penggugat mengajukan surat keberatan yang ditujukan ke kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa yang menerima surat keberatan dari Penggugat adalah Sekretaris Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR);
- Bahwa Saksi dan Penggugat mengatakan kepada Sekretaris Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa tanggapan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang adalah diam saja;
- Bahwa yang menjadi dasar Penggugat merasa keberatan adalah waktu pertama penggarapan (garuk) tidak dikasih tahu dan di daerah Saksi tidak ada tanah yang harganya Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah Penggugat karena berdekatan dengan tanah Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui akan ada penggantian ke Penggugat melalui Tim Appraisal;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Tim Appraisal dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) pada bulan Februari 2021;

Halaman 29 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi melihat bulan November 2020 Tim Appraisal datang ke lapangan;
- Bahwa nama Tim Appraisal adalah Dwi Haryantono Agustinus Tamba;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat melakukan gugatan kepada Tim Appraisal;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tim Appraisal;
- Bahwa proyek perbaikan jalan/gorong-gorong berada di Jln. Syech Nawawi Kp. Kaduagung RT.004 RW.004, Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak;
- Bahwa Jln. Syech Nawawi dan Jambu bol adalah sama;
- Bahwa luas tanah Penggugat seluruhnya adalah 1000 M2;
- Bahwa Saksi batas-batas tanah Penggugat yakni Barat : Jln. Syech Nawawi, Utara : Tanah Achmad Berliandi, Timur : Sungai Ciujung dan Selatan : Tanah Ali;
- Bahwa luas tanah Penggugat yang terkena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong adalah seluas 144 M2;
- Bahwa yang melaksanakan proyek perbaikan jalan/gorong-gorong adalah dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) dan pemborongnya CV. Masayu Citra Wisesa;
- Bahwa Tergugat II tidak terlibat dalam proyek tersebut karena datangnya setelah 2 (dua) bulan proyek berjalan dan baru masuk Tim Apraisal setengah jadi;
- Bahwa proyek perbaikan jalan/gorong-gorong dimulai bulan September 2020 dan selesai bulan Desember 2020;
- Bahwa nilai proyek tersebut adalah Rp.1.950.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah yang kena proyek perbaikan jalan/gorong-gorong adalah tanah kepunyaan Penggugat dan tanah kepunyaan Saksi;
- Bahwa dampak dari proyek perbaikan jalan/gorong-gorong tanah Penggugat mengalami longsor;
- Bahwa ada upaya Penggugat sebelum adanya proyek perbaikan jalan/gorong-gorong dengan jalan pengurangan/penimbunan tanah;
- Bahwa sebelum proyek dimulai Penggugat maupun RT dan RW tidak diberitahu bahwa akan diadakan proyek perbaikan jalan/gorong-gorong;
- Bahwa tidak ada musyawarah sebelum proyek perbaikan jalan/gorong-gorong dimulai;

Halaman 30 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah proyek perbaikan jalan/gorong-gorong berjalan ada musyawarah karena Saksi dan Penggugat mengajukan protes ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR);
- Bahwa Saksi minta ijin ke Polres Lebak, kemudian Saksi dan Penggugat ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) sambil membawa sertifikat dan hasil pertemuan tersebut, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) akan membayar;
- Bahwa tindak lanjut dari pernyataan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) adalah 1 (satu) bulan kemudian Saksi dan Penggugat mendapat undangan melalui WA kemudian Saksi dan Penggugat menemui dan hasil musyawarahnya tidak ada hanya tanda tangan bahwa Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) akan membayar;
- Bahwa Penggugat hadir ketika musyawarah pada tanggal 19 Oktober 2020 (sebagaimana bukti surat T.I-7 diperlihatkan di persidangan);
- Bahwa hasil pertemuan adalah waktu itu tidak ada pilihan karena Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) tidak mengajukan harga dan tidak independen waktu itu terpaksa Saksi dan Penggugat menyetujuinya;
- Bahwa Tim Appraisal turun 1 (satu) bulan kemudian, kemudian tiba-tiba tanah harganya turun per meter Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat tidak menerima uangnya dan langsung menolak, karena harganya tidak sesuai dan Penggugat bilang tidak ingin menjual tanahnya karena Penggugat tidak punya tanah yang lain dan untuk anaknya;
- Bahwa keinginan Penggugat kalau seandainya tanah tersebut ada yang beli adalah Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per-meter;
- Bahwa pengerukan tanah dilaksanakan pada tanggal 19 September 2020;
- Bahwa Saksi dan Penggugat mengajukan protes ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) pada bulan Oktober 2020;
- Bahwa harga pasaran di dekat tanah adalah Rp.1.500.000.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah Saksi dengan tanah Penggugat satu blok;
- Bahwa tanah Penggugat suka longsor karena ada saluran air yang jatuh dari jalan;

Halaman 31 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mendapatkan tanah pada tahun 2004 dengan cara Saksi membeli tanah dari keluarga Penggugat dengan harga Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dengan luas 1.050 M2;
- Bahwa sebelum proyek perbaikan jalan/gorong-gorong tanah Penggugat sudah longsor;
- Bahwa tanah longsor kemudian diperbaiki oleh proyek setelah sekitar 2 (dua) tahun;
- Bahwa Penggugat pernah lapor ke Camat dan pada waktu lapor ke Camat sertifikat tanah ditunjukkan;
- Bahwa tanggapan Pak Camat mengatakan belum bisa memperbaikinya dan nanti akan ada proyek;
- Bahwa setelah lapor ke Pak Camat proyek dilakukan sekitar 2 (dua) tahun kemudian;
- Bahwa menurut Saksi harga pasaran di lokasi tanah Penggugat Rp.1.500.000.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) permeter berdasarkan penawaran;
- Bahwa harga tanah di sekitar lokasi tanah Penggugat pada tahun 2015 sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter ;
- Bahwa harga tanah Rp.1.500.000.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) terdapat pada lokasi sekitar 30 meter dari tanah sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Pasal Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara point 3 menyebutkan apa yang disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan ini membuktikan bahwa Surat Keputusan/ dalam bentuk Berita Acara yang dikeluarkan oleh Tergugat I selaku Kepala Dinas PUPR Kabupaten Lebak memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi hasil dari print internet dan dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Berita Acara Rapat Pembahasan Laporan Hasil Penilaian Konsultasi Penilaian/ Appraisal No. 620/194/DPUPR/2021 adalah Produk Pejabat Publik yang menjadi kewenangan PTUN, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti fotokopi tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Surat Undangan Nomor: 005/1101-DISPUR/2021, tanggal 9 Februari 2021 tentang: Rapat Perubahan Laporan Hasil Penilaian

Halaman 32 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsultasi Penilaian/Appraisal untuk Rapat hari Kamis, 11 Februari 2021. Menunjukkan bahwa Penggugat diundang rapat dalam acara pembahasan hal tersebut, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.I-3;

4. Fotokopi photo Dokumentasi rapat tanggal 11 Februari 2021, Menunjukkan Penggugat dan Tergugat I hadir dalam Rapat Pembahasan Laporan hasil penilaian Appraisal, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti fotokopi photo tersebut ternyata copy dari print out dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.I-4;

5. Fotokopi Surat Undangan Nomor: 005/1195-DISPUPR/2020 tentang Musyawarah Lahan Ruas Jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduagung Cibadak, Menunjukkan bahwa Penggugat diundang oleh Tergugat I untuk mengikuti musyawarah yang akan diadakan pada tanggal 19 Oktober 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti fotokopi tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.I-5;

6. Fotokopi Berita Acara Musyawarah Ruas Jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduagung Cibadak Nomor: 620/1210/DPUPR/2020 tanggal 19 Februari 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti TI-6;

7. Fotokopi Daftar Hadir Musyawarah Lahan Ruas Jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduagung Cibadak, tanggal 19 Oktober 2020. Menunjukkan Penggugat hadir dan setuju atas hasil musyawarah tersebut, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.I-7;

8. Fotokopi photo Dokumentasi Pengukuran Tanah dengan tim BPN pada lokasi Jalan Rangkasbitung-Jambubol STA. 0+300. Menunjukkan bahwa Tergugat I sudah melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti fotokopi tersebut ternyata fotokopi dari copy print out dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.I-8;

9. Fotokopi Berita Acara Pembahasan Laporan Hasil Penilaian Konsultasi Penilaian/Appraisal Nomor : 620/194/DPUPR/2021, tanggal 11 Februari 2021. Menunjukan bahwa Penggugat merasa keberatan dengan hasil Penilaian/Appraisal atas harga tanah miliknya yang dikeluarkan oleh Tim Appraisal, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata

Halaman 33 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti TI-9;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat AD Informatum berupa:

1. Fotokopi Daftar AD Informandum Tergugat I, tentang Kutipan Undang-undang RI Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, diberi tanda bukti AI.T.I-1;
2. Fotokopi Daftar AD Informandum Tergugat I, tentang Kutipan Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, diberi tanda bukti AI.T.I-2;
3. Fotokopi Daftar AD Informandum Tergugat I, tentang Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, diberi tanda bukti AI.T.I-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat, yang telah diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan tanda bukti T.I-9 serta AI.T.I-1 sampai dengan AI.T.I-3 tersebut, telah diperiksa di depan persidangan, dan seluruh bukti surat tersebut telah diperlihatkan oleh Kuasa Tergugat I sebagai pembandingnya untuk kemudian dicocokkan dan ternyata untuk bukti T.I-2, T.I-3, T.I-5 sampai dengan T.I-7 dan T.I-9 adalah fotokopi sesuai dengan surat aslinya dan untuk bukti T.I-1, T.I-4 dan T.I-8 adalah fotokopi dari print out foto, serta untuk bukti AI.T.I-1 sampai dengan AI.T.I-3 adalah fotokopi dari print out dokumen;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang diajukan tersebut telah pula dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah di persidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat I juga telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi, yang telah disumpah terlebih dahulu, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. YANA HENDRAYANA, S.T.**

- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR);
- Bahwa Saksi tahu ada proyek di Bojong Leles dan Saksi tahu proyek Jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduaagung Cibadak;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proyek tersebut adalah proyek penanganan bencana alam dalam bentuk tanah longsor;
- Bahwa proyek menggunakan jasa perencanaan konsultan teknis sejak tahun 2017;
- Bahwa waktu pelaksanaannya pada tahun 2020;
- Bahwa keadaan tanah yang sedang disengketakan dahulu kondisinya tidak ada tanaman;
- Bahwa tanah yang sedang disengketakan termasuk perencanaan teknis karena terjadi akibat longsor karena pengaruh air dari sungai;
- Bahwa Saksi melihat ke lokasi;
- Bahwa ada badan jalan yang kena dampak longsor setengahnya;
- Bahwa proyek Jalan Rangkasbitung-Jambubol disebut proyek Ciujung;
- Bahwa proyek Ciujung dengan proyek Cileles adalah sama;
- Bahwa ada tanaman liar di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa ada yang menggarap di tanah sengketa yakni dengan menanam pohon pisang;
- Bahwa pada saat pelaksanaan proyek tidak ada yang komplain;
- Bahwa pelaksanaan proyek bermasalah setelah proyek berjalan, ada warga yang datang ke Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) sambil membawa sertifikat tanah yang merasa keberatan karena tanah miliknya kena dampak proyek;
- Bahwa yang Saksi setelah mengetahui ada warga yang merasa keberatan karena tanah miliknya kena dampak proyek adalah Saksi mengundang para pihak;
- Bahwa yang melaksanakan proyek adalah Kontraktor;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara proses kerjanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada musyawarah atau tidak karena Saksi tidak ikut musyawarah;
- Bahwa Saksi tahu tentang dokumen kontrak (sebagaimana diperlihatkan di persidangan terhadap bukti surat T.III-1);
- Bahwa isi dalam dokumen kontrak menjelaskan mengenai nilai jaminan pelaksanaan kontrak;
- Bahwa karena Saksi bertugas di perencanaan Saksi tidak tahu apa yang terjadi di lapangan;
- bahwa proyek tersebut dilaksanakan oleh CV. Masayu Citra Wisesa, dengan penunjukan langsung karena nilai proyeknya hanya Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Halaman 35 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

- Bahwa nama Tim Appraisal dalam proyek tersebut adalah Kantor jasa Penilaian Publik Haryantono Agustinus Tamba;
- Bahwa yang menjadi landasan kontrak adalah Nilai nominatif;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang daftar nominatif (sebagaimana diperlihatkan di persidangan terhadap bukti surat TII-2, TII-3, TII-4);
- Bahwa yang disebutkan dalam nilai nominatif adalah ganti lahan;
- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam sengketa ini adalah tentang harga tanah;
- Bahwa tidak ada bangunan di tanah yang sedang disengketakan namun, yang ada hanya tanah saja;
- Bahwa kontek penanganan bencana alam sudah tepat dengan adanya pengukuran;
- Bahwa Saksi tahu ada proyek penanganan bencana alam setelah proyek berjalan;
- Bahwa proyek penanganan bencana alam dimulai Bulan Agustus 2020;
- Bahwa sebelum proyek penanganan bencana alam dimulai tadinya Saksi anggap tanah tersebut tanah sepadan sungai yang terabaikan;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan kepemilikan tanah sebelum proyek dimulai;
- Bahwa Saksi tahu pengerjaan proyek ada masalah setelah proyek berjalan ada warga mendatangi Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) yang merasa keberatan;
- Bahwa pelaksanaan proyek rehabilitasi penanganan bencana alam dimulai pada tahun 2020, dengan perencanaan mencakup harus memakai tiang pancang untuk sungai;
- Bahwa lokasi yang menjadi permasalahan ada di Kp. Kaduagung, Desa Kaduagung Timur, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak;
- Bahwa Saksi melakukan survey ke lokasi;
- Bahwa pada waktu itu yang turun konsultan dan menanyakan yang kena imbas proyek penanganan bencana alam dan diketahui ada 2 (dua) orang yang komplain karena tanahnya kena imbas proyek;
- Bahwa yang komplain atas proyek tersebut adalah Sdr. Apid (Penggugat) dan Sdr. Achmad Berliandi;
- Bahwa luas tanah kepunyaan Penggugat yang longsor 144 M2;
- Bahwa masalah tanah yang kena imbas proyek sudah musyawarah dengan mengadakan pendekatan melalui jasa Faisal kontraktor namun

Halaman 36 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### 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

hasilnya Penggugat tidak menerima hasil musyawarah; karena masalah penilaian harga;

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harganya yang ditaksir dan yang diinginkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah proyek penanganan bencana alam sudah selesai atau tidak karena tugas Saksi hanya perencanaan saja;
- Bahwa tanah Penggugat termasuk yang kena longsor;
- Bahwa berkaitan dengan keberatan Penggugat bukan kewenangan Saksi dan Saksi baru tahu setelah proyek fisik berjalan;
- Bahwa yang hadir pada saat musyawarah pada tanggal 19 Oktober 2020 antara lain Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Kabupaten Lebak, Kepala Bidang Pembangunan Jalan dan Jembatan, Kepala Bidang Pemeliharaan Jalan dan Jembatan, BPKAD, BAPPEDA, bagian Hukum Setda Lebak, Disperkimtan, Camat Cibadak, Kepala Desa kaduagung Timur dan pemilik lahan;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) hadir setelahnya dan Saksi mengetahui Penggugat hadir dari dokumentasi;
- Bahwa Saksi tidak ikut musyawarah;
- Bahwa dokumen kontrak dibuat pada tahun 2020 setelah proyek penanganan bencana alam berjalan;
- Bahwa rencana proyek penanganan bencana alam dibuat pada tahun 2017 dan realisasinya pada tahun 2020;
- Bahwa perencanaan tahun 2017 ada perubahan dengan perencanaan tahun 2020;
- Bahwa biaya untuk pembangunan proyek penanganan bencana alam sekitar Rp.1.9.000.000.000,00 (satu koma sembilan milyar rupiah) itu hanya proyek fisik di luar penggantian lahan;

## 2. BAYU HADIYANA TRENGGONO

- Bahwa Saksi mengetahui tentang adanya musyawarah tentang pembangunan jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduagung Timur Cibadak;
- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan sehubungan dengan masalah terhadap proyek pembangunan jalan yang melibatkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) menanyakan tentang adanya tanah kepunyaan orang lain yang digunakan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) dan Saksi menyeleksi;
- Bahwa Penggugat hadir pada waktu mediasi;

Halaman 37 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menyampaikan tanah miliknya kena pembangunan jalan;
- Bahwa Saksi meminta bukti sertifikat kepemilikan tanah kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi melakukan pengukuran tanah ternyata tanah Penggugat masuk sepadan aliran sungai dengan dasarnya dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR), karena tanah Penggugat berada di permukaan dari titik tertinggi banjir 100 M;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah penggugat termasuk sepadan aliran sungai;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang rapat Pembahasan Laporan Hasil Penilaian Konsultansi Penilaian/Appraisal (sebagaimana bukti yang diperlihatkan di persidangan yaitu terhadap bukti surat TI-3, TI-4 dan TI-9) dan Saksi mengetahuinya pada waktu itu karena Saksi hadir dan ada nama Saksi ada di berita acara;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat hadir dan pada waktu yang dimusyawarahkan tentang penilaian tanah oleh asesor yang dihadiri oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) dan pemilik tanah (Penggugat);
- Bahwa pada waktu itu Penggugat menyetujuinya namun kemudian Penggugat akhirnya tidak menerima karena pada bulan Februari 2021 Saksi diundang oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) untuk membahas nilai lahan dan Penggugat diberi kesepakatan untuk menjawab dan Penggugat menyatakan menolak dengan alasan harganya tidak sesuai dan Penggugat menyatakan akan mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat mengajukan keberatan keberatan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) secara tertulis karena hal tersebut adalah wewenang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR);
- Bahwa di dalam proyek pembangunan jalan Saksi tidak termasuk sebagai Tim;
- Bahwa saksi pernah menangani tugas untuk kepentingan umum di Maja Rongasbitung;
- Bahwa masing-masing bidang mempunyai penilaian harga;
- Bahwa pada bulan Oktober 2020 dan pada bulan Februari 2021 Saksi tidak tahu Tim Appraisalnya;

Halaman 38 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menangani pengadaan lahan turah pada tahun 2016 mengenai jalan dengan skala besar;
- Bahwa musyawarah antara Penggugat dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) saat proyek pembangunan sudah berjalan;
- Bahwa Proyek pembangunan jalan sudah selesai saat ini;
- Bahwa Saksi ikut musyawarah tentang proyek pembangunan jalan;
- Bahwa Saksi tahu pemilik tanah (Penggugat) merasa keberatan dan menolak atas hasil musyawarah tersebut;
- Bahwa ada ukuran batas dari jalan ke air yakni kalau di pedesaan ukuran ketinggian aliran sungai 100 M2 dan kalau diperkotaan ukuran ketinggian aliran sungai 10M2 s/d 15 M2;
- Bahwa Saksi ikut musyawarah tentang proyek perbaikan jalan sudah 2 (dua) kali;
- Bahwa musyawarah pertama dilaksanakan pada bulan Oktober 2020 ketika proyek sedang berjalan dan sempat pengerjaannya berhenti;
- Bahwa yang hadir ketika musyawarah pertama dilaksanakan antara lain Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR), Kejaksaan, Aset, Bagian Hukum, Saksi, pihak Pemerintah Penggugat dan Achmad Berliandy;
- Bahwa saat itu pegawai Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) mengatakan tanah yang akan digarap dari jalan ke pinggir sungai;
- Bahwa musyawarah kedua dilaksanakan pada bulan Februari 2021;
- Bahwa hasil musyawarahnya menyampaikan nilai tanah oleh Appraisal dan Penggugat menolak hasil musyawarah tersebut karena harga tanahnya tidak sesuai dengan pasaran;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga pasaran tanah di tanah yang sedang disengketakan;
- Bahwa tentang ganti rugi pembahasan pertama akan dilaksanakan sesuai Appraisal;
- Bahwa tidak ada yang keberatan tentang lokasinya pelaksanaan proyek tersebut;
- Bahwa pada musyawarah kedua pihak Penggugat merasa keberatan tentang ganti rugi;
- Bahwa dasar Penggugat mengakui kepemilikan tanah tersebut adalah Penggugat mengajukan bukti kuitansi jual beli tanah dan Saksi

Halaman 39 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampaikan kepada Penggugat harus ada bukti yang autentik (dasar hukumnya), kalau kwitansi kurang pas;

### 3. RULLY EDWARD

- Bahwa Saya bekerja di Kabupaten Lebak dengan jabatan Camat di Cibadak;
- Bahwa Saksi menjabat Camat di Cibadak sejak tahun 2017 sampai tahun 2020;
- Bahwa Saksi tahu ada proyek perbaikan jalan Rangkasbitung - Jambubol Kaduagung Timur Cibadak dan Saksi diundang oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) membahas masalah turah dikira tanah negara (badan jalan) ternyata tanah milik pribadi;
- Bahwa ada 2 (dua) tanah milik pribadi yang kena proyek perbaikan jalan;
- Bahwa kondisi tanahnya adalah longsor dan longsornya sudah lama;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut longsor dari sejak dulu ketika Saksi dinas di Polisi Pamong Praja;
- Bahwa pada waktu musyawarah Saksi hadir;
- Bahwa pada waktu musyawarah Penggugat hadir dan hasil musyawarahnya pada awalnya tanah yang sedang disengketakan merupakan tanah Pemda ternyata adalah tanah milik masyarakat dan Pemda berjanji akan menggantinya;
- Bahwa ada kesepakatan proyek akan dikerjakan oleh Tim Appraisal;
- Bahwa pada rapat kedua terdapat penyampaian Tim Appraisal menyampaikan kepada pemilik lahan dan pemilik lahan menolak harga yang disampaikan Tim Appraisal;
- Bahwa Saksi tidak ingat tentang harga yang dikemukakan oleh Tim Appraisal;
- Bahwa Penggugat mengatakan akan mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah proyek perbaikan jalan sempat diberhentikan atau tidak;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini adalah karena adanya undangan dan ada masyarakat yang komplain;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah di sekitar tanah yang sedang disengketakan dan Saksi belum menanganinya, karena mengenai jual beli tanah tersebut kebanyakan dikelola oleh pihak Desa langsung melalui Notaris;

Halaman 40 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hasil musyawarah pertama adalah penilaian akan dilakukan oleh Tim Appraisal;
- Bahwa yang menjadi penolakan dalam musyawarah adalah keberatan masalah harga tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga pasaran di lokasi;
- Bahwa pada tanggal 20 Juli 2020 Saksi masih menjabat Camat Cibadak;
- Bahwa tanah yang diakui oleh Penggugat tersebut sering longsor bahkan sudah longsor sebelumnya, malah menurut Saksi seperti tempat sampah;
- Bahwa tanah yang diakui Penggugat sering longsor karena dekat aliran sungai / terkikis sungai;
- Bahwa yang terjadi sebelum kejadian ini, awalnya sebetulnya yang diperbaiki jalannya dan beberapa kali jalan tersebut diperbaiki ternyata amblas lagi-amblas lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah proyek jalan Rangkasbitung - Jambubol Kaduagung Timur Cibadak selesai atau tidak;
- Bahwa Saksi tahu permasalahan Jalan rangkasbitung-Jambubol KaduAgung Timur Cibadak sejak Saya diundang;
- Bahwa Saksi hadir pada musyawarah pertama dan musyawarah ke dua;
- Bahwa ketika musyawarah pertama pertama tidak membahas keberatan Penggugat namun mengenai harga tanah dan hanya membahas kepemilikan tanah dan Pemda akan membayar namun akan dibayar tahun yang akan datang dan akan menunjuk Tim Appraisal;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat menyepakatinya;
- Bahwa pada rapat pertama Appraisal belum ditunjuk dan rapat yang ke dua baru diketahui yang menunjuk Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR);
- Bahwa masalah yang dibahas pada rapat pertama adalah masalah tanah;
- Bahwa setelah musyawarah pertama proyek tetap berjalan;
- Bahwa pada waktu musyawarah pertama Penggugat tidak merasa keberatan;

#### 4. IRVAN SUYATUPIKA

- Bahwa Jalan Rangkasbitung - Jambubol Kaduagung Cibadak mengalami kerusakan (longsor) sejak tahun 2016;
- Bahwa pada saat perencanaan mengenai pembangunan ruas jalan yang longsor ada sekitar 5 (lima) meter sampai 6 (enam) meter;
- Bahwa yang dilakukan untuk menangani ruas jalan yang longsor adalah pada tahun 2017 melakukan perencanaan dengan Konsultan;

Halaman 41 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbaikan ruas jalan yang longsor dilaksanakan pada tahun 2020;
- Bahwa perbaikan ruas jalan yang longsor termasuk proyek konstruksi besar dan harus menggunakan pemasangan pancang 20 (dua puluh) meter;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa tanah yang ada di ruas jalan yang longsor ada pemiliknya, karena sejak tahun 2016 sampai tahun 2020 kondisi tanah / aliran sungai ketika cuaca hujan tinggi genangan air sampai ke tanah yang longsor jadi Saksi berasumsi tanah tersebut tanah bibir sungai atau tempat sungai;
- Bahwa yang terjadi ketika tanah tersebut digarap oleh proyek adalah ada yang protes yang mengatakan bahwa tanahnya kena proyek;
- Bahwa Penggarap proyek meminta pendampingan hukum lalu mengadakan musyawarah;
- Bahwa pemilik tanah (Penggugat) mengizinkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) untuk melaksanakan proyek tersebut sambil menunggu hasil perhitungan Appraisal;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang rapat musyawarah (sebagaimana diperlihatkan di persidangan bukti surat T.I-5 dan T.I-6) dan pada waktu itu Saksi yang memimpin rapat tersebut;
- Bahwa Saksi menandatangani di surat tersebut;
- Bahwa pada musyawarah tanggal 15 Oktober 2020 bersepakat akan ada penilaian dari Appraisal dianggarkan pada tahun berikutnya dengan proyek berjalan;
- Bahwa ada musyawarah pada tanggal 11 Februari 2021 dan Penggugat hadir;
- Bahwa Saksi mengetahui dan menandatangani tentang rapat tersebut (sebagaimana diperlihatkan bukti di persidangan terhadap bukti surat T.I-3, T.I-4 dan T.I-9);
- Bahwa Penggugat menolak hasil penawaran dari Appraisal dengan alasan harga tanahnya terlalu rendah;
- Bahwa luas tanah kepunyaan Penggugat yang kena proyek 340 M2;
- Bahwa tanah yang kena proyek antara lain tanah kepunyaan Penggugat (Apid) dan tanah kepunyaan Embad (berdasarkan sertifikat) sedangkan yang ikut musyawarah adalah A. Berliandi;
- Bahwa awalnya permintaan Penggugat dipertimbangkan dan atas penilaian Appraisal tidak bisa dirubah ini sudah ketentuan;

Halaman 42 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pelaksanaan proyek berdasarkan lelang dan yang menang lelang proyek perbaikan ruas jalan yang longsor adalah CV. Masayu Citra Wisesa dengan nama Direkturnya Endan Darmawansyah;
- Bahwa proyek dilaksanakan oleh CV. Masayu Citra Wisesa sampai selesai kemudian tanah tersebut longsor kemudian dilakukan penanganan lalu kondisi tanah tersebut turun lagi setelah dipelajari ternyata ada masalah di dasar tanah;
- Bahwa Saksi menerangkan proyek telah selesai dan tidak menjadi tanggung jawab Tergugat II (sebagaimana diperlihatkan di persidangan bukti surat T.III-5);
- Bahwa yang terjadi pada musyawarah pertama, tanggal 2 November 2020 Berita Acara mengenai musyawarah sudah ditandatangani;
- Bahwa tanah tersebut terpengaruh aliran sungai dan tempat sampah bahkan Saksi tidak ada pemiliknya;
- Bahwa pada waktu rapat musyawarah kedua bulan Februari 2021 Penggugat tidak menerima hasil musyawarah tersebut;
- Bahwa yang disampaikan oleh Penggugat dari hasil musyawarah berupa surat ketidakwajaran perhitungan Appraisal dan mohon pertimbangan lalu Saksi mengirimkan surat tersebut ke Appraisal dan Appraisal menyatakan tidak bisa merubah ketentuan tersebut;
- Bahwa pada waktu tahap perencanaan Konsultan tidak melakukan survei;
- Bahwa pada waktu itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dilibatkan yang dilibatkan hanya Konsultan Perencanaan saja karena dikira tanah tersebut tidak ada yang memiliki;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut ada yang memiliki setelah proyek berjalan pemilik tanah yang memberitahukannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang diminta oleh Penggugat;
- Bahwa terhadap proyeknya sekarang sudah selesai;
- Bahwa Proyek tidak menjadi tanggung jawab Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perubahan Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilaian Publik Dwi Haryanto Agustinus Tamba No. 1 tanggal 08 Januari 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.II-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Perubahan Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilaian Publik Dwi Haryanto Agustinus Tamba No. 1 tanggal 12 November 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor 620/328-PPK/KONS-PJ/SPK/DISPUPR/APBD-P/2020, tanggal 17 November 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) 620/328-PPK/KONS-PJ/SPMK/DISPUPR/APBD-P/2020, tanggal 17 November 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Daftar Nominatif Lengkap dengan gambar bidang tanahnya Nomor: 600/45-DisPUPR/2020, tanggal 17 Desember 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotocopy dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1925 atas nama Apid Aliudin, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari fotokopi dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi Salinan Buku Laporan Penilaian No. 00040/2.0085-00/PI/11/0167/II/2021, tanggal 19 Januari 2021, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberi tanda bukti T.II-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat, yang telah diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan tanda bukti T.II-7 tersebut, telah diperiksa di depan persidangan, dan seluruh bukti surat tersebut telah diperlihatkan oleh Penggugat sebagai pembandingnya untuk kemudian dicocokkan dan ternyata untuk bukti T.II-1 sampai dengan T.II-5 dan T.II-7 adalah fotokopi sesuai dengan surat aslinya dan untuk bukti T.II-6 adalah fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang diajukan tersebut telah pula dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah di persidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat II juga telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang telah disumpah terlebih dahulu, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



## 1. BENI PRASETYO

- Bahwa proses inspeksi tentang proyek perbaikan ruas jalan yang longsor tahapan pertama inspeksi lapangan untuk mengetahui obyek yang akan digarap dan melakukan dokumentasi;
- Bahwa obyek proyek perbaikan ruas jalan yang longsor adalah di Jalan Rangkasbitung - Jambubol Kaduagung Cibadak;
- Bahwa Tanah yang kena proyek perbaikan ruas jalan yang longsor adalah Tanah kepunyaan Penggugat (Apid Aliyudin);
- Bahwa luas tanah Penggugat yang terkena dampak proyek adalah 144M2;
- Bahwa teknik pengumpulan data ada tiga terdiri dari : data umum, data khusus dan data pembanding;
- Bahwa data yang dipergunakan adalah data pembanding. Adapun data pembanding mengambil informasi dari daerah lain mengenai transaksi-transaksi melalui properti dan iklan;
- Bahwa yang dilakukan setelah diketahui data pembanding adalah melakukan klarifikasi dengan pemilik untuk menawarkan harga;
- Bahwa untuk mengetahui analisa tetap adalah setelah melakukan data pembanding kemudian melakukan penilaian tanah tersebut, dikarenakan tanah kosong sehingga menggunakan data pasar yang merupakan penawaran atau transaksi berdasarkan data pembanding setelah itu kita melakukan korelasi sehingga muncul harga tersebut;
- Bahwa yang dilaporkan mengenai data pembanding diantaranya 1. Tanah yang dijual luasnya 4.000 m2 dengan harga penawaran Rp.2.400.000.000;(dua milyar empat ratus juta rupiah); 2. Tanah yang dijual luasnya 600 m2, luas bangunan 17 m2 harga penawaran Rp.1.000.000.000; (satu milyar rupiah); 3. Tanah yang dijual luasnya 140 m2, luas bangunan 60 m2 harga penawaran Rp.180.000.000; (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa faktor-faktor yang berpengaruh untuk nilai tanah antara lain 1.Lokasi; 2. Luas tanah; 3. Bentuk tanah; 4. kondisi fisik tanah; 5.Peruntukan tanah; 6. Legalitas / status kepemilikan tanah; dan 7.Lain-lain;
- Bahwa yang diketahui dari hasil penyesuaian adalah nilai pasar tanah;
- Bahwa Nilai pasar diperhatikan dari tanah obyek dengan pasar tanah yang menghasilkan penggantian wajar;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dimaksud pasar wajar adalah nilai yang dihasilkan untuk kepentingan pemilik;
- Bahwa Saksi yang membuat laporan penilaian (sebagaimana diperlihatkan di persidangan bukti surat T.II-7) dan Saksi yang menandatangani;
- Bahwa Saksi sering menangani masalah penilaian tanah;
- Bahwa status Saksi dalam penilaian tanah sebagai penilai tanah yang independen;
- Bahwa tidak ada yang mengintervensi Saksi dan tidak boleh memihak;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan ke pemilik lahan ketika akan membuat kesimpulan karena dalam aturan tidak diperkenankan;
- Bahwa dalam proses ini hanya penilai menaksir tanah karena daftar nominatif yang diperhitungkan tanah bukan bangunan;
- Bahwa keadaan lokasi pada saat inspeksi ke lapangan ternyata keadaan tanah kosong;
- Bahwa di tanah tersebut ada sampah;
- Bahwa keadaan tanah tersebut menurut Saksi tidak produktif;
- Bahwa yang disebut tanah produktif adalah tanah yang bisa menghasilkan;
- Bahwa obyek tanah yang sedang disengketakan ada tanah pembanding karena pada saat itu untuk obyek tidak ada tanah pembanding karena kondisi tanah dibawah jalan;
- Bahwa nilai objek atas tanah tidak menggunakan Akta Jual Beli (AJB) karena menggunakan berdasarkan data pasar;
- Bahwa Saksi tidak menemukan ada kata-kata yang mengatakan nilai tanah tersebut dengan harga Rp.1.000.000; (satu juta rupiah);
- Bahwa tanah yang sedang disengketakan menunjuk peta bidang tanah tersebut berbatasan dengan sungai dan tanah yang dibebaskan dekat jalan;
- Bahwa disana tidak ditemukan data pembanding;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada waktu kelapangan untuk menunjukkan batas tanah;
- Bahwa Saksi tidak menganalisa ke lapangan mengenai harga;
- Bahwa pada saat mencari data pembanding di sana sudah ada plang jual tanah maka tidak jadi;
- Bahwa jarak pembanding dengan tanah obyek sekitar 400 m2 di jalan Asnawi;

Halaman 46 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk menentukan proses penilaian dengan menggunakan data pasar dan dapat memprediksi data yang akan dilakukan penilaian;
- Bahwa dasar Saksi menyatakan tanah tersebut tidak produktif karena tanah keadaannya dibawah jalan dan daerah tersebut rawan longsor, dan tanah tersebut sudah beberapa kali dibangun tetapi masih longsor;
- Bahwa yang menentukan penilaian harga tanah adalah Saksi beserta staf penilai berdasarkan perintah Pimpinan;
- Bahwa Saksi melihat tanah yang sudah longsor ketika survei ke lokasi dan pada waktu ke lokasi Saksi melihat sudah ada proses pembangunan;
- Bahwa Saksi survei ke lokasi bersama dengan teman-teman;
- Bahwa tanah yang dinilai ada pemiliknya;
- Bahwa tanah kepunyaan Penggugat kena dampak proyek;
- Bahwa tanah yang Saksi garap tanah Penggugat saja;
- Bahwa pada waktu survei pertama di lokasi sudah ada proyek dan keadaan tanah kosong;
- Bahwa yang menjadi dasar normatif hanya tanah saja;
- Bahwa nilai tanah dengan nilai bangunan tidak sama;
- Bahwa di daerah tersebut tidak diketemukan harga penawaran;
- Bahwa yang lebih bagus adalah data pembanding;
- Bahwa ada 2 (dua) pemilik yang dapat ganti rugi sebagaimana yang tercantum ada 2 (dua) orang pemilik tanah yaitu Penggugat (Apid) dan A. Berliandi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Dokumen Kontrak, yang menunjukkan Tergugat III adalah Pelaksana/Pemenang Proyek Penanganan Bencana Alam Jalan Rongkasbitung-Jambubol STA 0+300, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari asli dan dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Surat Penunjukkan Penyediaan Barang Jasa (SPPB) Nomor: 620/167-PPK/3-PBPJK/SPPBJ/DISPUPR/APBD/2020, tanggal 18 Agustus 2020, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari asli dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor: 620/172-PPj/3-PBPJK/SPMK/DisPUPR/APBD/2020, tanggal 19 Agustus 2020.

Halaman 47 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

Menunjukkan bahwa Tergugat III mengerjakan Proyek Aquo sesuai dengan ketentuan yang berlaku, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari asli dan dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.III-3;

4. Fotokopi Surat Perjanjian (SP) Kontrak Gabungan Lumsum dan hanya Satuan Nomor: 620/171-PPK/3-PBPJK/SP/DISPUPR/APBD/2020, tanggal 19 Agustus 2020. Menunjukkan bahwa Tergugat III dalam melaksanakan pekerjaannya tunduk kepada ketentuan yang berlaku, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata ternyata fotokopi dari asli dan telah dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.III-4;

5. Fotokopi Berita Koran Radar Banten kolom Radar Lebak, hari Senin, 26 Juli 2021 halaman 5 yang menyatakan bahwa CV. Masayu Citra Wisata/ Tergugat III sudah optimal dalam penanganan jalan ambles dan tidak lagi menjadi tanggungjawab Tergugat III, setelah diperiksa dan dicocokkan bukti surat tersebut ternyata fotokopi dari aslinya aslinya dan dinazegel (bermeterai) cukup, diberikan tanda bukti T.III-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat, yang telah diberi tanda bukti T.III-1 sampai dengan tanda bukti T.III-5 tersebut, telah diperiksa di depan persidangan, dan seluruh bukti surat tersebut telah diperlihatkan oleh Penggugat sebagai pbandingnya untuk kemudian dicocokkan dan ternyata untuk bukti T.III-1 sampai dengan T.III-5 adalah fotokopi sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang diajukan tersebut telah pula dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah di persidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat III juga telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi sebagaimana yang juga diajukan oleh Tergugat I yang bernama Saksi YANA HENDRAYANA, S.T., Saksi BAYU HADIYANA TRENGGONO, Saksi RULLY EDWARD dan Saksi IRVAN SUYATUPIKA yang telah disumpah terlebih dahulu, yang pada pokoknya menerangkan sebagaimana telah termuat dalam keterangannya sebagai saksi untuk Tergugat I di atas;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian atas keberadaan tanah sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 17 September 2021, dan

Halaman 48 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memang benar objek sengketa itu ada dan telah dibuatkan Sket sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Oktober 2021 Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan yang diserahkan di depan persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Rangkasbitung belum atau tidak berwenang mengadili Perkara ini, mengingat inti dari gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pejabat Negara dalam hal ini Kepala Dinas PUPR Kabupaten Lebak yang dianggap telah merampas dan atau menggunakan lahan tanah Hak Milik Penggugat untuk kepentingan umum Pekerjaan Proyek Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300, tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat. Selanjutnya, Apakah benar Tergugat-I telah mengabaikan prinsip-prinsip sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan apakah benar Tergugat-I selaku Kepala Dinas PUPR Kabupaten Lebak telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri Rangkasbitung melainkan harus menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini dikarenakan Tergugat-I telah mengeluarkan Berita Acara Rapat Pembahasan Laporan Hasil Penilaian Konsultansi Penilaian/Appraisal Nomor. 620/194/DPUPR/2021 dimana hasil penilaian harga dari Kantor Penilai Harga Appraisal/Tergugat-II yang sudah bersifat final itu kemudian ditolak oleh Penggugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga telah mengajukan dalam eksepsi, yang pada

Halaman 49 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

pokoknya Penggugat tidak menjelaskan identitas para pihak yang berperkara dengan benar. Dalam surat gugatan penggugat tertulis penggugat menggugat para pihak yang diantaranya adalah Kantor Jasa Penilai Publik Drs. Haryantono Agustinus Tamba beralamat di Jln. Basuki Rahmat No.24 Rawa Bunga Jatinegara Jakarta Timur yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II. Bahwa benar kantor Tergugat II terletak di Jln. Basuki Rahmat No.24 Rawa Bunga Jatinegara Jakarta Timur tetapi nama kantor Tergugat II bukan Kantor Jasa Penilai Publik Drs. Haryantono Agustinus Tamba melainkan Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba berdasarkan Akta Notaris Helen Betty Yohana, SH., M.Kn. Nomor 01 tanggal 08 Januari 2020 tentang Perubahan Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba dan diperbaharui dengan Akta Notaris Helen Betty Yohana, SH., M.Kn. nomor 01 tanggal 12 November 2020 tentang Akta Perubahan Terakhir Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan eksepsi tersebut, maka Para Tergugat mohon agar gugatan Penggugat ditolak atau gugatan Penggugat batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut, Penggugat dalam Replik pada pokoknya telah menyangkal dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh adanya kesalahan prosedur dimana proyek dikerjakan tanpa perencanaan yang benar atau ada ketidakprofesionalan dalam pelaksanaan Proyek Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung-Jambubol STA.0+300 terutama soal penaksiran harga dari appraisal yang sangat merugikan Penggugat. Selanjutnya terhadap Berita Acara Rapat Pembahasan Laporan Hasil Penilaian Konsultasi Penilaian/Appraisal Nomor 620/194/DPUPR/2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I adalah bukan atau belum menjadi Surat Keputusan Pejabat Publik, sehingga yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Rangkasbitung dan Penggugat memohon agar eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut ditolak dan dikesampingkan;
- Bahwa Penggugat tidak sependapat dengan Tergugat I dan tetap pada gugatannya. Dengan alasan Penggugat tidak salah orang dan sudah jelas identitas dan tidak salah alamat. Hal ini dikarenakan meski tidak

Halaman 50 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### 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

mencantumkan nama Dwi Haryantono Agustinus Tamba akan tetapi secara fisik sudah benar diakui Tergugat II Dwi Haryantono mengakui dia sendiri yang dimaksud dalam gugatan dan secara fisik telah hadir dipersidangan, sehingga identitas Tergugat II sudah sesuai dengan gugatan. Oleh karena itu eksepsi Tergugat II haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang cacat formil, tidak tepat pihak-pihaknya karena salah menentukan subyek gugatannya yang berakibat gugatan kabur dan atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut, harus dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, untuk menghindarkan kelambatan yang tidak perlu, atau dibuat-buat, agar proses berjalan cepat dan lancar;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, dipertimbangkan secara khusus sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu mengenai Kompetensi Kewenangan Absolut tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan telah pula menjatuhkan putusan dalam putusan sela pada tanggal 18 Agustus 2021 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya Penggugat tidak menjelaskan identitas para pihak yang berperkara dengan benar, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah mencantumkan nama lengkap serta alamat terang dari para pihak. Sebagaimana diketahui bahwa identitas para pihak merupakan salah satu faktor esensial syarat formal surat gugatan. Dalam hal syarat formal ini tidak terpenuhi maka kelalaian di atasnya dapat dianggap gugatan *obscuur libel*. Namun dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Tergugat II adalah tidak beralasan oleh karena gugatan Penggugat telah mencantumkan

Halaman 51 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### 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

identitas para pihak, yakni Kantor Jasa Penilai Publik Drs. Haryantono Agustinus Tamba beralamat di Jln. Basuki Rahmat No.24 Rawa Bunga Jatinegara Jakarta Timur selanjutnya disebut Tergugat II adalah benar tidak salah orang dan tidak salah alamat. Penggugat dalam gugatannya mencantumkan gelar yakni Drs di depan nama kantor Tergugat II, sebagaimana menurut Tergugat II seharusnya adalah Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba namun pemanggilan terhadap pihak yang bersangkutan untuk datang menghadap di Pengadilan Negeri Rangkasbitung dalam rangka menyelesaikan sengketa antara Penggugat dan para Tergugat dan untuk itu secara *de facto*, Tergugat II telah hadir menghadap sendiri di persidangan, Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti yang terkait perkara ini, maka Majelis Hakim menganggap bahwasannya Tergugat II telah mengakui bahwa yang dimaksud sebagai Tergugat II oleh pihak Penggugat dalam surat gugatan yang diajukannya yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Drs Dwi Haryantono Agustinus Tamba adalah tidak lain dan tidak bukan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba itu sendiri, dan dengan demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwasannya dengan dibubuhkan gelar Drs di depan nama kantor Tergugat II tidak mengakibatkan kekeliruan atas identitas Tergugat II tersebut sehingga terhadap identitas Tergugat II sudah sesuai dengan gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi Tergugat II tentang Penggugat tidak menjelaskan identitas para pihak yang berperkara dengan benar adalah tidak beralasan dan untuk itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III tidak mengajukan eksepsi di dalam jawabannya, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah menyatakan perbuatan Para Tergugat dalam pelaksanaan proyek perbaikan gorong-gorong/jalan di Kp. Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak dikenal dengan Paket Penanganan Bencana Alam Jln.Rangkasbitung-Jambubol yang mengenai sebagian tanah milik Penggugat dilakukan tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tindakan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian. Adapun terhadap nilai ganti kerugian atas tanah objek perkara ditentukan secara tidak patut, tidak layak, tidak adil, dan tidak

Halaman 52 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### **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

wajar. Oleh karena itu, Penggugat menuntut untuk menetapkan nilai ganti kerugian terhadap objek tanah Penggugat dengan nilai kerugian sebesar Rp.218.600.000,00 (dua ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah) dibayar secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah benar selaku Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik No.1925/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak yang bersebelahan dengan tanah Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jln. Syech Nawawi

Sebelah Utara : Tanah Milik Achmad Berliandi

Sebelah Timur : Sungai Ciujung

Sebelah Selatan : Tanah Milik Ali

Dengan luas sesuai dengan Sertifikat 1092 M2.

Lokasi tanah tersebut secara langsung terdampak atas adanya pengerjaan Proyek Perbaikan Jalan/Gorong-gorong yang longsor di ruas jalan Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300.

2. Bahwa benar pada sekitar tanggal 19 September 2020 Tergugat-I melaksanakan Pembangunan Proyek Rehabilitasi Jalan/gorong-gorong Kaduagung Timur yang dikenal dengan nama Paket Penanganan Bencana Alam Jln. Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300 yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat-III. Pekerjaan tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan sebelumnya dari Penggugat telah merusak dan merampas sebagian tanah milik Penggugat seluas 144 M2.

3. Bahwa penggunaan sebagian tanah Penggugat oleh Para Tergugat-I dan Tergugat-III atas penilaian Tergugat-II tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum. Pada tanggal 19 Oktober 2020 diadakan musyawarah di Kantor Tergugat-I yang pada dasarnya Penggugat dan Tergugat-I sepakat untuk diberikan ganti rugi dengan diadakannya pengukuran dan penilaian atas tanah tersebut melalui metode appraisal yang dilaksanakan oleh Konsultan Jasa Penilai Publik Independen (Appraisal) yaitu Tergugat-II.

4. Bahwa benar Tergugat-II selaku Konsultan Jasa Penilai Publik Independen ternyata dalam pelaksanaannya sama sekali tidak independen dan sangat berpihak kepada Tergugat-I, tidak profesional, tidak cermat tanpa meneliti dengan seksama nilai tanah sekitar lokasi. Hasil penilaian dari Tergugat-II terhadap tanah Penggugat hanya sebesar Rp. 54.720.000,-

Halaman 53 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Fisik seluas 144 M2 dan Non Fisik hanya sebesar Rp.1.281.800,- meskipun dalam penilaian harga tanah disekitar lokasi menurut hasil surveynya adalah Rp.380.000,- sampai dengan Rp.841.000,-. Nilai harga dari appraisal yang hanya menetapkan harga Rp.380.000,-/ meter persegi (hasil pembagian 54.720.000,- dibagi 144 M2) untuk tanah terdampak milik Penggugat tersebut jelas-jelas sangat tidak logis dan sangat-sangat merugikan Penggugat yang sudah banyak mengeluarkan modal dalam pengurusan tanahnya. Sehingga Penggugat telah mengajukan keberatan sekaligus menolak hasil penilaian harga dari Tergugat-II;

5. Bahwa pelaksanaan proyek Paket Penanganan Bencana Alam Jln. Rangkasbitung-Jambubol terkesan tanpa didahului perencanaan yang matang dan benar terbukti penilaian harga tanah terdampak milik Penggugat baru dilakukan appraisal setelah pengerjaan proyek sedang dilaksanakan oleh Tergugat-III. Padahal seharusnya penilaian harga tanah terdampak dilaksanakan jauh sebelum pelaksanaan proyek berlangsung. Sehingga Pihak appraisal Tergugat-II tidak buru-buru dalam menentukan penilaian harga tanah seutuhnya, bukan hanya sekedar memenuhi pesanan dari Tergugat-I dan buktinya sampai sekarang pembayaran ganti rugi belum terealisasi karena memang hasil akhir dari penilaian harga ditolak oleh Penggugat.

6. Bahwa benar penolakan hasil penilaian harga terhadap tanah terdampak milik Penggugat oleh Tergugat-II atas permintaan Tergugat-I dilaksanakan proyeknya oleh Tergugat-III jelas jelas penilaian harganya tidak sesuai dengan fakta dan harga pasar di lapangan serta bertentangan dengan Pasal 2 Undang Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sementara penilaian harga yang diberikan kepada Penggugat sangat tidak layak dan tidak adil.

7. Bahwa benar perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-III yang dalam pelaksanaan proyek perbaikan gorong-gorong/jalan di Kp. Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak dikenal dengan Paket Penanganan Bencana Alam Jln.Rangkasbitung-Jambubol yang mengenai sebagian tanah milik Penggugat tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tindakan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian berupa :

Kerugian Materiil untuk Penggugat :

Fisik:

- Harga tanah Penggugat-II yang terpakai Proyek 144 M2 x Rp. 1.500.000,- = Rp. 216.000.000,-

Halaman 54 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

### 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

Non Fisik :

- 3 Tronton tanah urugan x Rp. 500.000,- = Rp. 1.500.000,--
- 2 batang pohon kelapa x Rp. 300.000,- = Rp. 600.000,--
- 10 btg Pisang x Rp. 50.000,-- = Rp. 500.000,-

Jumlah kerugian = **Rp. 218.600.000,--**

Dengan demikian jumlah kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 218.600.000,- ( Dua ratus delapan belas juta enam ratus ribu rupiah ).

Yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat I, yaitu:

1. Bahwa Tergugat-I menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat-I telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan merampas dan atau mengambil alih sebagian tanah miliknya untuk digunakan dalam Proyek Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung – Jambubol STA.0+300 yang sudah lama longsor dan semula dianggap sebagai lahan Daerah Aliran Sungai. Namun setelah Penggugat datang menghubungi dengan memperlihatkan barang bukti berupa Sertifikat Hak Milik No. 169/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak, kemudian diadakan musyawarah dengan surat undangan Nomor.005/1195-DISPUPR/2020 tanggal 15 Oktober 2020 perihal Musyawarah Lahan Ruas Jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduagung Timur Cibadak yang hasilnya menyepakati untuk menyerahkan penilaian harga tanah kepada pihak independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik atau Appraisal. Akan tetapi setelah tim Appraisal yang ditunjuk langsung oleh Penggugat yaitu Tergugat-II melaksanakan tugasnya secara profesional Tergugat-I mengundang kembali Pihak Penggugat untuk menerima laporan hasil penilaian Appraisal, namun Penggugat merasa keberatan dengan hasil yang dikeluarkan oleh Tim Appraisal terkait harga yang dianggap dibawah harga pasaran. Sikap Penggugat yang semula menyepakati dan menyerahkan sepenuhnya atas penilaian tim appraisal akan tetapi diakhir malah menolak dan keberatan dengan mengajukan gugatan ini adalah bentuk pengingkaran terhadap kesepakatan yang ditandatangani bersama dalam musyawarah yang menurut hukum kesepakatan para pihak adalah hukum bagi para pihak itu sendiri. Dengan demikian Tergugat-I yang melaksanakan kesepakatan tersebut dengan konsisten tidak dapat disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena gugatan Penggugat harus ditolak;

Halaman 55 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar berdasarkan ketentuan Pasal 123 Undang Undang Cipta Kerja menyatakan bahwa Pemberian Ganti Kerugian Pembebasan lahan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Appraisal bersifat final dan mengikat. Dengan demikian pembayaran tanah untuk kepentingan umum yang melebihi harga yang sudah ditentukan oleh Tim Penilai adalah bertentangan dengan hukum, kecuali ada putusan hukum;

3. Bahwa benar oleh karena proses pengerjaan Proyek Penangan Bencana Alam Jl.Rangkasbitung-Jambubol STA.0+300 berikut pelaksanaan Penilaian Harga yang dilakukan oleh Tergugat-II berikut Pekerjaan Proyek fisik bangunannya oleh Tergugat-II sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sah menurut hukum dan atau tidak menyalahi aturan hukum, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat II, yaitu:

1. Penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba tidak tahu menahu terkait penggunaan lahan milik Penggugat seluas 144 m<sup>2</sup> oleh Tergugat I dan Tergugat III karena dalam kurun waktu dari tanggal 19 September 2020 yang menurut Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat III melaksanakan pembangunan Proyek Rehabilitasi Jalan/Gorong-gorong Kaduagung Timur, sampai dengan tanggal 19 Oktober 2020 (tanggal diadakannya Musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat I), Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba belum ada ikatan kontrak dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Lebak;

2. Kantor Jasa Penilai Publik Dwi Haryantono Agustinus Tamba baru melaksanakan proses pekerjaan setelah terbit Surat Perintah Kerja dari Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Pemerintah Kabupaten Lebak Nomor : 620/328-PPK/KONS-PJ/SPK/DISPUPR/APBD-P/2020 tanggal 17 November 2020.

3. Dalam melaksanakan proses penilaian, Penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba selalu patuh dan tunduk, serta mengikuti aturan-aturan yang tertuang pada Pedoman Penilaian yang berlaku yaitu KODE ETIK PENILAI INDONESIA (KEPI) DAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA(SPI) EDISI VII-2018 diterbitkan oleh Asosiasi Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang diantaranya memuat Prinsip Dasar Etik,Tanggung Jawab Penilai,dan Standar-standar Penilaian;

4. Terkait dengan penelitian nilai tanah disekitar lokasi, penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba sudah melakukan pemeriksaan dan verifikasi

Halaman 56 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memperoleh keyakinan bahwa data yang digunakan untuk analisis telah diperoleh dengan cara yang benar dalam rangka memperoleh kesimpulan nilai pasar tanah yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan.

5. Penilai/KJPP Dwi Haryantono Agustinus Tamba sudah melakukan perhitungan hilangnya hak atas tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, sedangkan untuk bangunan dan tanaman tidak dilakukan penilaian karena selain bangunan dan tanaman tersebut tidak ada dalam lokasi obyek penilaian juga tidak masuk dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Skala Kecil Untuk Penanganan Longsor Jalan Rangkasbitung-Jambubol Desa Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak Nomor : 600/45-DisPUPR/2021 tanggal 17 Desember 2020.

6. Dalam proses pengadaan tanah, pembayaran ganti kerugian menjadi tanggung jawab Pemberi Tugas/Panitia Pelaksana Pengadaan tanah/Instansi yang memerlukan tanah, Penilai hanya menentukan nilai besaran ganti kerugian.

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat III, yaitu:

1. Bahwa benar Tergugat-III telah melaksanakan Kontrak Pekerjaan Proyek dari Dinas PUPR Kabupaten Lebak dengan spesifikasi data sebagai berikut:

Nama Pekerjaan : Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung –  
Jambubol STA.0+300

Nama Penyedia : CV. Masayu Citra Wisesa

Nilai Kontrak : 1.945.999.000.00,-

Nomor Kontrak : 620/171-PPK/3-PBPJK/SP/DISPUPR/APBD/2020

Tanggal Kontrak : 19 Agustus 2020

Tanggal SPK : 19 Agustus 2020

Sebagai Pemenang Tender yang terbuka dan transparan Tergugat-III telah melaksanakan pekerjaan secara profesional sesuai dengan Spek Gambar-Site Plan sebagaimana data kontrak dan selesai sesuai dengan Jadwal yang sudah di-addendum mengingat saat pengerjaan cuaca tidak mendukung hujan terus;

2. Bahwa dalam masa pemeliharaan Proyek Penanganan Bencana Alam Jl. Rangkasbitung-Jambubol STA.0+300 sebulan setelah pekerjaan rampung terjadi sebagian longsor lagi, namun hal tersebut disebabkan karena daya

Halaman 57 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dukung tanah yang labil karena faktor cuaca sehingga dapat dikategorikan sebagai Force majeure. Namun demikian sebagai bentuk tanggung jawab yang besar untuk kepentingan umum Tergugat-III bertanggung jawab membangun dan mengerjakan perbaikan proyek jalan longsor tersebut hingga selesai dan dapat dilalui kendaraan kembali. Oleh karena force major tidaklah dapat menyalahkan Tergugat-III telah melakukan tindakan yang melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa Tergugat-III sama sekali tidak pernah merasa dalam pelaksanaan pekerjaannya telah secara sembrono merampas dan menggusur tanah Penggugat, Tergugat-III hanya melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar situasi lapangan sebagaimana tertuang dalam Kontrak Pekerjaan Proyek dari Tergugat-I;

4. Bahwa Tergugat-III baru tahu dari Tergugat-I tentang adanya keberatan dari pemilik lahan yang terkena proyek tersebut, akan tetapi sudah diselesaikan secara musyawarah mufakat untuk diberikan ganti rugi melalui penilaian appraisal/Tergugat-II;

Menimbang, bahwa dengan disangkalnya dalil gugatan Penggugat oleh para Tergugat, maka pihak Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya itu;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah benar selaku Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik No.1925/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jln. Syech Nawawi  
Sebelah Utara : Tanah Milik Achmad Berliandi  
Sebelah Timur : Sungai Ciujung  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Ali

Dengan luas sesuai dengan Sertifikat 1092 M2.

Lokasi tanah tersebut secara langsung terdampak atas adanya pengerjaan Proyek Perbaikan Jalan/Gorong-gorong yang longsor di ruas jalan Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300.

2. Bahwa sebagian tanah milik Penggugat seluas 144 M2 terkena dampak Pembangunan Proyek Rehabilitasi Jalan/gorong-gorong Kaduagung Timur yang dikenal dengan nama Paket Penanganan Bencana Alam Jln.

Halaman 58 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300 oleh Tergugat I yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat-III.

3. Bahwa pada sebagian lokasi tanah Penggugat sudah lama longsor dan semula dianggap sebagai lahan Daerah Aliran Sungai. Namun setelah Penggugat datang menghubungi dengan memperlihatkan barang bukti berupa Sertifikat Hak Milik No. 169/Kaduagung Timur Kecamatan Cibadak, kemudian diadakan musyawarah dengan surat undangan Nomor.005/1195-DISPUPR/2020 tanggal 15 Oktober 2020 perihal Musyawarah Lahan Ruas Jalan Rangkasbitung-Jambubol Kaduagung Timur Cibadak yang hasilnya menyepakati untuk menyerahkan penilaian harga tanah kepada pihak independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik atau Appraisal, yaitu Tergugat II.

4. Bahwa Penggugat merasa keberatan dengan hasil yang dikeluarkan oleh Tim Appraisal terkait harga yang dianggap dibawah harga pasaran.

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat maupun sangkalan para Tergugat tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah tanah milik Penggugat yang terkena dampak Proyek Perbaikan Jalan/Gorong-gorong yang longsor di ruas jalan Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300 mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil?
2. Apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan tanda bukti P-11 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan tanda bukti T.I-9 serta AI.T.I-1 sampai dengan AI.T.I-3, Tergugat I juga telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi. Adapun Tergugat II telah mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan tanda bukti T.II-7, Tergugat II juga telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi. Serta Tergugat III telah mengajukan bukti surat T.III-1 sampai dengan tanda bukti T.III-5, Tergugat III juga telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi sebagaimana yang juga diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dibuat dengan tidak cermat, sehingga gugatan Penggugat menyalahi ketentuan hukum sebagaimana Pasal 38 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,  
yang menyatakan :

(1) *Dalam hal tidak terjadinya 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);*

(2) *Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.*

Menimbang, bahwa dalam hal pengajuan nilai ganti rugi juga secara tegas dinyatakan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yakni pada Pasal 73 yang menyatakan:

(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 dimaksudkan dalam Pasal 72 ayat (3)";*

(2) *Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan;*

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal tersebut di atas, Majelis hakim juga berpedoman pada ketentuan 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, yang dinyatakan sebagai berikut:

*Pasal 1 angka 5*

*Keberatan adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke Pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;*

*Pasal 3*

*Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan;*

*Pasal 5*

Halaman 60 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan pokok Penggugat, ternyata yang menjadi pokok permasalahan adalah perihal tidak terjadinya kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang diterima oleh Penggugat atas penggunaan sebagian tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dalam pelaksanaan Pembangunan Proyek Rehabilitasi Jalan/gorong-gorong Kaduagung Timur yang dikenal dengan nama Paket Penanganan Bencana Alam Jln. Rangkasbitung-Jambubol STA 0+300 yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat III, atas penilaian dari Tergugat II, di mana dalam perkara *a quo* Penggugat merasa besaran ganti rugi yang diterima oleh Penggugat berada di bawah harga pasaran tanah di lapangan, sementara mengenai lokasi tanah milik Penggugat yang ditetapkan sebagai objek Pembangunan Proyek Rehabilitasi Jalan/gorong-gorong tidaklah dipermasalahkan oleh Penggugat, sehingga mengacu pada pasal dan ketentuan hukum tersebut di atas, perkara *a quo* seharusnya diajukan dalam bentuk keberatan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil gugatan karena tidak diajukan dalam bentuk keberatan melainkan diajukan dalam bentuk gugatan biasa, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal-pasal dalam HIR, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 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 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

Halaman 61 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb

#### 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

Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.592.000,00 (Dua juta lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada hari Senin, tanggal 25 Oktober 2021, oleh ICHE PURNAWATY, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, HANDY REFORMEN KACARIBU, S.H., M.H. dan LUCIA RIDAYANTI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb tanggal 23 Februari 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 03 November 2021, oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh LUCIA RIDAYANTI, S.H., M.H. dan RANI SURYANI PUSTIKASARI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb tanggal 01 November 2021, dibantu oleh MUHAMAD NANANG GUNAWAN sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II serta Kuasa Tergugat III.

Hakim-Hakim Anggota,

TTD.

LUCIA RIDAYANTI, S.H., M.H.

TTD.

RANI SURYANI PUSTIKASARI, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

TTD.

ICHE PURNAWATY, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

MUHAMAD NANANG GUNAWAN

Perincian biaya :

Halaman 62 dari 63 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Rkb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| 1. Biaya pendaftaran .....         | Rp. 30.000,-        |
| 2. Biaya pemberkasan.....          | Rp. 50.000,-        |
| 3. Biaya panggilan .....           | Rp. 942.000,-       |
| 4. Biaya PNPB .....                | Rp. 50.000,-        |
| 5. Biaya Pemeriksaan Setempat..... | Rp. 1.500.000,-     |
| 6. Biaya redaksi.....              | Rp. 10.000,-        |
| 7. Biaya meterai .....             | Rp. <u>10.000,-</u> |

Jumlah ..... Rp. 2.592.000,-

(Dua juta lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)