



P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan memutus perkara permohonan pada pengadilan tingkat pertama yang diajukan oleh:

DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG PROPINSI BANTEN, yang dalam hal ini diwakili oleh HERU ISWANTO, S.T. , NIP. 19720928 199803 1 003 , selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pada Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Propinsi Banten, beralamat di DPUPR – KP3B, Jalan Syech Nawawi Palima Curug, Propinsi Banten, yang dalam hal ini diwakili oleh Agus Herlambang Sugiharto , S.T., dan Surya Atmaja, S.H., berdasarkan surat kuasa Nomor 000.2.3.1/SK.096.9/DPUPR/2024 tanggal 4 Juni 2024, untuk selanjutnya dalam permohonan ini disebut**PEMOHON KONSINYASI.**

Terhadap

UDOH HAPIDOH, S.Pd.I, bertempat tinggal di Komplek RSS Pemda Banjarsari RT 004 RW 008 Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Propinsi Banten, untuk selanjutnya dalam permohonan ini disebut **TERMOHON KONSINYASI .**

Pengadilan Negeri tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Penawaran Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg tanggal 27 Juni 2024;
2. Berita Acara Penawaran Pembayaran Uang Ganti Kerugian Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg kepada **UDOH HAPIDOH, S.Pd.I** tanggal 3 Juli 2024;
3. Surat-surat lain dalam berkas perkara yang bersangkutan:

Halaman 1 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pemohon dalam permohonannya telah menyampaikan permohonan penitipan uang ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri Serang atas Pengadaan Tanah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Pekerjaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Ruas Jalan Sempu - Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, dengan nilai ganti kerugian tanah sebesar **Rp. 221.860.854,00 (dua ratus dua puluh satu juta delapan ratus enam puluh ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah)**, kepada Termohon, sebagai pembayaran ganti kerugian tanah seluas 37 M²;

Menimbang, bahwa tanah dengan NIB 38 luas 37 M², berlokasi di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, yang merupakan bagian dari Pekerjaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Ruas Jalan Sempu - Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1552/Banjarsari atas nama **UDOH HAPIDOH, S.Pd.I**, saat ini sedang menjadi Jaminan di **Bank BSI Kantor Cabang Kota Serang**;

Menimbang, bahwa Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 86 ayat (3) huruf a Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap: Tanah yang saat ini sedang **Menjadi Jaminan di Bank**;

Menimbang, bahwa dalam hal pihak yang berhak Menjadi Jaminan Hak Tanggungan, Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat sesuai Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 86 ayat (3) huruf a Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71

Halaman 2 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bunyi Pasal 24 ayat (1) huruf d angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021, Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, tentang Tatacara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan dalam hal memenuhi satu atau lebih keadaan berikut ini :**d.4 Menjadi jaminan Hak tanggungan ;**

Menimbang, bahwa sebagaimana bunyi pasal Pasal 27 ayat 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021, Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, tentang Tatacara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berbunyi antara lain" Jurusita memberitahukan adanya permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pejabat yang meletakkan sita atau pemegang Jaminan Hak Tanggungan ", dalam hal ini di **Bank BSI Kantor Cabang Kota Serang;**

Menimbang, bahwa oleh karena objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian SHM nya sedang menjadi Jaminan dengan Hak Tanggungan di **Bank BSI Kantor Cabang Kota Serang,** maka penawaran tersebut dilakukan menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Panggilan sidang kepada Pemohon Konsinyasi tertanggal 8 Juli 2024, dan panggilan sidang kepada Termohon Konsinyasi tertanggal 8 Juli 2024, kesemuanya telah dipanggil secara patut dan sah oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Serang, untuk menghadiri persidangan pada tanggal 11 Juli 2024 Jam 10.00 Wib., bertempat di Pengadilan Negeri Serang;

Halaman 3 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan Pemohon hadir kuasanya yang bernama Agus Herlambang Sugiharto, S.T., dan Surya Atmaja, S.h., dan untuk Termohon tidak hadir dan tidak mengirimkan wakil/kuasanya yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah didengarkan keterangan Pemohon yang pada pokoknya Pemohon tetap berkehendak untuk menipkan uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Serang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan permohonannya tersebut, Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten Nomor : 800.1.3.1/SK.030 - DPUPR/2024 Tanggal 05 Januari 2024, Tentang Penetapan Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan (PPTK) dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten Tahun Anggaran 2024; (Bukti P - 1).

No.	Nama	Jabatan	NIP
	Heru Iswanto , S.T.	Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan (PPTK) dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pada Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten TA. 2024.	197209281998031003

2. Surat keputusan Wali Kota Serang Nomor : 620/Kep.368-Huk/2022 tanggal 22 Agustus 2022 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru); (Bukti P - 2).
3. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor : 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 Tentang Susunan

Halaman 4 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) dan Sekretariat terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten ;(Bukti P - 3).

4. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor :68/SK-36.04.AT.02.02/II/2024 tanggal 23 Februari 2024 Tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor : 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 Tanggal 21 Februari 2023 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) dan Sekretariat terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten ;(Bukti P - 4).
5. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor :70/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten; (Bukti P - 5).
6. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor :163/SK-36.04.AT.02.02/V/2023 tanggal 30 Mei 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor : 70/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten ; (Bukti P - 6).
7. Surat Pengadaan Jasa Penilai Publik (Appraisal) Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) Nomor : AT.02.02/671-36.04/VIII/2023 Tanggal 28 Agustus 2023; (Bukti P - 7).
8. Laporan Penilaian Jasa Konsultansi Appraisal Ganti Kerugian Tanah dan Tegakan Pembebasan Lahan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (Kel. Banjarsari) dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani dan Rekan No. File 00297/2.0157-00/PI/11/0400/1/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023; (Bukti P - 8).

Halaman 5 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) Nomor : 267/2023; (Bukti P - 9).
10. Surat Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) Nomor : 873/UND-36.04.AT.02.02/XI/2023 tanggal 13 November 2023; (Bukti P-10).
11. Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 44/36-04.AT.02.02/XI/2023 tanggal 16 November 2023; (Bukti P - 11).
12. Penyampaian Nilai Ganti Kerugian Nomor : AT.02.02/872-36.04/IX/2023 tanggal 15 November 2023 Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang; (Bukti P – 12).
13. Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung atas Tanah terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten Nomor : 11.1 / Peng – 28.08/IX/2023 tanggal 26 September 2023; (Bukti P – 13)
14. Surat Penitipan Ganti Kerugian Berupa Uang atas Tanah yang terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) Nomor : AT.02.02/354-36.04/V/2024 tanggal 27 Mei 2024; (Bukti P- 14).
15. Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor : 83/BA-36.04.AT.02.02/IV/2024 tanggal 30 April 2024; (Bukti P – 15).
16. Surat dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk, KC Serang Nomor 04/350 – 3/0142 tertanggal 25 juni 2024 Perihal : Penyampaian Informasi Keberadaan Jaminan berupa SHM No. 1552/Banjarsari seluas 304 M2 atas nama Udoh Hapidoh, S.Pd.; (Bukti P – 16);

Bukti-bukti surat tersebut diatas yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P - 16, adalah berupa foto copy yang sudah dibubuhi materai secukupnya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan , dan setelah disesuaikan dengan Aslinya yang diperlihatkan di muka persidangan , ternyata semua bukti sesuai, kecuali bukti P – 16, Aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan;

Halaman 6 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Pemohon, bahwa penitipan uang ganti kerugian terhadap bidang tanah tersebut adalah akan digunakan untuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Ruas Jalan Sempu - Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa besarnya uang ganti kerugian bidang tanah milik Termohon seluas 37 M2, yang terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, yang telah ditawarkan tersebut, yakni uang dengan nilai ganti kerugian tanah sebesar **Rp. 221.860.854,00 (dua ratus dua puluh satu juta delapan ratus enam puluh ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah) ,** dilakukan penilaiannya oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani dan Rekan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 15 yang berupa Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor 83/BA-36.04.AT.02.02/IV/2024 tanggal 30 April 2024, dari Kantor Pertanahan Kota Serang, diterangkan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) 1552/Banjarsari atas nama **UDOH HAPIDOH, S.Pd.I,** saat ini sedang menjadi Jaminan di **Bank BSI Kantor Cabang Kota Serang,** dan karena obyek dalam status dibebani hak tanggungan, oleh karena itu memerintahkan kepada Panitera untuk memberitahukan kepada Bank BSI Kantor Cabang Kota Serang tentang penitipan uang ganti kerugian (konsinyasi) terhadap Termohon Konsinyasi tersebut;

Menimbang, bahwa apabila nanti pihak Termohon menginginkan untuk mengambil uang ganti kerugian tersebut, maka uang ganti kerugian yang dititipkan Pemohon dapat diambil oleh Termohon disertai dengan Surat Pengantar dari Kantor Pertanahan Kota Serang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Permohonan Pemohon cukup beralasan, karena itu dapat dikabulkan;

Halaman 7 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Memperhatikan Pasal 24 ayat (1) huruf d angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021, Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, tentang Tatacara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 86 ayat (3) huruf a Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan berharga penitipan pembayaran uang ganti kerugian pada Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum pada Ruas Jalan Sempu - Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, kepada Termohon:
UDOH HAPIDOH, S.Pd.I, bertempat tinggal di Komplek RSS Pemda Banjarsari RT 004 RW 008 Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Propinsi Banten, untuk selanjutnya dalam permohonan ini disebut TERMOHON KONSINYASI .
sebagai Pihak yang berhak / Pemilik bidang tanah yang tercantum pada Daftar Nominatif, terdaftar dengan NIB 38 dengan luas 37 M2 , yang berlokasi di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, dengan nilai ganti kerugian tanah sebesar **Rp. 221.860.854,00 (dua ratus dua puluh satu juta delapan ratus enam puluh ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah);**
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Serang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut di atas;

Halaman 8 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Serang atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya/Jurusita yang sah untuk memberitahukan kepada Bank BSI Kantor Cabang Kota Serang, selaku Pemegang Hak Tanggungan tentang penitipan uang ganti kerugian (Konsinyasi) terhadap Termohon Konsinyasi tersebut diatas;
5. Menyatakan Termohon dapat mengambil Ganti Kerugian di kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, disertai dengan surat pengantar dari Kantor Pertanahan Kota Serang,;
6. Membebankan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 2.257.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh tujuh ribu rupiah/).

Demikian ditetapkan pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024 oleh kami Moch. Ichwanudin, S.H.,M.H. Hakim Pengadilan Negeri Serang, Penetapan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Pengadilan Negeri tersebut, dengan dibantu oleh Ria Wahyuni, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh kuasa Pemohon Konsinyasi tanpa hadirnya Termohohn Konsinyasi.

Panitera Pengganti

Hakim,

Ria Wahyuni, S.H. M.H.,

Moch. Ichwanudin, S.H.,M.H.

Perincian biaya:

Halaman 9 dari 9 hal. P E N E T A P A N
Nomor 4/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg



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

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00	
2. Biaya Proses	: Rp	150.000,00	Jumlah
3. PNBP/PIHAK	: Rp	30.000,00	
4. Biaya Penawaran	: Rp	1.772.000,00	: Rp.
5. Biaya Panggilan	: Rp	235.000,00	2.257.000,00
6. Materai	: Rp	20.000,00	
7. Redaksi	: Rp	20.000,00	