



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 249/Pdt.G/2021/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan Permohonan Keberatan antara:

Andy Nurvita, umur 43 tahun, tempat tanggal lahir : Fak-Fak, 1 November 1978, Agama : Islam, bertempat tinggal di Perum. Grand Watualang Asri KR 12 Jl. Kahyangan Raya Desa Watualang Kec./kab. Ngawi Provinsi Jawa Timur 63218, pekerjaan : Hakim Pada Pengadilan Negeri Ngawi, sebagai Pemohon;

### Lawan

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, tempat kedudukan Komplek THR Jalan Brigjend Katamso, Kelurahan Keparak, Kecamatan Mergangsari, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 55152, sebagai Termohon I;

Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, tempat kedudukan Gedung Bina Marga Blok B1 A Dan Blok B1 B Lt. 2 Jalan Pattimura 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, sebagai Termohon II;

Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan Dan Fasilitas Daerah Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, tempat kedudukan Gedung Bina Marga Lt. 2 Jalan Pattimura 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, sebagai Termohon III;

Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, tempat kedudukan Gedung Bina Marga Blok B1 A Lt. 2-3 Jalan Pattimura 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, sebagai Termohon IV;

hal 1 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021/PN Smn

#### 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

PT. Jasa Marga (Persero) Tbk Selaku Badan Usaha Jalan Tol (BUJT)  
Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum  
Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, tempat kedudukan  
Kantor Pusat Jasa Marga, Plaza Tol Taman Mini Indonesia Indah,  
Jakarta 13550 Indonesia Atau Kantor Cabang PT. Jasa Marga  
Yogyakarta Bawen Jalan Sareh Nomor 3 Kotabaru Kota  
Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai  
Termohon V;

Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, tempat  
kedudukan Kompleks Kepatihan, Jalan Malioboro Nomor 16  
Kel./Desa Suryatmajan, Kec. Danurejan, Kota Yogyakarta, Provinsi  
Daerah Istimewa Yogyakarta 55213, Suryatmajan, Danurejan,  
Kota Yogyakarta, Di Yogyakarta, sebagai Termohon VI;

Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, tempat kedudukan Jalan  
Parasamya, Dukuh Beran Lor, Kel./Desa Tridadi, Kec./kab.  
Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 55511, sebagai  
Termohon VII;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti -bukti yang diajukan para pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi -saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat gugatan tanggal  
25 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Sleman pada tanggal 26 Oktober 2021 dalam Register Nomor  
249/Pdt.G/2021/PN Smn, telah mengajukan keberatan sebagai berikut:

### I. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN

1. Bahwa Dasar Hukum Permohonan Keberatan *a quo* berpijak pada ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Juncto ketentuan Pasal 2 dan 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum Juncto ketentuan Pasal 31 s/d Pasal 34, Pasal 36 ayat (1) huruf a s/d e, Pasal 37 s/d Pasal 38 ayat (1) (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Juncto Pasal 75 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan, bahwa:

*"Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya";*

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum menyatakan, bahwa:

*"Peradilan umum adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya";*

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*"Pengadilan Negeri berkedudukan di ibukota Kabupaten/Kota, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota";*

Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menentukan dengan tegas, bahwa:

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

hal 3 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smm

#### 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

Pasal 32 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyatakan, bahwa:

*“(1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan; (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

Pasal 33 huruf a s/d f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyebutkan, bahwa:

*“Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai”;*

Pasal 34 ayat (1) s/d (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur, bahwa:

*“(1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26; (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan disertai dengan berita acara; (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat; (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian; (5) Musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bersama dengan Penilai dengan para Pihak yang Berhak”;*

hal 4 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

Pasal 36 ayat (1) huruf a s/d e ayat (1) s/d (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyatakan, bahwa:

*“(1) Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: a. uang; b. tanah pengganti; c. pemukiman kembali; d. kepemilikan saham; atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak”;*

Pasal 37 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyatakan, bahwa:

*“(1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34; (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan”;*

Pasal 38 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menentukan dengan tegas, bahwa:

*“(1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1); (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan”;*

Pasal 75 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan, bahwa:

hal 5 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

*“(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 setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3); (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan”;*

Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menyatakan pada pokoknya, bahwa:

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

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*“Keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah”;*

2. Bahwa materi pokok persoalan Permohonan Keberatan a quo memiliki hubungan hukum kausalitas dengan Keberatan dan atau Ketidakkeseepakatan terhadap bentuk dan/atau besarnya Nilai Ganti Kerugian atas Obyek Pengadaan Tanah dalam Rencana Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pemberitahuan Nomor: 593/9965/2020 Tentang Rencana Pembangunan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta Tanggal 3 Juli 2020 {Bukti P.1} Juncto Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor

hal 6 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Tanggal 21 Desember 2021 {Bukti P.II };

3. Adapun latar belakang Permohonan Keberatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sleman ("PN Smn"), karena Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Tertanggal 21 Desember 2021 {Bukti P.II } pada pokoknya telah memutuskan dan atau menetapkan dalam Diktum Ketiganya, bahwa:

"Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam Diktum Kesatu, membutuhkan tanah seluas  $\pm 496.209 \text{ M}^2$  (kurang lebih empat ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus sembilan meter persegi) yang terletak di ..... , Kalurahan Tambakrejo, Kapanewon Tempel, ..... , Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta";

Dengan berpedoman pada pokok pemikiran dan argumentasi yuridis di atas bahwa letak Obyek Pengadaan Tanah dalam Rencana Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen dalam perkara Permohonan Keberatan *a quo* secara geografis terletak di Dusun Temanggung, Semampir Wetan, Desa/Kalurahan Tambakrejo, Kecamatan Tempel, Kabupaten Sleman yang menjadi wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Sleman, maka bisa ditarik suatu kesimpulan yuridis pada pokoknya, bahwa Pengadilan Negeri Sleman berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutus Permohonan Keberatan ini;

## II. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PEMOHON

1. Bahwa Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur bahwa :
- "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak";*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 1 menyatakan :

*"Cukup Jelas";*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur bahwa :

*"Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah";*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 1 menyatakan :

*"Cukup Jelas";*

Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur bahwa :

*"Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai";*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 1 menyatakan :

*"Cukup Jelas";*

Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur bahwa :

*"Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah";*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 1 menyatakan :

*"Cukup Jelas";*

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur bahwa :

*"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak”;*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 3 menyatakan :

*“Cukup Jelas”;*

Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyatakan, bahwa:

*“Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)”;*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 38 ayat (1) menyatakan :

*“Cukup Jelas”;*

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menentukan pada pokoknya, bahwa:

*“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi perseorangan, .....yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 18 ayat (1) menyatakan :

*“Cukup Jelas”;*

Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*“Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: a. pemegang Hak Atas Tanah;..... dan/atau h. Pemilik....., tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah”;*



Selanjutnya, Penjelasan Pasal 18 ayat (2) menyatakan :

*“Cukup Jelas”;*

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*“Pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 19 menyatakan :

*“Cukup Jelas”;*

Pasal 75 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur pada pokoknya, bahwa:

*“(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 setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3). (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan”;*

Selanjutnya, Penjelasan Pasal 75 ayat (1) dan (2) menyatakan :

*“Cukup Jelas”;*

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”;*



Pasal 1 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*"Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah";*

Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 mengatur pada pokoknya, bahwa:

*"Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan Instansi yang Memerlukan Tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian";*

Pasal 1 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*"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 1 ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*"Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke pengadilan negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi: a. pemegang hak atas tanah";*

Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menentukan pada pokoknya, bahwa:

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

Pasal 4 huruf a Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menyatakan pada pokoknya, bahwa:

*"Keberatan dapat diajukan oleh: a. pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.....";*

Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Salinan Perubahan Atas 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 menyatakan pada pokoknya, bahwa:

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

hal 12 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

2. Bahwa dalam Pemohon Andy Nurvita adalah pemegang Hak atas sebidang Tanah yang terletak di Dusun Temanggung, Semampir Wetan, Kalurahan Tambakrejo, Kapenawon Tempel, Kabupaten Sleman dengan luas 1122 M<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh dua meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 00594 {Vide Bukti P.III: Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor: 00594};
3. Bahwa Tanah Milik Pemohon tersebut di atas telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah *a quo* menjadi salah satu Obyek Pengadaan Tanah guna memenuhi kebutuhan Tanah dalam pelaksanaan Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kalurahan Tambakrejo, Kapenawon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I. Yogyakarta {Vide Bukti P.IV: Gambar Bidang Tanah Nomor 70a M 594 Andy Nurvita L=91 M<sup>2</sup> tertera dalam Photo Peta Bidang Obyek Pengadaan Tanah untuk kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Desa/Kalurahan Tambakrejo yang ditanda tangani oleh Panitia Pengadaan Tanah *a quo* terlampir};
4. Bahwa Pemohon datang sendiri menghadiri Undangan Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Tanah untuk memenuhi kebutuhan Tanah bagi Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen yang diselenggarakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah *a quo* pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 Jam 09.00 WIB s/d selesai bertempat di Kantor Desa/Kalurahan Tambakrejo Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Bahwa Undangan tersebut disampaikan oleh Perangkat Desa/Kalurahan Tambakrejo kepada Pemohon melalui Pesan Singkat Akun Whatsapp (Wa) Nomor Ponsel Pribadi Pemohon pada Tanggal 11 Oktober 2021 Jam 11.44 WIB {Vide Bukti P.V: Photo Screenshots Pesan Singkat dari Akun Whatsapp (Wa) Nomor Ponsel Perangkat Desa/Kelurahan Tambakrejo yang masuk ke Akun Whatsapp (Wa) Nomor Ponsel Pribadi Pemohon tentang Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian No.: 471/Und-PPT/X/2021, Yogyakarta 06 Oktober 2021};

5. Bahwa pada waktu Pemohon tengah mengikuti tahap demi tahap proses Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dimaksud. Ada salah seorang

hal 13 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitia Pengadaan Tanah *a quo* yang memberikan Sepucuk Surat kepada Pemohon. Surat tersebut berisi tentang: "Nilai Ganti Kerugian Atas Tanah Pemohon Yang Wajar Sesuai Versi Tim Pelaksana Pengadaan Tanah". Adapun Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian yang dianggap wajar tersebut adalah sebagai berikut :

Kerugian Fisik Indikasi Pasar :

- Tanah : Rp. 226. 861.758,-;
- Tanaman : Rp. 100.000,-;

Kerugian Non Fisik : Rp. 15.914.608,-;

Total : Rp. 242.876.336,- (Belum dipotong Pajak);

{Vide Bukti P.VI: Photo Copy Surat Penetapan Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah Versi Pelaksana Pengadaan Tanah};

6. Bahwa karena, Pemohon tidak sepakat atau keberatan dengan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian versi Pelaksana Pengadaan Tanah yang telah disampaikan kepada Pemohon melalui Panitia Pengadaan Tanah dalam acara Musyawarah Penetapan Nilai Ganti Kerugian yang dilaksanakan pada hari Kamis, Tanggal 14 Oktober 2021 tersebut, maka selanjutnya pada hari ini Senin, Tanggal 25 Oktober 2021 Pemohon mengajukan Permohonan Keberatan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Sleman;

Dengan berpedoman pada seluruh rangkaian uraian dan atau argumentasi yuridis tersebut di atas, maka bisa ditarik suatu kesimpulan yuridis, pada pokoknya bahwa Pemohon adalah merupakan pihak yang berhak dan atau memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Pemohon dalam perkara Permohonan Keberatan ini. Dan, Permohonan Keberatan dimaksud belum mengalami kadaluwarsa/lewat waktu;

### III. ALASAN-ALASAN PEMOHON MENGAJUKAN PERMOHONAN KEBERATAN

1. Bahwa pada saat ini, Pemohon sedang berdomisili untuk sementara waktu di Wilayah Hukum Kabupaten Ngawi Provinsi Jawa Timur dalam rangka melaksanakan Tugas Negara sebagai Hakim Fungsional di Pengadilan Negeri bersangkutan. Keadaan tersebut tidak terjadi atas dasar pilihan dan atau kemauan pribadi Pemohon sendiri. Melainkan disebabkan oleh keadaan sebagai berikut:

hal 14 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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 sebelum dimutasi ke Pengadilan Negeri Ngawi. Pemohon berdinis di Pengadilan Tinggi Yogyakarta, dan selanjutnya dipindahtugaskan ke Pengadilan Negeri Ngawi oleh Pimpinan Pusat berdasarkan Hasil Keputusan Rapat Pimpinan Pusat Mengenai Promosi dan Mutasi Hakim pada sekitar Akhir Tahun 2020;

Bahwa sudah menjadi hal yang lazim diketahui oleh Khalayak Umum, bahwa setiap Hakim Republik Indonesia, karena tuntutan jabatannya senantiasa wajib berpindah-pindah domisili Tempat Tugasnya antar Kabupaten/Kota {Vide Bukti P.VII: Print Out Hasil Rapat Pimpinan Mengenai Promosi dan Mutasi Hakim Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 23 November 2020};

2. Bahwa dalam konteks ini adalah tidak patut dan layak apabila Pemohon ditetapkan sebagai pihak yang berhak namun tidak bisa diketahui/dilacak lagi keberadaannya oleh Pelaksana Pengadaan Tanah *a quo*, dikarenakan:

- 1) Pemohon memiliki Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) yang bersifat tetap sama/tidak berubah seumur hidup, yaitu 3471014111780002. Hal tersebut mengakibatkan NIK KTP Pemohon tidak berubah/tetap sama seumur hidup meskipun Pemohon pindah alamat KTP antar Kota;

Bahwa dalil di atas bisa dibuktikan dengan cara mencocokkan NIK Pemohon yang tertera pada dokumen KTP Pemohon saat ini yang berada di Wilayah Administrasi Kalurahan Tegalrejo, Kapenawon Tegalrejo, Kota Yogyakarta dengan NIK Pemohon yang tertera pada dokumen KTP Pemohon sebelumnya yang berada di Wilayah Administrasi Kalurahan Tambakrejo, Kapenawon Tempel, Kabupaten Sleman {Vide Bukti P.VIII};

- 2) Sebelum pindah Tugas Kedinasan ke Kabupaten Ngawi, Pemohon sempat berdomisili di Dukuh Bedilan, Kalurahan Margokaton, Kapenawon Seyegan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu di Kediaman Ayah Kandung Pemohon yang berjarak hanya sekitar 1,5 Km (satu setengah kilometer) dari lokasi Tanah *a quo*;

hal 15 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



Hal ini dapat dibuktikan oleh Pemohon melalui keterangan Saksi yang akan dihadirkan oleh Pemohon dalam persidangan nanti;

- 3) Sebelum pindah alamat KTP di Kalurahan Tegalorejo Kota Yogyakarta. Alamat KTP Pemohon sebelumnya di Kalurahan Tambakrejo, Kecamatan Tempel, Kabupaten Sleman {Vide Bukti P.IX};
- 4) Bahwa setiap Tahun Pemohon membayar pajak Tanah *a quo*, yakni setelah Pemohon menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dari Kepala Dukuh di Wilayah Administrasi Tanah *a quo* berada. Hal ini bisa memberikan suatu petunjuk pada pokoknya, bahwa Pemohon berpotensi bertatap muka langsung dengan Kepala Dukuh dimaksud dalam setiap tahun; Hal ini bisa dibuktikan oleh Pemohon melalui keterangan Saksi yang akan dihadirkan oleh Pemohon dalam persidangan nanti;
- 5) Bahwa selama ini Pemohon memiliki hubungan pergaulan sosial yang dapat dikatakan relatif baik dengan Perangkat Desa/Kalurahan Tambakrejo danatau Kepala Dusun di Wilayah Administrasi Tanah *a quo*;  
Petunjuk akan hal ini bisa dideteksi/diketahui dari fakta pada pokoknya, bahwa Perangkat Desa/Kalurahan Tambakrejo danatau Kepala Dusun di Wilayah Administrasi Tanah *a quo* berpotensi mengetahui dan menyimpan Nomor Ponsel Pribadi milik Pemohon. Sehingga, yang bersangkutan memiliki kesempatan yang relatif luas untuk menghubungi dan berkomunikasi secara langsung dengan Pemohon melalui Nomor Ponsel Whatsapp milik Pemohon tersebut sebagaimana yang terungkap dalam Bukti P.V Juncto Bukti P.X *a quo*;
- 5) Bahwa Perangkat Desa/Kelurahan danatau Kepala Dusun di Wilayah Administrasi Tanah *a quo* pernah berkunjung ke Rumah Tempat Tinggal yang menjadi kediaman bersama Pemohon dengan Ayah Kandung Pemohon yang beralamat di Dukuh Bedilan, Kalurahan Margokaton, Kapenawon Seyegan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;  
Hal ini bisa dibuktikan oleh Pemohon melalui keterangan Saksi yang akan dihadirkan oleh Pemohon dalam persidangan nanti;



Bertolak pada Alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh Pemohon di atas, maka bisa ditarik suatu kesimpulan yuridis pada pokoknya, bahwa Tim Pelaksana Pengadaan Tanah untuk memenuhi kebutuhan Tanah bagi Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kalurahan Tambakrejo, Kopenawon Tempel, Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki kemampuan yang relatif memadai untuk mengundang, memberitahu, menghadirkan dan/atau melibatkan Pemohon mulai dari Tahap Perencanaan sampai dengan Tahap Persiapan Pelaksanaan Rencana Proyek Pembangunan Jalan Tol dimaksud;

3. Bahwa kenyataan yang terjadi adalah:

*Pertama*, Pemohon sebagai pihak yang berhak dalam perkara ini tidak pernah menerima Undangan secara patut dan sah dari Pelaksana Pengadaan Tanah untuk mengikuti program Sosialisasi, Tatap Muka dan/atau Konsultasi Publik dengan Tim Persiapan *a quo* dalam kerangka membahas mengenai Rencana Pembangunan Jalan Tol dimaksud sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 29 s/d 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

*Kedua*, Pemohon tidak pernah menerima Surat Pemberitahuan Langsung secara sah dan patut dari Tim Persiapan mengenai Rencana Pembangunan Jalan Tol maupun tentang Penetapan Lokasi Proyek *a quo* sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 12 s/d Pasal 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Bahwa keadaan tersebut di atas menyebabkan Pemohon tidak memiliki pengetahuan yang memadai tentang segala hal yang berkaitan dengan Tanah Milik Pemohon *a quo* yang terkena dampak Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen tersebut pra/sebelum diselenggarakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada Tanggal 14 Oktober 2021. Dan oleh sebab itu pula, Pemohon juga tidak tahu berapa luas dan atau pada bagian mana persisnya Tanah Milik Pemohon yang menjadi Obyek



Pengadaan Tanah dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen dimaksud ;

Pada waktu itu, Pemohon hanya sebatas tahu kalau Tanah Milik Pemohon a quo terkena dampak Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen saja. Dan pengetahuan mengenai hal itupun baru bisa Pemohon dapatkan pada Tanggal 02 April 2021, yaitu berdasarkan informasi yang diberikan oleh salah seorang Perangkat Desa/Kalurahan Tambakrejo ketika Pemohon mengunjungi Kantor Kalurahan Tambakrejo setelah beberapa hari sebelumnya, yaitu tepatnya pada tanggal 29 Maret 2021 Jam 19.17 WIB Perangkat tersebut mengirimkan Pesan Singkat ke Nomor Ponsel Akun Whatsapp (Wa) Pribadi milik Pemohon;

Bahwa lantaran pada saat itu, Pemohon belum mengerti dengan maksud sebenarnya dari isi Pesan dari Perangkat terkait ?, maka setelah Pemohon selesai membaca Pesan Singkat tersebut. Pemohon hanya membalas Pesan a quo dengan jawaban diplomatis yang mana pada pokoknya berisi pernyataan tentang kesanggupan Pemohon untuk mampir/mendatangi Kantor Kalurahan Tambakrejo pada Tanggal 02 April 2021 {Vide Bukti P.X: Photo Screenshots Pesan Singkat dari Nomor Ponsel Akun Whatsapp (Wa) Perangkat Desa/Kelurahan Tambakrejo yang masuk ke Nomor Ponsel Akun Whatsapp (Wa) Pribadi Pemohon Tanggal 29 Maret 2021 Jam 19:17 WIB};

Adapun pengetahuan Pemohon tentang Undangan untuk mengikuti Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian a quo juga bersumber dari Pesan Singkat yang masuk ke Nomor Ponsel Akun Whatsapp (Wa) Pribadi Pemohon pada Tanggal 11 Oktober Jam 11.44 WIB yang dikirimkan oleh Perangkat Desa/Kalurahan Tambakrejo {Vide Bukti Bukti P.X: Photo Screenshots Pesan Singkat dari Nomor Ponsel Akun Whatsapp Perangkat Desa/Kelurahan Tambakrejo yang masuk ke Nomor Ponsel Akun Whatsapp Pribadi Pemohon tentang Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian No.: 471/Und-PPT/X/2021, Yogyakarta 06 Oktober 2021};

Keadaan tersebut di atas jelas merugikan hak konstitusional Pemohon sebagai pihak yang berhak, karena Pemohon tidak memiliki kesempatan yang relatif memadai untuk mengetahui mengenai :

a. maksud dan tujuan rencana pembangunan; b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan; c. tahapan rencana Pengadaan Tanah; d.





perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah; e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; dan f. informasi lainnya yang dianggap perlu sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maupun a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum; b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah; c. peran penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian; d. insentif yang akan diberikan kepada pihak yang berhak; e. obyek yang dinilai ganti kerugian; f. bentuk ganti kerugian; g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan Masyarakat yang terkena dampak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka bisa ditarik suatu kesimpulan yuridis pada pokoknya, bahwa asas kepastian, keterbukaan, kesepakatan dan keikutsertaan sebagaimana yang ditentukan secara tegas di dalam ketentuan Pasal 2 huruf d s/d g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja tidak terpenuhi khusus dalam konteks Perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena asas kepastian, keterbukaan, kesepakatan dan keikutsertaan seperti amanat UU tersebut di atas tidak terpenuhi dalam proses administrasi Pengadaan Tanah Perkara *a quo*, maka Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian yang telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Bukti P.VI otomatis juga tidak memenuhi standarisasi legalitas untuk diklaim, dianggap, diyakini atau diamini sebagai sesuatu tindakan/kebijakan hukum Pelayan Masyarakat yang "wajar";

4. Bahwa selanjutnya, di dalam Kegiatan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang dilangsungkan pada Tanggal 14 Oktober 2021 tersebut, Pemohon memperoleh suatu pengetahuan tambahan pada pokoknya, bahwa Tanah Pemohon yang menjadi Obyek Pengadaan Tanah *a quo*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah di setting sedemikian rupa oleh Pelaksana Pengadaan Tanah menjadi berhadap-hadapan langsung danatau berdekatan dengan Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen {Perhatikan dengan seksama Bukti P.IV: Gambar Bidang Tanah Nomor 70a M 594 Andy Nurvita L=91 M<sup>2</sup> yang tertera dalam Photo Peta Bidang Obyek Pengadaan Tanah untuk kepentingan Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Desa/Kalurahan Tambarejo yang ditanda tangani oleh Panitia Pengadaan *a quo* terlampir};

5. Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut di atas, maka kerugian hak konstitusional Pemohon yang potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 33 huruf f {*kerugian lain yang dapat dinilai*} Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja pada pokoknya adalah sebagai berikut:
  - 1). Bahwa karena Tanah Pemohon diletakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah berhadap-hadapan langsung danatau relatif dekat dengan Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, maka pasca beroperasinya Jalan Tol dimaksud, akses Pemohon untuk Masuk ke dan Keluar dari Tanah Milik Pemohon *a quo* potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan berubah menjadi relatif lebih sulit. Tidak seperti kondisi semula;
  - 2) Bahwa karena letak Tanah *a quo* yang berhadap-hadapan langsung danatau berdekatan dengan Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, maka pasca beroperasinya Jalan Tol dimaksud, di dekat Tanah *a quo* potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan dibangun Traffic Light. Keadaan tersebut berpotensi mempersulit atau menghambat akses jalan Pemohon ketika hendak masuk ke dan keluar dari Tanah tersebut;
  - 3) Bahwa karena Tanah Pemohon letaknya berhadap-hadapan langsung danatau berdekatan dengan Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, maka pasca beroperasinya Jalan Tol dimaksud, arus lalu lintas disekitar Tanah Pemohon tingkat keramaiannya meningkat signifikan. Dengan meningkatnya arus lalu lintas, maka menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan

hal 20 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

meningkatkan pula ancaman kerawanan kecelakaan lalu lintas di sekitar lokasi Tanah a quo'

Kerugian hak konstitusional Pemohon yang potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi seperti yang telah diuraikan di atas adalah merupakan kerugian yang dapat dinilai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 33 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, dan oleh karena itu menjadi wajib untuk dinilai dan diperhitungkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dalam Proyek Pembangunan Jalan Tol bersangkutan guna menentukan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah Pemohon;

Bahwa, karena tingkatan dan bentuk kesulitan sebagaimana tersebut di atas dapat dipastikan terjadi dan berpotensi dialami oleh Pemohon pasca beroperasinya Jalan Tol Yogyakarta-Bawen a quo, maka Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah Milik Pemohon yang telah ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah tersebut {Bukti P. IV} adalah tidak wajar, layak dan adil apabila disamaratakan dengan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Obyek Pengadaan Tanah selain daripada Tanah Milik Pemohon yang sama-sama berlokasi di pinggir Jalan Pemerintah DIY Cq DPUP dan ESDM. Namun, Tanah tersebut tidak berhadap-hadapan langsung danatau relatif jauh dari Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen a quo;

Bahwa, oleh karena tingkat dan bentuk kesulitan yang berpotensi akan terjadi dan dialami oleh Pemohon Keberatan di dalam memanfaatkan Tanah a quo pasca beroperasinya Jalan Tol Yogyakarta-Bawen memiliki kecenderungan yang lebih tinggi dan lebih kompleks apabila dibandingkan dengan tingkat dan bentuk kesulitan yang berpotensi akan terjadi dan dialami oleh Pemilik Obyek Pengadaan Tanah lain yang sama-sama berlokasi di Pinggir Jalan Pemerintah DIY Cq DPUP dan ESDM. Akan tetapi, tidak berhadap-hadapan langsung danatau relatif jauh dari Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen tersebut maka, menurut Pemohon Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah Milik Pemohon a quo yang telah ditetapkan oleh Pelaksana

hal 21 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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)



Pengadaan Tanah dalam {Bukti P.IV} tersebut adalah merupakan nilai yang kurang wajar, layak dan adil;

Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian yang wajar, layak dan adil menurut Pemohon adalah sebesar 2 (kali) lipat lebih banyak daripada Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian versi Pelaksana Pengadaan Tanah {Bukti P.IV} atau sebesar 2 (kali) lipat lebih banyak daripada Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah/Obyek Pengadaan Tanah lain yang sama-sama berlokasi di Pinggir Jalan Pemerintah DIY Cq DPUP dan ESDM. Akan tetapi, tidak berhadap-hadapan langsung dan atau relatif jauh dari Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen tersebut, yakni sebagai berikut:

Kerugian Fisik :

▪ Tanah	: Rp. 453.723.516,-;
▪ Tanaman	: Rp. 100.000,-;
Kerugian Non Fisik	: Rp. 31.829.216,-;
Total	: Rp. 485.652.732,-;

Berdasarkan seluruh Alasan-alasan dan Argumentasi Yuridis yang tersusun secara sistematis tersebut di atas, maka adalah layak dan adil apabila Permohonan Keberatan ini dikabulkan oleh Hakim dalam Perkara ini, dan untuk kemudian menetapkan Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian Tanah Pemohon adalah sesuai dengan tuntutan Pemohon Keberatan sebagaimana yang telah Pemohon sampaikan di atas;

#### IV. PETITUM

Bahwa berpangkal tolak dari seluruh Dalil-dalil yang diuraikan diatas dan Bukti-bukti terlampir, dengan ini Pemohon mohon kepada Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Sleman untuk kiranya berkenan menjatuhkan Penetapan, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Bentuk dan atau Besarnya Ganti Kerugian Tanah Milik Pemohon sesuai dengan tuntutan Pemohon Keberatan *a quo*;
3. Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai dengan tuntutan Pemohon Keberatan, yaitu sebesar Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

485.652.732,- (empat ratus delapan puluh lima juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh dua rupiah);

4. Menghukum para Termohon Keberatan secara tanggung renteng untuk membayar Biaya Perkara Permohonan Keberatan ini;

Atau apabila Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon hadir sendiri, untuk Termohon I hadir Kuasanya yaitu Syamsul Bahri, A.Ptnh., M.Hum, dkk berdasarkan Surat Tugas Nomor 304/ST-Peng.Tn/XI/2021 tanggal 3 November 2021 dan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2436/SKu-34.AT.02/XI/2021 tanggal 3 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 4 November 2021 dibawah Nomor : 857/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn;

Termohon II hadir Kuasanya yaitu Deny Risnardi Setiawan, S.H, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 12/SKS/Db/2021 tanggal 1 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 11 November 2021 dibawah Nomor : 883/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn ;

Termohon III hadir Kuasanya yaitu Deny Risnardi Setiawan, S.H, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 68/SDR/BK/2021 tanggal 4 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 11 November 2021 dibawah Nomor : 882/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn;

Termohon IV hadir Kuasanya yaitu Nur Ella Purista Rahma, S.H, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : Hk.02.02-P/875 tanggal 3 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 11 November 2021 dibawah Nomor : 877/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn;

Termohon V hadir Kuasanya yaitu Eka Hadi Purwanto, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 109/SK/2021 tanggal 10 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 11 November 2021 dibawah Nomor : 879/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn dan Surat Kuasa Nomor : AA/JJB/HK/1094/XI/2021 tanggal 10 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 11 November 2021 dibawah Nomor : 878/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn ;

hal 23 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

Termohon VI hadir Kuasanya yaitu Retno Wulansari, S.H.,M.H, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/03451 tanggal 3 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 4 November 2021 dibawah Nomor : 858/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn;

Termohon VII hadir Kuasanya yaitu Sumiyatun, S.H.,M.H, dkk berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor 800/002969 tanggal 4 November 2021 dan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/002970 tanggal 4 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 4 November 2021 dibawah Nomor : 852/HK/SK.PDT/XI/2021/PN Smn;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh pemohon keberatan . .

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan Pemohon tersebut Termohon Keberatan I mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku melalui 4 (empat ) tahapan yaitu :
  - a. Tahapan Perencanaan dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah;
  - b. Tahapan Persiapan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta;
  - c. Tahapan Pelaksanaan dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah istimewa Yogyakarta;
  - d. Tahapan Penyerahan hasil dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah istimewa Yogyakarta;
2. Bahwa Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Sleman berdasarkan surat permohonan dari Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia tanggal 23 Desember 2020 Nomor PS 01.02-Db/1227, yang dilampiri Surat Keputusan Gubernur tanggal 21 Desember 2021 Nomor 385/KEP/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Bahwa untuk pelaksanaannya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional membentuk Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah

hal 24 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagi Pembangunan Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Sleman dan Sekretariat sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah istimewa Yogyakarta tanggal 13 Januari 2021 Nomor 59/SK-34.AT.02/II/2021;

4. Bahwa untuk melaksanakan Inventarisasi dan Identifikasi dibentuk Satuan Tugas (Satgas A dan Satgas B) dengan melibatkan personil dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman (untuk bangunan) dan personil dari Dinas Pertanian, Pangan dan Perikanan Kabupaten Sleman (untuk tanaman) sesuai Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Tanggal 15 Januari 2021 Nomor 05/KTS-PPT/II/2021, yang hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif;
5. Bahwa ketentuan angka 7 Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomer 2 Tahun 2021 "Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah".

sesuai dengan ketentuan di atas, maka dalam menarik pihak Termohon I sampai dengan Termohon VII di Permohonan Keberatan Ganti Kerugian yang diajukan oleh Pemohon Keberatan jelas-jelas tidak sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomer 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

6. Bahwa dalam Tahapan Pelaksanaan dilaksanakan melalui kegiatan-kegiatan :
  - a. Inventarisasi dan Identifikasi oleh Satgas A dan Satgas B, dimana seluruh obyek dilakukan pengukuran oleh Satgas A yang hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah dan pengumpulan data yuridisnya oleh Satgas B yang hasilnya dituangkan dalam Daftar Nominatif;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif selama 14 (empat belas) hari kerja di Kantor Kelurahan dan Kantor Kapanewon Seyegan;
- c. Pengadaan Penilai Pertanahan oleh Instansi yang memerlukan tanah;
- d. Pelaksanaan Penilaian oleh Penilai Pertanahan dengan melakukan survey ke lokasi yang dinilai berdasarkan data Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif;
- e. Musyawarah bentuk ganti kerugian;

sesuai dengan pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah tersebut di atas, jelas bahwa kegiatan yang dilakukan tidak serta merta langsung musyawarah bentuk ganti kerugian tetapi melalui tahapan-tahapan yang selalu melibatkan pihak yang berhak;

7. Bahwa yang disampaikan Pemohon pada angka romawi III angka 2, sudah dijawab sendiri oleh Pemohon sebagaimana disampaikan pada angka romawi II angka 4 "bahwa Pemohon datang sendiri menghadiri Undangan Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Tanah.....", berdasarkan Undangan melalui Pesan Singkat Akun Whatsapp (WA) nomor ponsel pribadi Pemohon....dari perangkat desa";

sesuai keterangan tersebut diatas jelas bahwa informasi mengenai pelaksanaan kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen tersampai secara langsung kepada Pemohon;

8. Bahwa yang disampaikan Pemohon pada angka romawi III angka 3, menunjukkan Pemohon tidak paham terhadap proses Pengadaan Tanah dimana pada setiap Tahapan ada jangka waktu pelaksanaan dan Instansi yang melaksanakannya. Kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik dilaksanakan pada Tahapan Persiapan yang produk akhirnya Penetapan Lokasi, bagi pihak yang berhak apabila keberatan sudah diatur prosedur keberatan terhadap Penetapan Lokasi;

Bahwa dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah kegiatan inventarisasi dan identifikasi oleh satgas A dan Satgas B hasilnya yaitu Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif diumumkan selama 14 hari kerja di Kantor Kelurahan Tambakrejo dan Kantor Kapanewon Tempel, kepada para pihak yang berhak untuk meneliti terhadap data yang diumumkan baik berkaitan dengan hasil pengukuran (Peta Bidang Tanah), sehingga diketahui lokasi Pemohon dimana yang terkena sebelah mana dan luasnya berapa, sedangkan Daftar Nominatif dapat dilihat berkaitan dengan alas haknya,

hal 26 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smm



tanam tumbuh yang ada di atas tanah yang terkena. Apabila dalam data yang diumumkan terdapat perbedaan data dengan kondisi dilapangan pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan, selanjutnya akan dilakukan pendataan ulang terhadap keberatan tersebut;

9. Bahwa yang disampaikan Pemohon pada angka romawi III angka 4, apa yang disampaikan oleh pemohon "bahwa tanah pemohon...telah di setting sediminan rupa oleh Pelaksana Pengadaan Tanah menjadi berhadapan langsung dan atau dengan pintu masuk dan keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen", sangatlah tidak berdasarkan karena penentuan trase Jalan Tol Yogyakarta-Bawen merupakan kewenangan dari Instansi yang memerlukan tanah bukan pada Pelaksana Pengadaan Tanah;
10. Bahwa yang disampaikan Pemohon pada angka romawi III angka 5, penetapan besaran nilai ganti kerugian oleh Ketua Panitia berdasarkan hasil penilaian dari Penilai Pertanahan yang proses pengadaannya dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa.

Bahwa proses penilaian dilaksanakan oleh Penilai Pertanahan yang telah memperoleh licensi dari Kementerian Keuangan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Penilai Pertanahan dalam melaksanakan penilaian secara indenpenden berdasarkan standar penilaian yang berlaku dan dilaksanakan dengan melakukan survey ke lokasi yang dinilai. Penilaian dilaksanakan berdasarkan kondisi lokasi yang dinilai pada saat survey lokasi tidak mendasarkan pada apa yang akan terjadi dimasa datang.

Bahwa berdasarkan keterangan tersebut diatas, besarnya nilai yang disampaikan kepada Pemohon berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai Pertanahan sedah sesuai dengan kondisi di lokasi dan sesuai dengan standar penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah di uraikan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutus perkara sebagai berikut :

1. menolak Keberatan Pemohon Keberatan / menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;



Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

**A. Tanggapan Terhadap Dalil Pelibatan Pemohon dalam Tahap Perencanaan sampai dengan Tahap Persiapan Pelaksanaan Rencana Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen**

1. Bahwa Termohon Keberatan II menolak dengan tegas seluruh dalil Pemohon Keberatan yang pada intinya menyatakan Pemohon tidak pernah dilibatkan dalam rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta – Bawen yang melewati sebagian tanah milik Pemohon, sehingga bentuk dan besaran ganti rugi atas tanah a quo tidak memenuhi standar sebagai nilai ganti rugi yang wajar.
2. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta – Bawen telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Bahwa faktanya telah dilakukan kegiatan konsultasi publik yang telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan atas Lokasi Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah ditandatangani oleh Pemohon Keberatan.
4. Bahwa dalam Berita Acara a quo, Pemohon Keberatan pada intinya telah menyatakan sepakat tanahnya digunakan sebagai lokasi pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen.
5. Bahwa apabila Pemohon Keberatan merasa keberatan atas Lokasi Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen a quo, maka keberatan tersebut wajib disampaikan sebelum penetapan lokasi sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015.
6. Bahwa adalah fakta, sampai dengan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen dimaksud, Pemohon Keberatan tidak pernah mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden





Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015.

7. Bahwa juga merupakan fakta hukum, sampai permohonan Keberatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Sleman, Pemohon Keberatan juga tidak pernah mengajukan keberatan *a quo*.
8. Bahwa lagipula dalil Pemohon Keberatan terkait dengan keterlibatan dalam Tahap Perencanaan sampai dengan Tahap Persiapan Pelaksanaan Rencana Proyek Pembangunan Jalan Tol tersebut tidak relevan dengan petitem Permohonan mengenai keberatan nilai ganti rugi, sehingga mengakibatkan Permohonan Keberatan *aquo* menjadi kabur dan tidak jelas dan patut untuk ditolak.
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah jelas bahwa dalil Pemohon Keberatan terkait tidak pernah dilibatkan dalam rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta – Bawen adalah tidak relevan, tidak berdasar dan mengada - ada sehingga patut untuk ditolak.

**B. Tanggapan Terhadap Dalil Keberatan Penilaian Harga**

(Proses Penilaian Harga Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Yogyakarta - Bawen telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan)

10. Bahwa Termohon Keberatan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pemohon Keberatan terkait keberatan terhadap besaran nilai ganti kerugian atas tanah objek perkara yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen.
11. Bahwa perlu Termohon Keberatan II tegaskan kembali, pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta – Bawen (termasuk penilaian ganti kerugian atas tanah objek perkara) telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, keberadaan Ruas Jalan Tol Yogyakarta -



Bawen sepanjang 75,82 km, merupakan Proyek Strategis Nasional, yang dalam pelaksanaannya mengacu pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU No. 2/2012) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No. 11/2020) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (PP No. 19/2021) jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perka ATR/BPN No 19/2021) jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma No. 3/2016) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 (Perma No. 2/2021).

13. Bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen telah dilakukan musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Bahwa pelaksanaan musyawarah Penyampaian Penetapan Bentuk Ganti Kerugian disampaikan kepada Pemohon Keberatan melalui Surat undangan Nomor 471/Und-PPT/X/2021 tertanggal 6 Oktober 2021.
15. Bahwa musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 jam 09.00 WIB yang bertempat di Balai Kalurahan Tambakrejo dan dihadiri sendiri oleh Pemohon Keberatan.
16. Bahwa musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 245/BA-PPT/X/2021 tanggal 14 Oktober 2021 yang juga telah ditandatangani oleh Pemohon Keberatan.



17. Bahwa dalam musyawarah telah disampaikan besaran nilai ganti kerugian atas tanah objek perkara berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai (Tim Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan) yang terdaftar dalam Daftar Nominatif Nomor 65, NIS: 70a, Luas 91 M2 dengan Nilai Penggantian Wajar sebagai berikut:

Kerugian Fisik			Kerugian Non Fisik	Nilai Penggantian Wajar
Indikasi Nilai Pasar				
Tanah	Bangunan	tanaman		
Rp. 226.861.758	Rp.	Rp. 100.000	Rp. 15.914.608	Rp. 242.876.366

18. Bahwa Termohon Keberatan II juga menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan mengenai tanah objek ganti rugi milik Pemohon Keberatan yang diklaim telah di-setting menjadi berdekatan dengan pintu tol karena merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada.
19. Bahwa desain jalan tol dilakukan dengan memperhitungkan kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta keamanan dan kenyamanan penggunaan jalan tol, serta bukan kewenangan Pelaksana Pengadaan Tanah.
20. Bahwa Termohon Keberatan II juga menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan mengenai dampak dan kesulitan yang berpotensi dialami Pemohon Keberatan Pasca beroperasinya jalan tol. Dalil a quo merupakan dalil yang sangat tidak berdasar dan mengada-ada, serta tanpa disertai dengan adanya studi maupun analisa yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga patut untuk ditolak.
21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 Jo. Penjelasan Pasal 33 huruf f UU 2/2012 (sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat penetapan lokasi) menyatakan:

*"Pasal 33*

*Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:*

- a. tanah;*
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;*



- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

*"Huruf f*

*Yang dimaksud dengan "kerugian lain yang dapat dinilai" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa."*

- 22. Bahwa kerugian lain yang dapat dinilai sebagaimana dimaksud Pemohon keberatan demi hukum tidak termasuk dalam norma yang dimaksud oleh Pasal 33 huruf f UU No 2/2012. Lagipula berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) UU No 2/2012, nilai ganti kerugian merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan bukan perkiraan atau potensi nilai di masa depan sebagaimana dalil Pemohon Keberatan.
- 23. Bahwa Termohon Keberatan II menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan Pemohon yang mendalilkan ganti kerugian yang telah ditetapkan tidak layak dan tidak adil karena akan adanya kesulitan - kesulitan yang akan dialami pemohon pasca beroperasinya jalan tol.
- 24. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani & Rekan berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI), dimana dasar penilaian adalah Nilai Penggantian Wajar. Bahwa KJPP Andi Tiffani & Rekan dalam melaksanakan penilaian telah menghitung seluruh aspek nilai fisik dan non fisik dari objek ganti rugi.
- 25. Bahwa Termohon Keberatan II menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan Pemohon yang mendalilkan bahwa ganti kerugian yang wajar dan adil atas tanah objek perkara adalah sebesar Rp. 485.652.732,-(empat ratus delapan puluh lima juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh dua rupiah) atau 2 kali lipat dari nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan.



26. Bahwa tuntutan nilai ganti rugi tersebut tidak berdasar hukum dan tanpa didasari tata cara perhitungan harga tanah yang objektif dan profesional serta tidak sesuai dengan norma dalam Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku. Lagipula Pemohon Keberatan juga tidak memiliki keahlian, kemampuan, pengetahuan dan kompetensi untuk menetapkan nilai harga tanah objek perkara dan nilai tersebut hanya berupa klaim sepihak dari Pemohon Keberatan sehingga dalil tuntutan besaran ganti rugi yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebesar 485.652.732,-(empat ratus delapan puluh lima juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh dua rupiah) merupakan dalil yang mengada – ada dan tidak berdasar hukum.
27. Bahwa untuk dapat melakukan penilaian, dibutuhkan izin praktik yang diterbitkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang keuangan dan lisensi dari Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria dan pertanahan, serta metode tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka dalil-dalil Pemohon yang menyatakan bahwa hasil penilaian KJPP Andi Tiffani & Rekan tidak wajar dan tidak adil patut untuk ditolak.
28. Bahwa adalah fakta hukum, sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 2/2012 Jo. PP No. 19/2021 Jo. Perka ATR/BPN No. 19/2021, maka pihak yang berwenang untuk menghitung atau menilai besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen adalah Appraisal atau Penilai Pertanahan (Ic. KJPP Andi Tiffani & Rekan).
29. Bahwa perlu Termohon Keberatan II sampaikan, Appraisal (Ic. KJPP Andi Tiffani & Rekan) merupakan Lembaga profesional dan independent yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah yang telah mendapat izin atau lisensi dari Badan Pertanahan Nasional sehingga besaran nilai ganti kerugian yang dinilai atau dihitung oleh Appraisal adalah nilai yang dapat dipertanggungjawabkan dan nilai tersebut merupakan nilai pergantian yang layak dan adil yang dapat diberikan kepada pihak yang berhak (Ic. Pemohon Keberatan).

Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi hukum, fakta-fakta, dan dasar hukum di atas terbukti keberatan a quo tidak berdasar dan tidak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dibenarkan secara hukum, maka patut kiranya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak permohonan keberatan a quo atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Termohon Keberatan II mohon kepada Majelis Hakim agar memutus sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menguatkan penetapan nilai penggantian wajar atas bidang seluas 91 m<sup>2</sup> milik Pemohon Keberatan adalah sebesar Rp. 242.876.366,- (dua ratus empat puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah);
3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. Tanggapan Terhadap Dalil Pelibatan Pemohon dalam Tahap Perencanaan sampai dengan Tahap Persiapan Pelaksanaan Rencana Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen

1. Bahwa Termohon Keberatan III menolak dengan tegas seluruh dalil Pemohon Keberatan yang pada intinya menyatakan Pemohon tidak pernah dilibatkan dalam rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta – Bawen yang melewati sebagian tanah milik Pemohon, sehingga bentuk dan besaran ganti rugi atas tanah a quo tidak memenuhi standar sebagai nilai ganti rugi yang wajar.
2. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta – Bawen telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Bahwa faktanya telah dilakukan kegiatan konsultasi publik yang telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan atas Lokasi Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah ditandatangani oleh Pemohon Keberatan.

hal 34 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam Berita Acara a quo, Pemohon Keberatan pada intinya telah menyatakan sepakat tanahnya digunakan sebagai lokasi pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen.
5. Bahwa apabila Pemohon Keberatan merasa keberatan atas Lokasi Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen a quo, maka keberatan tersebut wajib disampaikan sebelum penetapan lokasi sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015.
6. Bahwa adalah fakta, sampai dengan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen dimaksud, Pemohon Keberatan tidak pernah mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015.
7. Bahwa juga merupakan fakta hukum, sampai permohonan Keberatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Sleman, Pemohon Keberatan juga tidak pernah mengajukan keberatan a quo.
8. Bahwa lagipula dalil Pemohon Keberatan terkait dengan keterlibatan dalam Tahap Perencanaan sampai dengan Tahap Persiapan Pelaksanaan Rencana Proyek Pembangunan Jalan Tol tersebut tidak relevan dengan petitum Permohonan mengenai keberatan nilai ganti rugi, sehingga mengakibatkan Permohonan Keberatan *aquo* menjadi kabur dan tidak jelas dan patut untuk ditolak.
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah jelas bahwa dalil Pemohon Keberatan terkait tidak pernah dilibatkan dalam rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta – Bawen adalah tidak relevan, tidak berdasar dan mengada - ada sehingga patut untuk ditolak.

## Tanggapan Terhadap Dalil Keberatan Penilaian Harga

(Proses Penilaian Harga Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Yogyakarta - Bawen telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan)

10. Bahwa Termohon Keberatan III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pemohon Keberatan terkait keberatan terhadap besaran nilai ganti kerugian atas tanah objek perkara yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen.

hal 35 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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)



11. Bahwa perlu Termohon Keberatan III tegaskan kembali, pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta – Bawen (termasuk penilaian ganti kerugian atas tanah objek perkara) telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, keberadaan Ruas Jalan Tol Yogyakarta - Bawen sepanjang 75,82 km, merupakan Proyek Strategis Nasional, yang dalam pelaksanaannya mengacu pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU No. 2/2012) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No. 11/2020) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (PP No. 19/2021) jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perka ATR/BPN No 19/2021) jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma No. 3/2016) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 (Perma No. 2/2021).
13. Bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen telah dilakukan musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Bahwa pelaksanaan musyawarah Penyampaian Penetapan Bentuk Ganti Kerugian disampaikan kepada Pemohon Keberatan melalui Surat undangan Nomor 471/Und-PPT/X/2021 tertanggal 6 Oktober 2021.
15. Bahwa musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 jam 09.00 WIB yang bertempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Balai Kalurahan Tambakrejo dan dihadiri sendiri oleh Pemohon Keberatan.

16. Bahwa musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 245/BA-PPT/X/2021 tanggal 14 Oktober 2021 yang juga telah ditandatangani oleh Pemohon Keberatan.

17. Bahwa dalam musyawarah telah disampaikan besaran nilai ganti kerugian atas tanah objek perkara berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai (Tim Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan) yang terdaftar dalam Daftar Nominatif Nomor 65, NIS: 70a, Luas 91 M2 dengan Nilai Penggantian Wajar sebagai berikut:

Kerugian Fisik			Kerugian Non Fisik	Nilai Penggantian Wajar
Indikasi Nilai Pasar				
Tanah	bangunan	tanaman		
Rp. 226.861.758	Rp.	Rp. 100.000	Rp. 15.914.608	Rp. 242.876.366

18 Bahwa Termohon Keberatan III juga menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan mengenai tanah objek ganti rugi milik Pemohon Keberatan yang diklaim telah di-setting menjadi berdekatan dengan pintu tol karena merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada.

19 Bahwa desain jalan tol dilakukan dengan memperhitungkan kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta keamanan dan kenyamanan penggunaan jalan tol, serta bukan kewenangan Pelaksana Pengadaan Tanah.

20 Bahwa Termohon Keberatan III juga menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan mengenai dampak dan kesulitan yang berpotensi dialami Pemohon Keberatan Pasca beroperasinya jalan tol. Dalil a quo merupakan dalil yang sangat tidak berdasar dan mengada-ada, serta tanpa disertai dengan adanya studi maupun analisa yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga patut untuk ditolak.

21 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 Jo. Penjelasan Pasal 33 huruf f UU 2/2012 (sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat penetapan lokasi) menyatakan:

"Pasal 33

hal 37 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



*Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:*

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

*“Huruf f*

*Yang dimaksud dengan “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.”*

22. Bahwa kerugian lain yang dapat dinilai sebagaimana dimaksud Pemohon keberatan demi hukum tidak termasuk dalam norma yang dimaksud oleh Pasal 33 huruf f UU No 2/2012. Lagipula berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) UU No 2/2012, nilai ganti keruian merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan bukan perkiraan atau potensi nilai di masa depan sebagaimana dalil Pemohon Keberatan.
23. Bahwa Termohon Keberatan III menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan Pemohon yang mendalilkan ganti kerugian yang telah ditetapkan tidak layak dan tidak adil karena akan adanya kesulitan - kesulitan yang akan dialami pemohon pasca beroperasinya jalan tol.
24. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani & Rekan berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI), dimana dasar penilaian adalah Nilai Penggantian Wajar. Bahwa KJPP Andi Tiffani & Rekan dalam melaksanakan penilaian telah menghitung seluruh aspek nilai fisik dan non fisik dari objek ganti rugi.
25. Bahwa Termohon Keberatan III menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan Pemohon yang mendalilkan bahwa ganti kerugian yang wajar dan adil atas tanah objek perkara adalah sebesar Rp. 485.652.732,-. (empat ratus delapan puluh lima juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh





ratus tiga puluh dua rupiah) atau 2 kali lipat dari nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan.

26. Bahwa tuntutan nilai ganti rugi tersebut tidak berdasar hukum dan tanpa didasari tata cara perhitungan harga tanah yang objektif dan profesional serta tidak sesuai dengan norma dalam Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku. Lagipula Pemohon Keberatan juga tidak memiliki keahlian, kemampuan, pengetahuan dan kompetensi untuk menetapkan nilai harga tanah objek perkara dan nilai tersebut hanya berupa klaim sepihak dari Pemohon Keberatan sehingga dalil tuntutan besaran ganti rugi yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebesar 485.652.732,-(empat ratus delapan puluh lima juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh dua rupiah) merupakan dalil yang mengada – ada dan tidak berdasar hukum.
27. Bahwa untuk dapat melakukan penilaian, dibutuhkan izin praktik yang diterbitkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang keuangan dan lisensi dari Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria dan pertanahan, serta metode tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka dalil-dalil Pemohon yang menyatakan bahwa hasil penilaian KJPP Andi Tiffani & Rekan tidak wajar dan tidak adil patut untuk ditolak.
28. Bahwa adalah fakta hukum, sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 2/2012 Jo. PP No. 19/2021 Jo. Perka ATR/BPN No. 19/2021, maka pihak yang berwenang untuk menghitung atau menilai besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen adalah Appraisal atau Penilai Pertanahan (Ic. KJPP Andi Tiffani & Rekan).
29. Bahwa perlu Termohon Keberatan III sampaikan, Appraisal (Ic. KJPP Andi Tiffani & Rekan) merupakan Lembaga professional dan independent yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah yang telah mendapat izin atau lisensi dari Badan Pertanahan Nasional sehingga besaran nilai ganti kerugian yang dinilai atau dihitung oleh Appraisal adalah nilai yang dapat dipertanggungjawabkan dan nilai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan nilai penggantian yang layak dan adil yang dapat diberikan kepada pihak yang berhak (Ic. Pemohon Keberatan).

Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi hukum, fakta-fakta, dan dasar hukum di atas terbukti keberatan a quo tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan secara hukum, maka patut kiranya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak permohonan keberatan a quo atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Termohon Keberatan III mohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan sebagai berikut:

- 1) Menolak Permohonan Keberatan untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan menguatkan penetapan nilai penggantian wajar atas bidang seluas 91 m<sup>2</sup> milik Pemohon Keberatan adalah sebesar Rp. 242.876.366,- (dua ratus empat puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah);
- 3) Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Atau : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adiknya berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## A. MELIBATKAN TERMOHON IV DALAM PERKARA KEBERATAN AQUO TIDAK BERDASAR MENURUT HUKUM

1. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat 1 huruf b angka (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 disebutkan secara jelas:

*“(1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:*

*a. ....*

hal 40 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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)



b. *Identitas termohon keberatan, memuat:*

- 1) *Nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan*
  - 2) *Nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah;"*
2. Bahwa Pemohon Keberatan telah melakukan kesalahan dengan menjadikan Termohon IV sebagai Pihak dalam Perkara ini, dikarenakan Pihak Termohon IV tidak memiliki kewenangan apapun dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 74 dan Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, tugas pokok Termohon IV adalah:

*"Pasal 74*

*BPJT mempunyai wewenang melakukan sebagian pengaturan, perusahaan, dan pengawasan Badan Usaha jalan tol untuk memberikan manfaat yang maksimal bagi negara dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*

*Pasal 75*

- (1) Dalam menjalankan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, BPJT mempunyai tugas dan fungsi :*
- a. *Merekomendasikan tarif awal dan penyesuaian tarif tol kepada Menteri;*
  - b. *Melakukan pengambilalihan hak perusahaan jalan tol yang telah selesai masa konsesinya dan merekomendasikan pengoperasian selanjutnya kepada Menteri;*
  - c. *Melakukan pengambilalihan hak sementara perusahaan jalan tol yang gagal dalam pelaksanaan konsesi, untuk kemudian dilelangkan kembali pengusahaannya;*
  - d. *Melakukan persiapan perusahaan jalan tol yang meliputi analisa kelayakan finansial, studi kelayakan, dan penyiapan amdal;*

hal 41 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



- e. Melakukan pengadaan investasi jalan tol melalui pelelangan secara transparan dan terbuka;
- f. Membantu proses pelaksanaan pembebasan tanah dalam hal kepastian tersedianya dana yang berasal dari Badan Usaha dan membuat mekanisme penggunaannya;
- g. Memonitor pelaksanaan perencanaan dan pelaksanaan konstruksi serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan tol yang dilakukan Badan Usaha; dan
- h. Melakukan pengawasan terhadap Badan Usaha atas pelaksanaan seluruh kewajiban perjanjian pengusahaan jalan tol dan melaporkannya secara periodik kepada Menteri.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan fungsi, tugas dan wewenang BPJT ditetapkan oleh Menteri."

4. Bahwa selanjutnya terkait dengan wewenang, tugas dan fungsi Termohon IV dipertegas dalam ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 43/PRT/M/2015 tentang Badan Pengatur Jalan Tol, yang menyebutkan:

**Pasal 5**

BPJT mempunyai wewenang untuk melakukan sebagian wewenang Pemerintah dalam penyelenggaraan jalan tol yang meliputi pengaturan, pengusahaan, dan pengawasan Badan Usaha jalan tol sehingga dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

**Pasal 6**

Dalam melaksanakan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, BPJT mempunyai tugas dan fungsi:

- a. merekomendasikan tarif awal dan penyesuaian tarif tol kepada Menteri;
- b. melakukan pengambilalihan hak pengusahaan jalan tol yang telah selesai masa konsesinya dan merekomendasikan pengoperasian selanjutnya kepada Menteri;
- c. melakukan pengambilalihan hak sementara pengusahaan jalan tol yang gagal dalam pelaksanaan konsesi, untuk kemudian dilelangkan kembali pengusahaannya;



- d. melakukan persiapan pengusaha jalan tol yang meliputi analisa kelayakan finansial, studi kelayakan, dan penyiapan amdal;
- e. melakukan pengadaan investasi jalan tol melalui pelelangan secara transparan dan terbuka;
- f. membantu proses pelaksanaan pembebasan tanah dalam hal kepastian dana pengadaan tanah;
- g. memonitor pelaksanaan perencanaan dan pelaksanaan konstruksi serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan tol yang dilakukan Badan Usaha; dan
- h. melakukan pengawasan terhadap Badan Usaha atas pelaksanaan seluruh kewajiban perjanjian pengusaha jalan tol dan melaporkannya secara periodik kepada Menteri.”

5. Bahwa kemudian secara khusus, tugas BPJT tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20 Tahun 2020 Tentang Tugas dan Wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan, Badan Pengatur Jalan Tol, dan Badan Usaha Jalan Tol dalam Penyelenggaraan Jalan Tol (Permen PUPR No. 20 Tahun 2020);

6. Bahwa dalam Lampiran Peraturan Menteri PUPR tersebut menguatkan tugas dan wewenang yang tercantum dalam Lampiran Permen PUPR No. 20 Tahun 2020 pada Tabel poin C poin C1 angka 3 terkait pengadaan tanah, “pelaksanaan pengadaan tanah adalah wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga” sehingga dalam hal ini Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen adalah tugas dan wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga (Termohon II) dan bukan wewenang dari Termohon IV;

No.	Kegiatan	Direktorat Jenderal Bina Marga (DJBM)	Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI)	Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT)	Badan Usaha Jalan Tol (BUJT)
2.	<b>persiapan pengusaha</b>				
a.	pelaksanaan prastudi kelayakan finansial	rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada BPJT	rekomendasi aspek pembiayaan kepada BPJT	pelaksanaan	-
b.	penyusunan studi kelayakan	rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada BPJT	rekomendasi aspek pembiayaan kepada BPJT	pelaksanaan	-
c.	penyusunan analisis mengenai dampak lingkungan	-	-	pelaksanaan	-
d.	penyusunan dan persetujuan dokumen lelang	-	-	pelaksanaan	-
3.	<b>pengadaan tanah</b>				
a.	penyusunan ROW plan dan dokumen perencanaan pengadaan tanah	pelaksanaan	-	-	-
b.	pengajuan permohonan lokasi	pelaksanaan	-	-	-
c.	pelaksanaan pengadaan tanah	pelaksanaan	-	-	-





7. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 74 dan Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Jo Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 43/PRT/M/2015 Jo Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2020, jelas yang dimaksud dengan Instansi Pemerintah dalam Pasal 6 ayat 1 huruf b angka (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 adalah *Direktorat Jenderal Bina Marga* Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat BUKAN Badan Pengatur Jalan Tol Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

Bahwa uraian fakta-fakta dan dasar hukum tentang Permohonan Keberatan perkara *a-quo* telah salah dalam menarik pihak yang dimohon keberatan sebagaimana dijelaskan di atas.

**B. PERMINTAAN NILAI GANTI KERUGIAN YANG DIAJUKAN OLEH PEMOHON KEBERATAN TIDAK BERDASAR MENURUT HUKUM**

8. Bahwa Pemohon Keberatan dalam Permohonan Keberatannya mendalilkan mengenai keberatan atas Bentuk dan/atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah Milik Pemohon Keberatan terkait pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen;
9. Bahwa musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 jam 09.00 WIB yang bertempat di Balai Kelurahan Tambakrejo dan dihadiri sendiri oleh Pemohon.



10. Bahwa musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 245/BA-PPT/X/2021 tanggal 14 Oktober 2021.
11. Bahwa dalam musyawarah telah disampaikan besarnya nilai ganti kerugian hasil Penilaian oleh Penilai (Tim *Appraisal* Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan) atas objek pengadaan tanah pembangunan jalan tol Yogyakarta – Bawen, objek pengadaan tanah milik Pemohon masuk dalam Nomor Urut Daftar Nominatif: 65, NIS: 70a, Luas 91 m2, dengan Nilai Penggantian Wajar sebagai berikut:

Kerugian Fisik			Kerugian Non Fisik	Nilai Penggantian Wajar
Indikasi Nilai Pasar				
tanah	bangunan	tanaman		
Rp. 226.861.758	Rp.	Rp. 100.000	Rp. 15.914.608	Rp. 242.876.366

12. Bahwa Termohon IV menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan mengenai tanah objek ganti rugi milik Pemohon Keberatan yang telah disetting menjadi berdekatan dengan pintu tol.
13. Bahwa dalil tersebut adalah sangat tidak berdasar dan mengada-ada. Bahwa terkait dengan desain jalan tol dilakukan dengan memperhitungkan keamanan dan kenyamanan penggunaan jalan tol, dan tidak ada kaitannya dengan pemilik tanah, serta bukan kewenangan Pelaksana Pengadaan Tanah.
14. Bahwa Termohon IV menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan mengenai dampak dan kesulitan yang berpotensi dialami Pemohon Keberatan Pasca beroperasinya jalan tol.



15. Bahwa dalil tersebut adalah sangat tidak berdasar dan mengada-ada, tanpa disertai dengan adanya studi maupun analisa yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga patut untuk ditolak.
16. Bahwa Termohon IV menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan Pemohon yang mendalilkan ganti kerugian yang telah ditetapkan tidak layak dan tidak adil karena akan adanya kesulitan-kesulitan yang akan dialami pemohon pasca beroperasinya jalan tol.
17. Bahwa dalil tersebut adalah sangat tidak berdasar dan mengada-ada, tanpa disertai dengan adanya studi maupun analisa yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga patut untuk ditolak.
18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 Jo. Penjelasan Pasal 33 huruf F UU 2/2012 (sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat penetapan lokasi) menyatakan:

*"Pasal 33*

*Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:*

- a. tanah;*
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;*
- c. bangunan;*
- d. tanaman;*
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau*
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.*

*"Huruf f*

*Yang dimaksud dengan "kerugian lain yang dapat dinilai" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa."*

19. Bahwa kerugian lain yang dapat dinilai sebagaimana dimaksud Pemohon keberatan demi hukum tidak termasuk dalam norma yang dimaksud oleh Pasal 33 huruf f UU No 2/2012. Lagipula berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) UU No 2/2012, nilai ganti kerugian merupakan nilai pada saat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan bukan perkiraan atau potensi nilai di masa depan sebagaimana dalil Pemohon Keberatan.

20. Bahwa Termohon IV menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan yang mendalilkan ganti kerugian yang telah ditetapkan tidak layak dan tidak adil karena akan adanya kesulitan - kesulitan yang akan dialami pemohon pasca beroperasinya jalan tol.
21. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani & Rekan berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI), dimana dasar penilaian yang adalah Nilai Penggantian Wajar. Bahwa KJPP Andi Tiffani & Rekan dalam melaksanakan penilaian telah menghitung seluruh aspek nilai fisik dan non fisik dari objek ganti rugi.
22. Bahwa Termohon IV menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan Pemohon yang mendalilkan bahwa ganti kerugian yang wajar dan adil adalah sebesar 2 kali lipat dari nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan yaitu sebesar total Rp. 485.652.732,-.
23. Bahwa dalil tersebut sangatlah tidak berdasar dan tidak dilandasi dengan kompetensi serta metode dan standar penilaian yang berlaku. Bahwa untuk dapat melakukan penilaian, dibutuhkan izin praktik yang diterbitkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang keuangan dan lisensi dari Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria dan pertanahan, serta metode tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka dalil-dalil Pemohon yang menyatakan bahwa hasil penilaian KJPP Andi Tiffani & Rekan tidak wajar dan tidak adil patut untuk ditolak.
24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut maka Termohon IV mohon pada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Permohonan Keberatan ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Termohon IV mohon kepada Majelis Hakim agar memutus sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menguatkan penetapan nilai penggantian wajar atas bidang seluas 91 m<sup>2</sup> milik Pemohon Keberatan adalah sebesar Rp.

hal 47 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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

242.876.366,- (dua ratus empat puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah);

3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan V telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen merupakan proyek strategis nasional sebagaimana Lampiran Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Presiden Nomor 3 tahun 2016 tentang Percepatan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional Nomor 56 pada tabel A. Proyek Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol.
2. Bahwa PT Jasamarga Jogja Bawen merupakan badan hukum yang dibentuk sebagai perwujudan dari konsorsium pemenang lelang untuk Pengusahaan jalan tol Yogyakarta-Bawen berdasarkan:
  - a. Penetapan Menteri Pekerjaan Perumahan Rakyat Nomor PB.02.01-MN/2226 tanggal 6 November 2020 Perihal Pemenang Lelang Pada Pengusahaan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen
  - b. Anggaran Dasar Pendirian Perseroan Terbatas PT Jasamarga Jogja Bawen Nomor 11, tanggal 11 November 2020
3. Bahwa terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur oleh Pasal 6 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana terakhir kali diubah melalui Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 Cipta Kerja dinyatakan bahwa:

*"Pasal 6*

*Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah"*

Berdasarkan hal tersebut PEMOHON KEBERATAN telah keliru dalam melibatkan Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) dalam hal ini PT Jasamarga Jogja Bawen sebagai pihak yang ikut dalam proses penetapan harga

hal 48 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah proyek jalan tol Yogyakarta-Bawen karena BUJT tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum dalam hal pengadaan tanah yang merupakan kewajiban dari Pemerintah sebagaimana dimaksud *beleid* diatas.

4. Bahwa Proyek *a quo* merupakan proyek yang dilandasi skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dalam Penyediaan Infrastruktur yang dimana dalam Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur dinyatakan secara berikut:

*"Pasal 10*

*Pengadaan tanah untuk KPBU diselenggarakan oleh Pemerintah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum."*

5. Bahwa PT Jasamarga Jogja Bawen secara hukum tidak dapat menjadi pihak-pihak yang berkaitan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum seperti *Instansi yang memerlukan tanah* sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat 1, atau sebagai anggota *Tim Persiapan* sebagaimana dimaksud pada pasal 1 angka 27 jo Pasal 10, atau sebagai anggota *Tim Kajian* sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 28 jo Pasal 34 ayat 2 dan 3 apalagi sebagai *Pelaksana Pengadaan Tanah* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah.
6. Bahwa kami sampaikan juga permohonan yang disampaikan oleh PEMOHON KEBERATAN sangat tidak jelas/kabur (*obscure libeli*) dan salah pihak (*error in persona*) karena memasukkan 2 entitas/badan hukum yang menjadi satu Termohon yang sama yaitu TERMOHON V (PT Jasa Marga (Persero) Tbk dan PT Jasamarga Jogja Bawen).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka PT Jasamarga Jogja Bawen mohon kepada Majelis Hakim yang memutus perkara *a quo* untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak permohonan dari PEMOHON KEBERATAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PT Jasamarga Jogja Bawen (TERMOHON KEBERATAN V), bukanlah pihak yang bertanggung jawab dalam proses pengadaan tanah untuk jalan tol;

hal 49 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

3. Mengeluarkan PT Jasamarga Jogja Bawen (TERMOHON KEBERATAN V) dari proses Permohonan Keberatan perkara *a quo*
4. Membebankan biaya perkara kepada Pemohon Keberatan

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka PT Jasamarga Jogja Bawen memohon Majelis Hakim untuk memutus perkara dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan VI telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon adalah Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah dalam rangka pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen. Pemohon sebagai salah satu pihak yang berhak dalam proyek pengadaan tanah tidak sepakat terhadap bentuk dan/atau besarnya nilai ganti kerugian atas objek yang dimiliki atau dikuasainya.

Penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, dan pemberian ganti kerugian merupakan bagian dari tahap pelaksanaan pengadaan tanah. Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja berbunyi "*Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

- a. *Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;*
- b. *Penilaian Ganti Kerugian;*
- c. *Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;*
- d. *Pemberian Ganti Kerugian; dan*
- e. *Pelepasan tanah Insatansi."*

Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi:

(1) *Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri.*

hal 50 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam rangka melaksanakan Pengadaan Tanah, kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah;
- (4) Susunan keanggotaan pelaksana..dst;

Menteri yang dimaksud dalam bunyi Pasal 53 di atas berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah “Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang”. Kemudian Kantor Wilayah dalam bunyi Pasal 53 di atas berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah “Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi”.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta dalam rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 59/SK-34.AT.02/1/2021 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Bahwa Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta adalah Direktorat Jenderal Bina Marga Direktorat Jalan Bebas Hambatan dan Perkotaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen (Wilayah Provinsi D.I Yogyakarta) Tahun 2020.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berbunyi “Instansi yang Memerlukan Tanah adalah Lembaga negara, Kementerian, Lembaga pemerintah



*nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari Lembaga negara, kementerian, Lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapatkan penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum”.*

Instansi yang Memerlukan Tanah bertanggung jawab atas Perencanaan Pengadaan Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bahwa “Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memerintahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah untuk Menyusun dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang kemudian dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah tersebut menjelaskan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah setelah ditetapkan oleh pimpinan instansi yang Memerlukan Tanah atau pejabat yang ditunjuk diajukan kepada gubernur/bupati/wali kota.

3. Bahwa Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta/Termohon VI bertindak dalam tahap Persiapan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada saat persiapan pengadaan tanah tersebut, masih mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.



Macam tahapan-tahapan Persiapan Pengadaan Tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diatur sebagai berikut *"Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan dokumen perencanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:*

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan,
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan".

Kemudian dijabarkan dalam Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Tim Persiapan bertugas:

- a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
- d. menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- e. mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh gubernur.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 78 ayat (2) PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, *"pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk".* Kemudian berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian





ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Termohon adalah *"Lembaga pertanahan sebagaimana Lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah"*. Kemudian Pasal 6 ayat (1) huruf b Peraturan Mahkamah Agung tersebut secara jelas mengatur batasan siapa yang menjadi pihak Termohon Keberatan yang menjadi persyaratan Pengajuan Keberatan dengan bunyi *"identitas termohon keberatan, memuat:*

- 1) *nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan*
- 2) *nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah"*.

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil di atas sudah jelas proses penentuan bentuk dan/atau besarnya nilai ganti kerugian atas objek Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berada pada tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah, bukan pada tahap Persiapan Pengadaan Tanah. Siapa yang seharusnya menjadi Termohon Keberatan Ganti Kerugian Permohonan Keberatan *a quo* adalah Pelaksana Pengadaan Tanah dalam hal ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta dan Instansi yang Memerlukan Tanah dalam hal ini Direktorat Jenderal Bina Marga Direktorat Jalan Bebas Hambatan dan Perkotaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia.

Pemohon tidak cermat dalam menyusun Keberatan karena menarik Termohon VI untuk menjadi salah satu pihak dalam Keberatan *a quo* yang secara nyata bukan menjadi pihak yang merencanakan pengadaan tanah dan tidak berwenang dalam menentukan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan demikian Pemohon telah salah menarik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Termohon dalam Permohonan Keberatan *a quo*.

Oleh karena Termohon VI bukan menjadi pihak yang merencanakan pengadaan tanah dan tidak berwenang dalam menentukan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen sehingga Termohon VI dalam Permohonan Keberatan *a quo* juga tidak dapat dihukum untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian dan membayar biaya perkara permohonan keberatan *a quo* baik secara sendiri maupun secara tanggung renteng seperti yang dimintakan Pemohon dalam Petitem Permohonan Keberatan, hal yang dimintakan tersebut tidak memiliki dasar hukum dan terlalu dipaksakan oleh Pemohon.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini pada Pengadilan Negeri Sleman untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Termohon VI untuk seluruhnya;
2. Menolak Keberatan Pemohon keberatan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pemohon salah menarik Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Termohon VI dan mengeluarkan Termohon VI dari Permohonan keberatan ini;
4. Membebaskan Termohon VI dari segala penetapan pembayaran ganti rugi dan pembayaran biaya perkara Permohonan Keberatan ini;
5. Menghukum Pemohon keberatan untuk membayar Biaya Perkara Permohonan Keberatan ini.

Apabila Majelis Hakim Pada Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Demikian jawaban keberatan ini kami sampaikan, atas perhatian dan dikabulkannya kami ucapkan banyak terima kasih.

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan VII telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## A. EKSEPSI

1. Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan *Error in persona*;

Bahwa tidak seharusnya Pemerintah Kabupaten Sleman ditarik menjadi Termohon VII, karena berdasarkan:

hal 55 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 7 menyatakan:

*“Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah”.*

Bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung tersebut hanya 2 (dua) instansi yang sepatutnya didudukkan sebagai Termohon Keberatan, Instansi Pertama yaitu lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah, yang dalam perkara a quo adalah Termohon I. Instansi kedua yang sepatutnya didudukkan sebagai Termohon adalah Instansi yang memerlukan tanah, yang dalam perkara a quo adalah Termohon II.

Hal ini diperjelas sendiri oleh Pemohon Keberatan, yang dalam dalil Permohonan keberatan halaman 19, yang menyatakan:

*Kerugian hak konstitusional Pemohon yang potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi seperti yang telah diuraikan di atas adalah merupakan kerugian yang dapat dinilai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 33 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan oleh karena itu menjadi wajib untuk dinilai dan diperhitungkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dalam proyek pembangunan Jalan Tol bersangkutan guna menentukan bentuk dan atau besaran nilai ganti kerugian atas tanah pemohon”.*

Bahwa dalam dalil Pemohon Keberatan sendiri secara mengakui kalau terkait pelaksanaan pemberian ganti rugi adalah merupakan kewenangan

hal 56 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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)



dari *Pelaksana Pengadaan Tanah dalam proyek pembangunan Jalan Tol bersangkutan*.

Sehingga jelas Permohonan keberatan Pemohon yang menarik Pemerintah Kabupaten Sleman sebagai Termohon VII sangatlah tidak berdasar.

2. Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan *Obscuur Libel*;

Bahwa dengan didudukkannya Pemerintah Kabupaten Sleman sebagai Termohon VII dari keseluruhan Termohon, yaitu Termohon I sampai dengan Termohon VII adalah tidak berdasar, apalagi apabila dikaitkan dengan Petitum Pemohon Keberatan angka 3 dan angka 4 menjadikan Permohonan keberatan Pemohon Keberatan menjadi tidak jelas. Bahwa dalam petitum Permohonan Keberatan Nomor 3, pemohon keberatan menyatakan "*Menghukum Termohon keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sesuai dengan tuntutan Pemohon Keberatan, yaitu sebesar Rp. 485.652.732, - (empat ratus delapan puluh lima juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh dua rupiah)*", kemudian dalam petitum Pemohon Keberatan Nomor 4 menyatakan "*Menghukum para Termohon Keberatan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara Permohonan keberataan ini*."

Bahwa petitum yang disampaikan oleh Pemohon Keberataan tidak jelas, berdasarkan Pasal 76 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menyatakan:

- (1) *Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.*
- (2) *Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.*

Kemudian dalam Pasal 116 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menyatakan:



*“Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

Bahwa kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur:

**Pasal 78**

- (1) *Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.*
- (2) *Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.*

**Pasal 120**

*“Pendanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

Sesuai dengan Pasal tersebut, ganti kerugian dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam perkara a quo adalah Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dalam ini adalah Termohon II, berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dalam hal ini adalah Termohon I dan pendanaan bersumber dari instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini adalah Termohon II, sehingga sangat tidak berdasar apabila Pemerintah Kabupaten Sleman didudukkan sebagai Termohon VII dari keseluruhan Termohon, yaitu Termohon I sampai dengan Termohon VII, untuk memberikan ganti kerugian secara tanggung renteng, sehingga sudah sepatutnya apabila Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan untuk ditolak.

**B. POKOK PERKARA**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Termohon VII menolak dalil Permohonan Keberatan Pemohon untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Termohon VII;
2. Bahwa Termohon VII, mohon hal-hal dalam eksepsi masuk pula menjadi pertimbangan dalam pokok perkara.

Bahwa dalam dalil Permohonan Pemohon keberatan halaman 19 menyatakan:

*"Kerugian hak konstitusional Pemohon yang potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi seperti yang telah diuraikan di atas adalah merupakan kerugian yang dapat dinilai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 33 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan oleh karena itu menjadi wajib untuk dinilai dan diperhitungkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dalam proyek pembangunan Jalan Tol bersangkutan guna menentukan bentuk dan atau besaran nilai ganti kerugian atas tanah pemohon".*

Kemudian dalil Pemohon Keberatan dihalaman 20 menyatakan:

*"Bentuk dan atau besaran nilai ganti kerugian yang wajar, layak dan adil menurut Pemohon adalah sebesar 2 (kali) lipat lebih banyak daripada bentuk dan atau besaran Nilai Ganti Kerugian versi Pelaksana Pengadaan Tanah (Bukti P IV) atau sebesar 2 (kali) lipat lebih banyak daripada bentuk dan atau besaran nilai ganti kerugian atas Tanah/Objek Pengadaan tanah lain yang sama-sama berlokasi di pinggir jalan Pemerintah DIY Cq DPUP dan ESDM....."*

Bahwa berdasar ketentuan Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan sebagai berikut:

*Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik;*

Sehingga jelas Termohon VII tidak mempunyai kewenangan dalam menetapkan besarnya nilai ganti kerugian dan sudah sepatutnya Pemohon Keberatan tidak menarik Pemerintah Kabupaten Sleman

hal 59 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Termohon VII, hal ini diperkuat dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 7 menyatakan:

*Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah.*

Demikian jawaban dari Termohon VII atas keberatan dari Pemohon Keberatan, selanjutnya Termohon VII mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk memberikan putusan yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menolak keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan pemberian ganti rugi sesuai dengan tuntutan Pemohon Keberatan sebesar Rp.485.652.732,-.

Atau

Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Print out Surat Pemberitahuan Nomor : 593/9965/2020 Tentang Rencana Pembangunan Jalan Tol-Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda P-1;
2. Print out Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol-Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 21 Desember 2020, bukti bertanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00594 atas nama Andy Nurvita, bukti bertanda P-3;
4. Dokumen Foto Bidang Tanah 70a M 594 Andy Nurvita L=91 M<sup>2</sup> yang terdampak Proyek Tol Yogyakarta-Bawen milik Panitia Pengadaan Tanah a quo, bukti bertanda P-4;

hal 60 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Screenshoots Foto Chat Whatsapp antara Pemohon dengan Petugas Kelurahan Tambakrejo, Tempel, Sleman, DIY tanggal 11 Oktober 2021, bukti bertanda P-5;
6. Fotokopi Surat yang mencantumkan Nilai Penggantian Wajar Bidang per Bidang Tanah Nomor Bidang 70a nama pemilik tanah Andy Nurvita lokasi Tambakrejo, bukti bertanda P-6;
7. Print out Surat Hasil Rapim tanggal 23 November 2020, bukti bertanda P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3471014111780002 atas nama Andy Nurvita dan Fotokopi Surat Keterangan Pindah Penduduk dari Pemerintah Kabupaten Sleman Kecamatan Tempel Desa Tambakrejo tanggal 4 Oktober 2016, bukti bertanda P-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3471014111780002 atas nama Andy Nurvita, bukti bertanda P-9;
10. Screenshoots Foto Chat Whatsapp antara Pemohon dengan Petugas Kelurahan Tambakrejo, Tempel, Sleman, DIY tanggal 29 Maret 2021, bukti bertanda P-10;
11. Fotokopi Nomor Urut Absensi B 010 Pemohon sebagai tamu Pengadilan Negeri Sleman hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 pukul 13:01:07 WIB, bukti bertanda P-11;

Terhadap bukti tertulis P-1, dan P-2, Pemohon telah menyerahkan prin out bukti tertulis tersebut yang telah diberi materai secukupnya dan tanpa aslinya sedangkan terhadap bukti tertulis P-3, P-6, P-8 dan P-11 Pemohon telah menyerahkan fotokopi dari bukti tertulis tersebut yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sedangkan terhadap bukti tertulis P-4 merupakan foto cetak asli yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan untuk bukti tertulis P-5, P-7, P-10 merupakan print out yang dicetak dari Handphone yang telah diberi materai secukupnya

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan sangkalannya pihak Termohon keberatan I dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pengajuan Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Provinsi DIY dari Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor PS 01.02-Db/1227 tanggal 23 Desember 2020, bukti bertanda T.I-1;

hal 61 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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)



2. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur DIY Nomor 385/KEP/2020 tanggal 21 Desember 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 59/SK-34.AT.02/II/2021 tanggal 13 Januari 2021 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 05/KPTS-PPT/II/2021 tanggal 15 Januari 2021 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda T.I-4;
5. Fotokopi Daftar Nominatif Terverifikasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen, Dusun Temanggung, Kalurahan Tambakrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman Nomor 138.2/DN-PPT/VII/2021 tanggal 5 Juli 2021, Nominatif No. urut 65 NIS 70a seluas 91 m<sup>2</sup>, bukti bertanda T.I-5;
6. Fotokopi Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen, Dusun Temanggung, Kalurahan Tambakrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman Nomor 5/2021 tanggal 17 Mei 2021, tanah Pemohon Keberatan masih tersisa NIS 70b seluas 1.032 m<sup>2</sup>, bukti bertanda T.I-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Menerima Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Satgas A dan Satgas B tanggal 10 Juni 2021 dari Pemohon Keberatan yang ditanda tangani di atas Meterai Rp. 10.000,-, bukti bertanda T.I-7;

Terhadap bukti tertulis T.I-1 sampai T.I-7, Kuasa Termohon Keberatan I telah menyerahkan fotokopi dari bukti tertulis tersebut yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya.

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II dipersidangan telah mengajukan bukti surat :

1. Fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bukti bertanda T.II-1;
2. Fotokopi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, bukti bertanda T.II-2;

3. Fotokopi 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, bukti bertanda T.II-3A;
4. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bukti bertanda T.II-3B;
5. Fotokopi Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda T.II-4;
6. Fotokopi Laporan Penilaian Harga Tanah Desa Sebanyak 107 Bidang di Desa Tambakrejo Dan Desa Sumberrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen I, bukti bertanda T.II-5;
7. Fotokopi Surat Undangan Nomor 471/Und-PPT/X/2021 tanggal 06 Oktober 2021, Hal : Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian, bukti bertanda T.II-6;
8. Fotokopi Daftar Hadir Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda T.II-7;
9. Fotokopi Penyampaian Besarnya Nilai Ganti Kerugian Hasil Penilaian Oleh Penilai Atas Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta Di Padukuhan Temanggung Kalurahan Tambakrejo Kap. Tempel Kab. Sleman Tanggal 14 Oktober 2021, bukti bertanda T.II-8;
10. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 245/BA-PPT/X/2021 tanggal 14 Oktober 2021, bukti bertanda T.II-9;
11. Fotokopi Daftar Nominatif Terverifikasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta Bawen Dusun Temanggung Kalurahan Tambakrejo Kapanewon Tempel Kabupaten Sleman Nomor: 138.2/DN-PPT/VII/2021 tanggal 5 Juli 2021, bukti bertanda T.II-10;
12. Fotokopi Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Jalan Tol Yogyakarta –Bawen Kalurahan Tambakrejo Kapanewon

hal 63 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

Tempel Kabupaten Sleman Nomor 5/2021 tanggal 5 Mei 2021, bukti bertanda T.II-11;

13. Fotokopi Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 278/SK-600.PT.01.01/VIII/2020 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ANDI TIFFANI Dan Rekan tanggal 24 Agustus 2020, bukti bertanda T.II-12 ;
14. Fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 324/KM.1/2020 Tentang Izin Pembukaan Cabang Kantor Jasa Penilai Publik ANDI TIFFANI Dan Rekan Di Yogyakarta tanggal 2 Juli 2020, bukti bertanda T.II-13;

Terhadap bukti tertulis T.II-1, T.II-2, T.II-3A, T.II-3B, Kuasa Termohon II telah menyerahkan fotokopi dari print out bukti tertulis tersebut yang telah diberi materai secukupnya dan tanpa aslinya sedangkan terhadap bukti tertulis T.II-4, T.II.6 merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya tanpa aslinya, dan terhadap bukti tertulis T.II-5, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-11 merupakan fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dan untuk T.II-12 dan T.II-13 merupakan fotokopi dari scan yang telah diberi materai secukupnya.

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan III dipersidangan telah mengajukan bukti surat :

1. Fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bukti bertanda T.III-1;
2. Fotokopi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, bukti bertanda T.III-2;
3. Fotokopi 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, bukti bertanda T.III-3A;
4. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bukti bertanda T.III-3B;

hal 64 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda T.III-4;
6. Fotokopi Laporan Penilaian Harga Tanah Desa Sebanyak 107 Bidang di Desa Tambakrejo Dan Desa Sumberrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman Pada Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen I, bukti bertanda T.III-5;
7. Fotokopi Surat Undangan Nomor 471/Und-PPT/X/2021 tanggal 06 Oktober 2021, Hal : Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian, bukti bertanda T.III-6;
8. Fotokopi Daftar Hadir Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta, bukti bertanda T.III-7;
9. Fotokopi Penyampaian Besarnya Nilai Ganti Kerugian Hasil Penilaian Oleh Penilai Atas Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta Di Padukuhan Temanggung Kalurahan Tambakrejo Kap. Tempel Kab. Sleman Tanggal 14 Oktober 2021, bukti bertanda T.III-8;
10. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor : 245/BA-PPT/X/2021 tanggal 14 Oktober 2021, bukti bertanda T.III-9;
11. Fotokopi Daftar Nominatif Terverifikasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta Bawen Dusun Temanggung Kalurahan Tambakrejo Kapanewon Tempel Kabupaten Sleman Nomor: 138.2/DN-PPT/VII/2021 tanggal 5 Juli 2021, bukti bertanda T.III-10;
12. Fotokopi Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Jalan Tol Yogyakarta –Bawen Kalurahan Tambakrejo Kapanewon Tempel Kabupaten Sleman Nomor 5/2021 tanggal 5 Mei 2021, bukti bertanda T.III-11;
13. Fotokopi Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 278/SK-600.PT.01.01/VIII/2020 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ANDI TIFFANI Dan Rekan tanggal 24 Agustus 2020, bukti bertanda T.III-12;
14. Fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 324/KM.1/2020 Tentang Izin Pembukaan Cabang Kantor Jasa Penilai Publik ANDI TIFFANI Dan Rekan Di Yogyakarta tanggal 2 Juli 2020, bukti bertanda T.III-13;

hal 65 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

Terhadap bukti tertulis T.III-1, T.III-2, T.III-3A, T.III-3B, Kuasa Termohon III telah menyerahkan fotokopi dari print out bukti tertulis tersebut yang telah diberi materai secukupnya dan tanpa aslinya sedangkan terhadap bukti tertulis T.III-4, T.III.6 merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya tanpa aslinya, dan terhadap bukti tertulis T.III-5, T.III-7, T.III-8, T.III-9, T.III-10, T.III-11 merupakan fotokopi yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dan untuk T.III-12 dan T.III-13 merupakan fotokopi dari scan yang telah diberi materai secukupnya;.

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan IV dipersidangan telah mengajukan bukti surat:

1. Print out Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol, bukti bertanda T.IV-1;
2. Print out Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 43/PRT/M/2015 tentang Badan Pengatur Jalan Tol, bukti bertanda T.IV-2;
3. Print out Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20 Tahun 2020 Tentang Tugas dan Wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan, Badan Pengatur Jalan Tol, dan Badan Usaha Jalan Tol dalam Penyelenggaraan Jalan Tol, bukti bertanda T.IV-3;

Terhadap bukti tertulis T.IV-1 sampai T.IV-3, Kuasa Termohon IV telah menyerahkan print out dari internet dari bukti tertulis tersebut yang telah diberi materai secukupnya.

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan V dipersidangan telah mengajukan bukti surat :

1. Fotokopi Penetapan Pemenang Pada Pelelangan Pengusahaan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Nomor : PB.02.01-Mn/2226 tanggal 6 November 2020, bukti bertanda T.V-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Jasamarga Jogja Bawen tanggal 11 November 2020 Nomor 11, bukti bertanda T.V-2;

Terhadap bukti tertulis T.V-1 dan T.V-2, Kuasa Termohon V telah menyerahkan fotokopi dari fotokopi ,bukti tertulis tersebut yang telah diberi materai secukupnya dan tanpa aslinya.

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan VI dan VII dipersidangan tidak mengajukan bukti surat. .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dipersidangan pemohon keberatan telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi YULI ASTANTO, Tempat/tanggal lahir, Semarang, 1 Juli 1976, jenis kelamin Laki-laki, alamat Dusun Manten an RT 003 RW 001 Desa Mertoyudan Kec. Mertoyudan Kab. Magelang, agama Kristen, pekerjaan Karyawan Swasta;

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Pemohon dan tidak ada hubungan keluarga namun terikat hubungan pekerjaan yaitu sebagai ajudan ayah pemohon, sedangkan dengan Termohon I, II, III, IV, V, VI, VII saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi bekerja menjadi ajudan Ayah Pemohon sejak tahun 2015;
- Bahwa Pemohon tahun 2019-2020 bertugas di Pengadilan Negeri Bantul kemudian pindah di Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Tambakrejo Dusun Temanggung Kabupaten Sleman;
- Bahwa objek sengketa berupa tanah sawah ;
- Bahwa selama rentang waktu tahun 2019-2020 yang membayarkan pajak tanah tersebut saksi sendiri ;
- Bahwa biasanya saksi mendapat SPPT dari Pak Kadus Batang Gede masih dalam Kapanewon Tempel;
- Bahwa saksi tidak pernah tidak diberitahu oleh Balai Desa Tambakrejo kalau tanah Pemohon terkena dampak tol Jogja-Bawen;
- Bahwa sebagai ajudan ayah Pemohon kalau terima surat dikasikan kepada yang ditujukan dan saya yang menerima surat keluar masuk;
- Bahwa saya tidak pernah mendapat surat /undangan yang ditujukan kepada pemohon untuk konsultasi publik terkait pemberitahuan mengenai tanah Pemohon yang terkena dampak tol Jogja-Bawen;
- Bahwa biasanya kalau ada surat datang saya tanda tangan penerimaan surat ;

hal 67 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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 perangkat Desa Tambakrejo tahu rumah pemohon karena sudah pernah datang kerumah ayah pemohon ;
- Bahwa Perangkat Desa Tambakrejo tahu nomor ponsel Pemohon ;
- Bahwa saksi pernah berhubungan langsung dengan Pemerintah Desa Tambakrejo hanya untuk mengurus SPPT yang dibayarkan untuk tanah punya Pemohon ;
- Bahwa rumah Pemohon dengan objek perkara jauhnya kurang dari 2 km;
- Bahwa sekarang pemohon kerja di Ngawi jadi jarang pulang, kalau 2 minggu baru pulang;
- Bahwa saksi tahu kalau pulang Pemohon pulang kerumah ayahnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada surat untuk Pemohon untuk mengikuti konsultasi public ;
- Bahwa yang dipersoalkan Pemohon karena tidak ada surat yang langsung ke tempat Pemohon dan surat undangan/panggilan tidak pernah pemohon terima;
- Bahwa saksi pertama kali tahu bahwa Pemohon keberatan terkait tanah Pemohon terkena dampak tol Jogja-Bawen di bulan Oktober 2021 ;
- Bahwa saksi tahu dari Pemohon sendiri ;
- Bahwa Pemohon menanyakan apakah ada tidak surat panggilan/undangan yang ditujukan kepada Pemohon, tapi tidak ada surat yang ditujukan kepada Pemohon kemudian Pemohon menanyakan SPPT apa sudah dibayar belum kemudian saksi datang ke Pak Kadus untuk meminta SPPT tapi menurut Pak Kadus SPPT asli tahun 2021 sudah diserahkan ke proyek jalan tol katanya seperti itu ;
- Bahwa Kadus/Jogoboyo yang dulu namanya Pak Agus ;
- Bahwa ada pesan whatsapp dari Pak Agus kepada pemohon, saksi yang memberikan nomor HP Pemohon ke Pak Agus;
- Bahwa alasan Pemohon tentang penetapan ganti kerugian masalah harga tidak sesuai karena antara pintu keluar masuk dan di perempatan harganya lain dan dengan kesepakatan harga Pemohon belum setuju selain itu masalah surat menyurat yang tidak pernah diberikan ;

hal 68 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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 rumah ayah Pemohon di Tegalrejo kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi sebagai ajudan ayah Pemohon mendapat gaji bulanan ;
- Bahwa saksi tiap hari pulang pergi dari Magelang ke rumah ayah Pemohon di Sleman;
- Bahwa saksi kurang paham kalau ada kegiatan pengadaan ganti rugi jalan tol;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak lapor ke saya kalau Pak Agus memberitahu ke Pemohon, saksi hanya tahu Pemohon tanya ada surat tidak untuk Pemohon dan Pemohon bilang mendapat whatsapp dari Pak Agus untuk mengikuti musyawarah penetapan ganti rugi ;
- Bahwa orang Tua pemohon tinggal di Dusun Bentilan di Margokaton Seyegan ;
- Bahwa sebelum saksi kerja orang tua Pemohon sudah tinggal disitu ;
- Bahwa saksi tidak tahu harga pasaran tanah disitu, saksi hanya diberitahu Pemohon keberatan masalah harga ;
- Bahwa sama sekali tidak ada pemberitahuan ;
- Bahwa sebagian tanahnya yang terdampak tol tersebut ;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah Pemohon atau keluarga datang ke proses ganti rugi tersebut yang saksi tahu Pemohon pulang di bulan Oktober 2021 itu dan menyampaikan kalau ada pesan whatsapp dari Pak Agus kemudian Pemohon tanya ke saksi ada surat tidak dari Balai Desa dan saksi jawab tidak ada, kemudian cerita masalah harga ganti rugi tanahnya dan Pemohon tidak setuju terkait harga dan terkait surat yang Pemohon tidak pernah terima;
- Bahwa alasannya letak tanah tersebut di pintu masuk keluar tol jadi kalau mau buat gudang tidak dapat akses jalan jadi Pemohon minta harganya beda ;
- bahwa Terhadap bukti T.III-7 tersebut saksi menyatakan benar itu tanda tangan Pemohon ;

hal 69 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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 mengurus SPPT semua tanah termasuk tanah yang kena dampak tol tersebut ;
- Bahwa Terhadap bukti surat P.III tersebut saksi tahu tapi tidak pernah membaca ;
- Bahwa letak tanah tersebut dipinggir jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah Pemohon yang terkena dampak tol.

2. Saksi FAJAR DWI ANANTO, Tempat/tanggal lahir, Purworejo, 13 Desember 1994, jenis kelamin Laki-laki, alamat Brenggong Desa Ngalang-ngalang Kec. Purworejo RT 02 RW 02 Kab. Purworejo, agama Islam, pekerjaan Swasta;

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Pemohon dan tidak ada hubungan keluarga namun terikat hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Termohon I, II, III, IV, V, VI, VII saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai ajudan dirumah Ayah Pemohon;
- Bahwa saksi menjadi ajudan ayah Pemohon sejak tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui ada surat datang yang ditujukan kepada pemohon ;
- Bahwa saksi tahu adanya objek sengketa dari Pemohon sendiri ;
- Bahwa waktu itu saksi tidak disuruh sesuatu oleh Pemohon ;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke Pengadilan Negeri Sleman ;
- Bahwa Pemohon keberatan mengenai objek sengketa tanah itu alasannya tanah tersebut pas pintu masuk keluar tol karena rawan terjadi kecelakaan;
- Bahwa saksi tidak tahu Pemohon mengikuti musyawarah penetapan ganti kerugian, saksi mengetahui hal tersebut dari Pemohon;
- Bahwa saksi tidak tinggal disitu tapi saksi pulang pergi ;
- Bahwa saksi mendapat gaji bulanan;
- Bahwa saksi tidak tahu persis letak tanah Pemohon yang terkena dampak tol ;

hal 70 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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 saksi dikasih lihat peta tanah bahwa tanah itu terletak dipintu tol dan saksi tahu dari Pemohon;
- Bahwa rumah ayah Pemohon alamatnya di Dusun Bedilan Desa Margokaton Kecamatan Seyegan sama dengan tempat tinggal Pemohon;
- Bahwa saksi tahu alamat rumah Pemohon yang di Tegalrejo, tapi Pemohon tidak pernah tinggal disana dan disana tidak ada yang menempati /kosong ;
- Bahwa saksi tahu dari Pemohon sendiri karena Pemohon tanya ada tidak surat undangan/panggilan untuk musyawarah penetapan ganti kerugian ;
- Bahwa saksi tahu pemohon hadir dimusyawarah itu ;
- Bahwa hasil musyawarah saksi tahu dari Pemohon yang mana Pemohon tidak cocok masalah harga dan tidak terima surat undangan ;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai ganti rugi yang ditawarkan dan Pemohon juga tidak cerita;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Pemohon keberatan terkait ganti rugi harga tanah tersebut ;
- Bahwa terkait harga Pemohon pernah cerita kurang dari Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), tapi posisi dari tanah itu di pas pintu keluar masuk tol jadi mintanya Pemohon dibawah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa alasan Pemohon karena letak tanah di depan pintu keluar masuk tol jadi ada perbedaan dengan tanah yang letaknya agak jauh;
- Bahwa bukti surat T.II.11, saksi menyatakan benar pernah dilihat gambar seperti itu dalam bentuk foto ;
- Bahwa letak tanah Pemohon berseberangan dengan pintu masuk keluar tol ;
- Bahwa saksi tahu di depan belakang tanah Pemohon ada tanah –tanah lainnya;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada pemilik tanah lain yang mengajukan keberatan ;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai ganti rugi dari tanah –tanah yang lain;

hal 71 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Snn

### 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 akses jalan itu pas lampu merah hanya perkiraan saja rawan kecelakaan tapi belum terjadi ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah-tanah disitu milik siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah disitu berapa sekarang;
- Bahwa bukti T.III-7 saksi menyatakan benar itu tanda tangan Pemohon ;
- Bahwa bukti surat P.III saksi tahu tapi tidak pernah membaca;

Menimbang, bahwa dipersidangan Termohon I telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi ANDI ISWITARDIYANTO, Tempat/tanggal lahir, Semarang, 1 Juli 1976, jenis kelamin Laki-laki, alamat Dusun Manten RT 003 RW 001 Desa Mertoyudan Kec. Mertoyudan Kab. Magelang, agama Kristen, pekerjaan Kantor Jasa Penilaian pertanahan Penilai Publik Andi Tiffani Dan Rekan;

- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Pemohon dan tidak ada hubungan keluarga juga tidak terikat hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Termohon I, II, III, IV, V, VI, VII saksi tahu ;
- Bahwa kami sebagai kantor jasa penilai publik tentu ada ketentuan-ketentuan yang mengikat kami yang mana kita merujuk pada peraturan ATR nomor 4 tahun 2020 bahwa kita wajib memiliki lisensi penilai pertanahan yang dikeluarkan oleh ATR BPN Pusat lalu kita juga terikat dalam Peraturan Kemenkeu yaitu PMK 101 tahun 2014 terkait penilai publik ;
- Bahwa terkait permasalahan yang disengketakan dalam perkara ini saksi kurang tahu yang jelas kami adalah KJPP yang mengerjakan tugas penilai;
- Bahwa sesuai dengan PMK 101 tahun 2014 dan peraturan ATR nomor 4 tahun 2020 bahwa didalam itu kami sebagai penilai kami wajib melakukan penilaian berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan didalam SPI 204 dan PPI 04 diatur terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan kami melaksanakan sesuai ketentuan-ketentuan tersebut;
- Bahwa terkait pengadaan lahan kebetulan kami mengerjakan sudah beberapa ruas terutama tol dan bendungan yang kami kerjakan banyak, yang pertama ruas Aceh-Medan, Medan-Pekanbaru, Pekanbaru-Padang, Kuncisundaru, Jogja-Solo, Bawen-Solo, Manado-Bitung dan Sukabumi

hal 72 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk yang tol, untuk bendungan juga ada beberapa sedang juga mengerjakan dan sudah pernah mengerjakan di bendungan Jlantah Karanganyar, Jragung Semarang, Pidekso Wonogiri dan di Ponorogo dan juga sedang mengerjakan di Jawa Tengah, Subang dan Sumedang sebagian yang kami sebutkan terkait pekerjaan TSN yang sudah kami kerjakan dan sudah selesai dikerjakan;

- Bahwa terkait pemeriksaan sesuai peraturan yang ada kami memiliki tanggung jawab terkait yang kami kerjakan dan diluar dari itu juga di PMK 101 dijelaskan kami mendapat pemeriksaan dari induk kami pemeriksaan berkala 2 tahun sekali dan terkait pekerjaan TSN kami diaudit dari BPKP, BPK dan memungkinkan dari Kejaksaan ;
- Bahwa tidak ada intervensi sama sekali karena kami secara tanggung jawab dituntut untuk profesional dan independen sesuai keahlian kami;
- Bahwa kami tidak menilai sesuai dengan kondisi yang akan datang; Bahwa penilai bekerja sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) sesuai PMK 101 dan peraturan ATR nomor 04 bahwa didalam SPI terkait pengadaan lahan kita mengacu pada SPI 204 edisi 7 tahun 2018 mengatur jelas pengadaan lahan untuk kepentingan umum terkait penjelasan teknisnya di dalam PPI 04 tahun 2018 itu juga mengatur tentang pengadaan lahan untuk kepentingan umum ;
- Bahwa saksi memiliki ijin dari Kemenkeu maupun dari ATR ;
- Bahwa ijin tersebut masih berlaku sampai saat ini ;
- Bahwa tanah objek perkara milik Pemohon untuk penggantian wajarnya sekitar Rp. 242.876.366 (dua ratus empat puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah);
- Bahwa Nilai itu untuk luas tanah 91 meter persegi kita nilai sesuai daftar nominatif dan peta bidang ;
- Bahwa ada beberapa tanah lain di sekitaran tanah Pemohon tersebut yang terkena dampak tol ;
- Bahwa disaat musyawarah pemilik tanah lain semuanya menerima ;
- Bahwa metode perhitungan yang digunakan saksi pastikan sama antara tanah milik pemohon dengan tanah-tanah yang lain ;

hal 73 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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)





- Bahwa seperti yang sudah saya jelaskan tadi bahwa kita menilai sesuai peta bidang dan daftar nominative sesuai dengan ketentuan UU No 2 tahun 2012, UU Cipta Kerja dan PP No 19 tahun 2020 rujukan kita adalah peta bidang dan daftar nominative, trase yang terkena itu yang menjadi acuan kita terhadap penilaian ;
- Bahwa sesuai yang kami nilai sesuai standar kami itu wajar apa yang telah kami luarkan terlepas ada ekpestasi itu kami meyakini bahwa itu tidak wajar. Yang kami yakini yang kami tetapkan dan kami keluarkan juga sampaikan kepada Ketua Pelaksana itu kami yakini wajar dan benar;
- Bahwa di Kepres No 19 kami memerlukan penegasan SPK dari PPK atau instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini PPK Bina Marga untuk pekerjaan tol lalu SPK kami ini ditetapkan oleh Ketua Pelaksana dalam hal ini Ketua Pelaksananya BPN Kanwil Yoyga Bahwa kalau dalam mengerjakan pekerjaan ini kami tidak bersinggungan dengan Pemda Sleman; Bahwa kami 1 tim jumlah pastinya tidak bisa sebutkan yang jelas banyak lebih dari 10 orang ;
- Bahwa aturan kita sesuai SPI, terkait pengadaan lahan ada 2 komponen yang kita gunakan sesuai ketentuan yang pertama nilai fisik dari tanah tersebut sesuai daftar nominative kita nilainya, itu didalam SPI tahun 2018 dan peraturan BAPEPAM 2009 VIII C4 OJK disebutkan ada 3 metode untuk menilai nilai fisik asset yang pertama pendekatan pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan, sesuai ketentuan dalam SPI 204 terkait tanah kosong kita menilai dengan pendekatan pasar langsung selama memang tanahnya tersedia. yang mana kita mencari data dengan perbandingan tanah sekitar sesuai dengan yang ada di VIII C4 ataupun di SPI tadi. Kriteria data yang dimaksud bila memungkinkan adalah Data transaksi, yang kedua data penawaran, tentunya dari kedua data tersebut kita harus melihat analisa kewajaran pasaran disana. Dari data pembanding-pembanding tersebut sesuai SPI 300 kita melakukan jusmen dalam bentuk elemen perbandingan yang kita jusmen kesatu hak kepemilikan, yang kedua lokasi, yang ketiga karakteristik fisik lalu keluarlah nilai pasar tanah fisik. Kemudian di SPI 204 ataupun PPI 04 dijelaskan terkait pengadaan lahan terutama skala besar ada komponen non fisik yang kita nilai dan non fisik itu juga telah diatur baku dalam SPI 204. Jadi untuk tanah kosong tadi komponen fisik yang diperoleh biaya pengganti PPAT dan PPHTB atau yang disebut biaya transaksi karena



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara penjelasan PPAT ketika itu terkena nanti diganti sesuai biaya PPAT dan PPHTB yang diberikan, sebesar besar PPAT itu di Peraturan Presiden tahun 2016 biaya PPAT tidak boleh melebihi 1 persen dari nilai pasar fisik tanah lalu di UU terkait PPHTB bahwa PPHTB senilai 5 persen dari pasar fisik tanah tersebut dan dikurangi dari NPOP TKP itu komponen fisik biaya transaksi, kemudian biaya non fisik lagi biaya solasium /biaya lama masa tinggal, namun di SPI sangat jelas menjelaskan solasium itu peruntukkan hanya untuk tanah rumah tinggal, lalu biaya penyusutan dinilai fisik misalnya nilai pasar sudah second nilainya 2 juta kemudian diganti baru 3 juta selisih 1 juta itu masuk komponen non fisik, ada biaya masa tunggu, bunga masa tunggu, ada biaya pindah, beban masa tunggu itu yang mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan untuk mendapatkan kerugian lain;

- Bahwa saksi tahu PP No 2 tahun 2012 sebagian dirubah di dalam UU Cipta Kerja ;
- Bahwa saksi tahu di SPI 204 seperti yang telah saksi jelaskan tadi. Jadi kerugian lain yang dapat dinilai termasuk dalam komponen non fisik;
- Bahwa harga pasar sangat lazim, kami melihat penawaran disana dengan berbagai cara kemudian kita klarifikasi kebenaran terhadap data tersebut lalu kami gunakan perbandingan ;
- Bahwa dalam laporan saksi sampaikan kepada Ketua Pelaksana perlu kita ketahui tugas kita menangkap informasi yang kita yakini benar bahkan kalau sekarang nara sumber itu bisa dari internet atau lihat langsung berbagai macam itu merupakan standar teknis kami dari berbagai macam cara ;
- Bahwa pemilik tanah tidak kami gunakan, yang kami gunakan pembanding yang lain misalnya ada transaksi penawaran sawah jadi sawah itu yang kita cari informasi kira-kira per meter berapa lalu kita juga menilai di daerah sekitar itu yang kita jadikan perbandingan;
- Bahwa Terkait kateristik data pembanding yang dimaksud itu di VII C4 detail dijelaskan kita menilai menggunakan minimal 3 pembanding dalam Konsep Prinsip Umum Penilaian (KPUP) itu 2 disebutkan transaksi maupun penawaran, bahwa semua penilai di Indonesia menghindari transaksi karena kita meyakini nilainya belum tentu sebesar itu jadi kita menggunakan penawaran dari asset-aset yang kita konfirmasi

hal 75 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

kebenarannya itu yang kita gunakan. Data transaksi kita jarang menggunakan, itu bisa didapat dari Notaris atau kelurahan atau berbagai macam, tapi yang kita pakai data penawaran ;

- bahwa data penawaran ketika misalnya ada asset yang dijual kita kesana seolah-olah menjadi penjual kita tanya segala macam itu yang kita jadikan acuan atau data-data property yang pernah kita gunakan menilai disana ;
- Bahwa sesuai Pepres No 19 kontrak kerja kita dengan instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini PPK pengadaan tanah penetapan kita sebagai ketua pelaksana yang menunjuk BPN Kanwil jadi setiap kita melangkah melakukan proses penilaian atas persetujuan Ketua BPN dan PPK jadi tanggung jawab kita di kedua instansi tersebut, saat survey kita koordinasi dengan ketua pelaksana didampingi oleh perangkat desa yang mana perangkat desa masuk dalam kepanitian terlepas ada konflik atau tidak ditentukan kita tidak mendahului, memang kita menyampaikan kepada ketua pelaksana atau pemerintah setempat sebisa mungkin menghadirkan pemilik namun secara kewajiban kami didampingi ketua pelaksana atau yang mewakili kewajiban kami sudah terpenuhi;
- Bahwa itu disaat musyawarah kalau ada masyarakat ingin bertanya dan kalau dari pihak KJPP itu pasti hadir tugasnya untuk memberikan keterangan apabila ada masyarakat yang bertanya tentang proses penilaian kebetulan saat itu yang hadir staf saksi ;
- Bahwa konsultasi publik bukan kewenangan kami, kami berada ditahap pelaksanaan, kalau konsultasi publik di tahap perencanaan atau persiapan ;
- Bahwa saksi bukan ASN, saksi adalah Kantor Jasa Penilai Publik dibawah Kementrian Keuangan ;
- Bahwa ada surat perintah dari instansi yang memerlukan tanah dari Kanwil BPN dan PPK jalan tol saya masuk kesitu karena ditunjuk sesuai ketentuan Pepres no 3 tahun 2016 ;
- Bahwa Peta bidang isinya peta dari persil tersebut yang menentukan letak dan luas yang diberikan dari BPN ;
- Bahwa saksi menilai hanya 2 (dua) desa yaitu Tambakrejo dan Sumberrejo, yang ditempat lain ada penilai yang lain;

hal 76 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai ketentuan yang dimusyawarahkan adalah bentuk akan tetapi saksi sebagai penilai punya kewajiban untuk mendampingi panitia apabila ada pertanyaan terkait penilaian itu, panitia dalam hal ini BPN Kanwil ;
- Bahwa yang bertanggung jawab untuk musyawarah adalah BPN yaitu ketua pelaksana yaitu tim dari BPN Kanwil datang yang ke Tambakrejo
- Bahwa musyawarah terkait bentuk ganti rugi dan yang disepakati dalam musyawarah dalam bentuk uang;
- Bahwa sudah ada nilainya bidang per bidang dan bisa sama bisa beda;
- Bahwa tanah sawah berada di jalan Tempel kurang lebih Rp. 2.500.000,- per meter, sawah dipinggir jalan desa Rp. 1.700.000,- dan sawah di jalan setapak kurang lebih Rp. 900.000 ;
- Bahwa ditempat Pemohon di jalan utama masuk Rp. 2.500.000,- per meter;
- Bahwa waktu musyawarah tidak ada tawar menawar ;
- Bahwa setahu saksi waktu itu tidak ada komplain terkait harga dari orang yang tanahnya terkena dampak tol ;
- Bahwa itu kewenangan dari Ketua Pelaksana sepengetahuan saksi memang ada lembar persetujuan ;
- Bahwa saksi mendampingi Ketua Pelaksana, menjelaskan apa yang menjadi dasar saksi dalam menilai sudah sesuai ketentuan, terlepas tanggapan warga yang menjadi kewenangan dari warga yang terdampak,
- Bahwa terkait SPI 204 antara nilai dari tanah kosong itu berbeda dengan bangunan sesuai dengan daftar inventaris yang kita terima, misalnya rumah tinggal yang kita nilai tanahnya, rumahnya atau nilai non fisik PPAT dan PPHTB lalu ada komponen solasium/lama masa tinggal mendapat penggantian, lalu penggantian usaha, misalnya ditempat tinggal itu ada warung, kalau itu warung profesi seperti tukang cukur dapat operasional income selama 6 bulan, tapi kalau warung biasa 3 bulan, plus gaji karyawan, kalau ada bangunannya mendapatkan depresiasi lagi misalkan fisik bangunannya penyusutannya dikembalikan kesitu kalau tanah kosong seperti punya Pemohon ini hanya dihitung PPAT, PPHTB dan bunga masa tunggu;

hal 77 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau masih tanah sengketa itu kita berdasarkan danum tadi dari ketua pelaksana kalau danum itu misalkan ada nama si A ya kita menilai terlepas dari sengketa, daftar dan luas berapa itu bukan merupakan kewenangan kami itu menjadi kewenangan ketua pelaksana;
- Bahwa saksi sesuai daftar nominatif dan peta bidang fokus kepada yang terkena trase, diluar dari itu bukan kewenangan kami jadi kami tidak menghitung itu ;
- Bahwa saksi melihat harga umum pasar di daerah sekitar itu penawaran per meter persegi, saksi membandingkan dalam ATR No 19 tahun 2007 disebutkan kita sebisa mungkin memiliki pembanding yang karakteristik yang berada ditempat atau disekitaran, berdasarkan acuan itu kita sebisa mungkin bekerja dengan ketentuan itu, kita cari disekitaran dengan kateristik yang sama punya Pemohon adalah sawah jadi kami lakukan perbandingannya sawah, yang kedua berada di jalan Tempel pembandingnya juga sama di jalan yang sama ;
- Bahwa ada 3 (tiga) variabel penentuan dan perbandingan, yang pertama hak kepemilikan antara sertifikat dan yang kedua lokasi, lokasi itu dikertas kerja lebar jalan, material, kondisi lingkungan dan sebagainya, yang dimaksud ini adalah karakteristik fisik perbandingannya adalah luas, topografi, bentuk tanah, tingkat penggunaannya dan itu sudah masuk dalam perbandingan kita, jadi kita analisa tergantung apakah pembandingnya sama-sama sawah yang subur , kami menggunakan perbandingan dengan sawah di daerah sekitar ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Termohon II dan III telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

2. SAKSI AGUS PURWANTO, Tempat/tanggal lahir, Purworejo, 13 Desember 1994, jenis kelamin Laki-laki, alamat Brenggong Desa Ngalang-ngalang Kec. Purworejo RT 02 RW 02 Kab. Purworejo, agama Islam, pekerjaan Jogoboyo/Kasi Pemerintahan;
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Pemohon dan tidak ada hubungan keluarga namun tidak terikat hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Termohon I, II, III, IV, V, VI, VII saksi tahu ;
  - Bahwa saksi sebagai Perangkat Desa di Desa Tambakrejo yaitu Jogoboyo;

hal 78 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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 desa saksi terkena trase jalan tol dan ada kegiatan pembebasan tanah yang dilakukan oleh KJPP Andi Tiffany;
- Bahwa saksi mendampingi dengan mendata inventaris tanah di Desa Tambakrejo ; yang menugaskan saksi dari Kakanwil karena saksi masuk tim satgas B;
- Bahwa tanah Pemohon atas nama Andi Nurvita terkena dampak tol Jogja Bawen posisinya di sebelah kiri jalan luasnya 91 meter persegi ;
- Bahwa dalam kegiatan pengadaan tanah ada sosialisasi dan konsultasi publik tanggal 15 September 2020, kalau sosialisasi saya lupa tanggalnya dilakukan di Kantor Desa Tambakrejo ;
- Bahwa yang hadir dalam konsultasi publik warga terdampak dan sekitarnya waktu itu tidak valid karena ada yang tidak kena tapi ikut terdata, jadi masih ada perubahan-perubahan data ;
- Bahwa musyawarah dilakukan tanggal 14 Oktober 2021;
- Bahwa musyawarah mengenai harga ;
- Bahwa warga yang terdampak dihadirkan saat musyawarah termasuk Pemohon ;
- Bahwa data awal ada 88 bidang tanah warga yang terkena semua ikut musyawarah;
- Bahwa benar dari 88 bidang semua dihitung dari KJPP Andy Tifani ;
- Bahwa saksi tidak tahu Pemohon keberatan dengan nilai ganti ruginya;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada warga lain keberatan dengan harganya, karena waktu pemberkasan kemarin sudah masuk kesana semua dari tim pengadaan, tapi belum dilakukan pembayaran .
- Bahwa saksi tahu kegiatan pengadaan tanah dilakukan pengukuran tanah dari Satgas A dan Satgas B dilakukan pengukuran dari bidang per bidang;
- Bahwa dalam pengukuran dari BPN tanggal 3 Maret 2021 kita rapat Di Balai tambakrejo intinya kita menindak lanjuti dari Satgas A, bahwa tempat yang terkena dampak jalan tol itu sudah di ukur/dipatok dari pihak tol itu

hal 79 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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

sekitar bulan Desember atau Januari yang hadir pihak kakanwi BPN dan Kalurahan ;

- Bahwa Pemohon menyerahkan berkas waktu pengumpulan berkas,
- Bahwa saksi dapat nomor Pemohon dari karyawan di bulan Maret 2021 , saksi bisa hubungi Pemohon intinya memberitahukan tanah Pemohon terkena tol, kemudian malam itu Pemohon menandatangani berita acara-berita acara yang ada yaitu berita acara kesepakatan konsultasi rencana penandatanganan, surat pernyataan menerima hasil pengumpulan, surat pernyataan menerima hasil inventarisasi dan identifikasi, surat pernyataan tanggung jawab mutlak kebenaran dan penguasaan terhadap objek, dan menyerahkan fotokopi sertifikat ;
- Bahwa setelah itu saksi menghubungi terkait musyawarah dan undangan di foto dikirim melalui whatsapp;
- Bahwa sebelum dikasih nomor dari karyawan Pemohon, saksi tidak tahu nomor Pemohon, kebetulan karyawannya sering datang ke rumah untuk ambil PBB atau SPPT;
- Bahwa ketika saksi menghubungi Pemohon ada respon dari Pemohon dan responnya tidak ada masalah;
- Bahwa Satgas B tugasnya inventarisasi dan identifikasi data tanah objek yang terkena jalan tol;
- Bahwa sosialisasi pertama tanggal 22 Juli 2020, yang kedua konsultasi publik tanggal 15 September 2020;
- Bahwa yang mengundang itu Kakanwil sosialisasi diadakan di Kalurahan dan yang diundang semua warga yang terdampak, intinya kita menyampaikan di Tambakrejo ada pembangunan tol dan sosialisasi yang kedua memastikan warga yang benar-benar kena jalan tol, karena waktu itu baru pendataan belum valid ;
- Bahwa yang kedua Pemohon belum diberitahukan karena kami belum tahu keberadaan Pemohon waktu itu tapi tahu ada namanya Pemohon ;
- Bahwa konsultasi publik kita memastikan nama-nama pemilik sawah yang kena tol , sudah ada gambarnya jadi memastikan orang ini benar-benar dari pemilik sawah tersebut tapi belum ada pengukuran ;

hal 80 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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 yang mengadakan konsultasi publik Kakanwil Propinsi ;
- Bahwa konsultasi publik tanggal 15 September 2020 ;
- Bahwa setelah ada penetapan lokasi pembangunan jalan tol Jogja Bawen di DIY No. 59/20269 tanggal 21 Desember 2020 Kemudian dilakukan pematokan Setelah bulan Desember 2020 prosesnya dari BPN Sleman bersama Kanwil Propinsi rapat tanggal 3 Mei 2021 mengenai pengukuran lokasi kena jalan tol, kemudian sekitar tanggal 9 Mei 2021 kita ke lokasi pengukuran bersama BPN mengukur luas bidang;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam proyek pengadaan langsung masuk ke berita-berita atau ada fotonya;
- Bahwa ada petanya di Kalurahan Tambakrejo pintu masuk keluar jalan tol jogja Bawen jadi belum masuk pintu tolnya ;
- Bahwa kalau sama saksi tidak ada protes dari Pemohon mengenai undangan ;
- Bahwa waktu musyawarah Pemohon hadir, untuk musyawarah harga hanya 1 kali tanggal 14 Oktober 2021 sedangkan Pemohon datang menandatangani pemberkasan tanggal 10 Juni 2021, waktu itu kita telepon Pemohon untuk menandatangani penyerahan berkas-berkas ini termasuk fotokopi sertifikat beliau menyerahkan kalau kesepakatan harga waktu itu belum tanda tangan, yang ditanda tangani berita acara kesepakatan atas lokasi rencana pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Jogja Bawen, Surat pernyataan menerima hasil pengukuran, Surat pernyataan menerima hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B, Surat pernyataan tanggung jawab mutlak kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah Atas kesempatan yang diberikan Hakim Ketua, Pemohon mohon ditunjukkan Bukti P-5, P-6, P-8, P-9 kepada saksi, terhadap bukti tersebut saksi menyatakan benar;
- Bahwa bukti T.II.5 dan T.II.11 saksi tahu lokasi tanah Pemohon yang terkena dampak tol ;

Menimbang bahwa dipersidangan Termohon Keberatan IV, Termohon Keberatan V, Termohon Keberatan VI, Termohon Keberatan VII, tidak mengajukan saksi.

hal 81 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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)



Menimbang, bahwa terhadap hal-hal lain yang relevan namun belum dimuat dalam putusan ini, cukup dimuat dalam berita acara sidang dan mutatis mutandis telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Pemohon keberatan, dan Para Termohon keberatan tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud permohonan keberatan Pemohon sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan Pemohon Keberatan terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai tata cara permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa tidak semua permohonan keberatan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, pengadilan negeri hanya berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan, apabila hal itu ditentukan oleh suatu peraturan perundang-undangan atau yurisprudensi (buku pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan, Buku II), sehingga dalam hal ini sebelum mempertimbangkan materi pokok permohonan ini, terlebih dahulu pengadilan akan mempertimbangkan apakah pengadilan negeri berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan permohonan Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan ditegaskan dalam Pasal 73 ayat (1) Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa meskipun dalam UU No. 2 Tahun 2012 maupun Perpres No.71 Tahun 2012 tidak menyebutkan jenis perkara untuk keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang diajukan ke pengadilan negeri apakah jenis gugatan atau jenis permohonan tetapi mengingat akan waktu yang diberikan undang-undang dalam Pasal 38 ayat (2) UU No.2 tahun 2012 Jo. Pasal 73 ayat (2) Perpres No.71 Tahun 2012 untuk pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterimanya pengajuan keberatan dan mengingat upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 Jo. Pasal 73 ayat (3) Perpres No.71 Tahun 2012 yaitu mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, maka dengan alasan tersebut pengadilan telah mendaftarkan perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian seperti yang diajukan oleh Pemohon ini di bawah register jenis perkara gugatan;

Menimbang, bahwa permohonan keberatan diajukan oleh pemohon dengan surat permohonan tertanggal 25 oktober 2021 yang diterima/didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 26 Oktober 2021, sedang hasil musyawarah penetapan ganti kerugian pada tanggal 14 Oktober 2021 (vide bukti surat T.II-6 berupa undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, T.II-7 berupa daftar hadir musyawarah penetan bentuk ganti kerugian TII-8 penyampaian besarnya nilai ganti kerugian, TII-9 berupa berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian );

Menimbang bahwa merujuk pada ketentuan pasal 5 jo pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung R.I. (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penetapan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ternyata permohonan keberatan a q uo diajukan oleh Pemohon masih di dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian sehingga untuk itu maka permohonan keberatan secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 ayat (1) Perpres No.71 Tahun 2012 serta PERMA No.3 Tahun 2016 tersebut di atas, pengadilan negeri berwenang untuk memeriksa dan mengabulkan/menolak keberatan yang diajukan oleh Pemohon tersebut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa termohon keberatan menyebutkan adanya keberatan (eksepsi) terhadap permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon keberatan, dalam jawaban yang diajukan oleh Termohon Keberatan I telah menguraikan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal angka 7 pasal (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomer 2 Tahun 2021, tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

hal 83 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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

Umum, yang berbunyi : "Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai hirarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah".sesuai dengan ketentuan di atas, maka dalam menarik pihak Termohon Keberatan I sampai dengan Termohon Keberatan VII di Permohonan Keberatan Ganti Kerugian yang diajukan oleh Pemohon Keberatan jelas-jelas tidak sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomer 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan (eksepsi) Termohon Keberatan I tersebut senada dengan keberatan yang disampaikan oleh Termohon Keberatan IV, Termohon Keberatan V, Termohon Keberatan VI dan Termohon Keberatan VII yang pada pokoknya bahwa adalah keliru apabila pihaknya /instansinya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara permohonan keberatan a quo karena pihaknya tidak berkaitan langsung dengan penetapan ganti kerugian dan sehingga dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keberatan (eksepsi) Termohon Keberatan I, Termohon keberatan IV, Termohon Keberatan V, Termohon Keberatan VI dan Termohon Keberatan VII, yang sama-sama mengajukan keberatan mengenai kekeliruan pihak dalam perkara (error in persona) karena pihaknya ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo, maka dalam hal ini Majelis menilai bahwa kekeliruan pihak dalam perkara (error in persona) tersebut tidak dapat diterima dan harus ditolak, sebab siapa yang hendak ditarik dalam proses selaku Termohon seluruhnya merupakan hak dari Pemohon. Bahwa terhadap petitum pemohon yang menyatakan Para Termohon dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita Pemohon secara tanggung renteng maka akan putusan setelah Majelis Hakim memeriksa pokok perkara .

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pemohon Keberatan pada pokoknya adalah sengketa fakta (factual dispute) mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian atas lahan sawah Pemohon atas sebidang Tanah yang terletak di Dusun Temanggung, Semampir Wetan, Kalurahan

hal 84 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambakrejo, Kapenawon Tempel, Kabupaten Sleman dengan luas 1122 M<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh dua meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 00594 yang terkena sebagaimana terdaftar dalam dokumen pembebasan lahan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Tertanggal 21 Desember 2021 {Bukti P.II} pada pokoknya telah memutuskan dan atau menetapkan dalam Diktum Ketiga-nya, bahwa:

“Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam Diktum Kesatu, membutuhkan tanah seluas ± 496.209 M<sup>2</sup> (kurang lebih empat ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus sembilan meter persegi) yang terletak di ..... Kalurahan Tambakrejo, Kapanewon Tempel, ..... Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta”;

Bahwa berdasarkan penetapan bentuk ganti kerugian maka Nilai Ganti Kerugian Atas Tanah Pemohon Yang Wajar Sesuai Versi Tim Pelaksana Pengadaan Tanah”. Adapun Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian yang dianggap wajar tersebut adalah sebagai berikut :

Kerugian Fisik Indikasi Pasar :

- Tanah : Rp. 226.861.758,-;
- Tanaman : Rp. 100.000,-;

Kerugian Non Fisik : Rp. 15.914.608,-;

Total : Rp. 242.876.336,- (Belum dipotong Pajak);

Terhadap tanah sawah milik Pemohon keberatan yang terkena pengadaan tanah untuk jalan tol Yogyakarta -Bawen seluas 91 meter persegi .

Bahwa selanjutnya Pemohon merasa tidak setuju dan keberatan terhadap besarnya nilai ganti kerugian dengan alasan :

- 1). Bahwa karena Tanah Pemohon diletakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah berhadapan langsung dan atau relatif dekat dengan Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, maka pasca beroperasinya Jalan Tol dimaksud, akses Pemohon untuk Masuk ke dan Keluar dari Tanah Milik Pemohon a quo potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan berubah menjadi relatif lebih sulit. Tidak seperti kondisi semula;
- 2) Bahwa karena letak Tanah a quo yang berhadapan langsung dan atau berdekatan dengan Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol

hal 85 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



Yogyakarta-Bawen, maka pasca beroperasinya Jalan Tol dimaksud, di dekat Tanah *a quo* potensial menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan dibangun Traffic Light. Keadaan tersebut berpotensi mempersulit atau menghambat akses jalan Pemohon ketika hendak masuk ke dan keluar dari Tanah tersebut;

- 3) Bahwa karena Tanah Pemohon letaknya berhadap-hadapan langsung danatau berdekatan dengan Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, maka pasca beroperasinya Jalan Tol dimaksud, arus lalu lintas disekitar Tanah Pemohon tingkat keramaiannya meningkat signifikan. Dengan meningkatnya arus lalu lintas, maka menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan meningkatkan pula ancaman kerawanan kecelakaan lalu lintas di sekitar lokasi Tanah *a quo*'

Bahwa, oleh karena tingkat dan bentuk kesulitan yang berpotensi akan terjadi dan dialami oleh Pemohon Keberatan di dalam memanfaatkan Tanah *a quo* pasca beroperasinya Jalan Tol Yogyakarta-Bawen memiliki kecenderungan yang lebih tinggi dan lebih kompleks apabila dibandingkan dengan tingkat dan bentuk kesulitan yang berpotensi akan terjadi dan dialami oleh Pemilik Obyek Pengadaan Tanah lain yang sama-sama berlokasi di Pinggir Jalan Pemerintah DIY Cq DPUP dan ESDM. Akan tetapi, tidak berhadap-hadapan langsung danatau relatif jauh dari Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen tersebut maka, menurut Pemohon Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah Milik Pemohon *a quo* yang telah ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dalam {Bukti P.IV} tersebut adalah merupakan nilai yang kurang wajar, layak dan adil;

Dan selanjutnya Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian yang wajar, layak dan adil menurut Pemohon adalah sebesar 2 (kali) lipat lebih banyak daripada Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian versi Pelaksana Pengadaan Tanah {Bukti P.IV} atau sebesar 2 (kali) lipat lebih banyak daripada Bentuk dan atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah/Obyek Pengadaan Tanah lain yang sama-sama berlokasi di Pinggir Jalan Pemerintah DIY Cq DPUP dan ESDM. Akan tetapi, tidak berhadap-hadapan langsung danatau relatif jauh dari Pintu Masuk dan Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen tersebut, yakni sebagai berikut:

Kerugian Fisik :

- Tanah : Rp. 453.723.516,-;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

▪ Tanaman	: Rp. 100.000,-;
Kerugian Non Fisik	: Rp. 31.829.216,-;
Total	: Rp. 485.652.732,-;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diakui kebenarannya dianggap menjadi fakta hukum dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa memperhatikan permohonan Pemohon Keberatan dan jawaban yang diajukan oleh Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV, Termohon Keberatan V, Termohon Keberatan VI, termohon keberatan VII telah diperoleh fakta hukum:

- Bahwa Pemohon Keberatan adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik tanah sawah yang terletak di Dusun Temanggung, Semampir Wetan, Kalurahan Tambakrejo, Kapanawon Tempel, Kabupaten Sleman dengan luas 1122 M<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh dua meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 00594 yang terdaftar dalam dokumen panitia pembebasan lahan nomor bidang 5b. Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta- bawen Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Tertanggal 21 Desember 2020.
- Bahwa tanah Pemohon termasuk dalam peta bidang dan daftar nominatif dan foto dalam internet yang telah dicetak oleh Pemohon Keberatan.
- Bahwa Pemohon Keberatan telah menghadiri undangan musyawarah pada tanggal 14 Oktober 2021 di Balai Desa Tambakrejo, Kapanawon Tempel, kabupaten Sleman dan menandatangani daftar hadir musyawarah tersebut.
- Bahwa Pemohon telah menandatangani penyerahan berkas-berkas termasuk fotokopi sertifikat SHM, berita acara kesepakatan atas lokasi rencana pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Jogja Bawen, Surat pernyataan menerima hasil pengukuran, Surat pernyataan menerima hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B, Surat pernyataan tanggung jawab mutlak kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut sebelum mempertimbangkan pokok keberatan tersebut diatas, dalam hal ini pengadilan harus menentukan sikap terlebih dahulu terhadap beberapa pemahaman yang berbeda antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Kebertan I, Termohon

hal 87 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan II, Termohon Keberatan III, Termohon Keberatan IV, sebagai landasan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan yaitu mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 2 Perpres No.71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang No.2 tahun 2012 dan Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 terjadi pada tahap pelaksanaan yang menjadi tugas dan tanggung jawab Pelaksana Pengadaan Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, baik dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maupun Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah ditentukan bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian Penilai, kemudian terjadi perbedaan antara Undang-Undang No.2 Tahun 2012 dengan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 dalam hal penggunaan nilai ganti kerugian di dalam musyawarah antara Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pihak yang berhak, yaitu di dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, sedangkan di dalam Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 ditentukan bahwa besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian, sehingga melihat ketentuan dalam Perpres tersebut, musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan bentuk ganti kerugian bukan menentukan besarnya ganti kerugian.

Menimbang bahwa dalam hal ini pengadilan bersikap sesuai asas hierarki perundang-undangan yang menentukan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan perundang-undangan yang lebih rendah, maka menurut pengadilan musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana

hal 88 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

### 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

dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan, dan juga ketentuan dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 yang menjadi dasar kewenangan pengadilan memutus perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

Menimbang bahwa terhadap alasan keberatan pemohon maka majelis mempertimbangkan sebagai berikut bahwa dalam musyawarah tanggal 14 oktober 2021 telah dicapai kesepakatan bahwa bentuk ganti kerugian disepakati adalah ganti kerugian dalam bentuk uang, bahwa ternyata penggugat tidak setuju tentang besarnya nilai ganti kerugian sesuai yang ditetapkan oleh Tim penilai sebesar : Rp. 242.876.336,- .

Menimbang bahwa selanjutnya Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 Jo. Penjelasan Pasal 33 huruf f UU 2/2012 (sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat penetapan lokasi) menyatakan:

*"Pasal 33*

*Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:*

- a. tanah;*
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;*
- c. bangunan;*
- d. tanaman;*
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau*
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.*

*bahwa menurut penjelasannya dalam huruf f tersebut diatas yang dimaksud dengan "kerugian lain yang dapat dinilai" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa."*

*Menimbang bahwa dalam UU no 2 tahun 2012 jo PP no 19 tahun 2021 jo Perka ATR/BPN no 19 tahun 2021 pihak yang berwenang untuk menghitung*

hal 89 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

atau menilai besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol yogyakarta – bawen adalah Appraisal atau penilai Pertanahan dalam hal ini adalah Kantor jasa Penilai publik Andi Tiffani dan Rekan berdasarkan Surat ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik no 2.19.0157 sesuai dengan kep. Menkeu no.322/KM.1/2021 ( vide bukti TII-5 dan T III-5 ) dalam hal ini kantor jasa penilai publik Andi Tifani dan rekan melakukan pelaksanaan pekerjaan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia no 324/KM.1/2020 tentang Izin pembukaan cabang Kantor Jasa penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan di Yogyakarta . tgl 2 juli 2020 ( vide Bukti TII-12 , TIII-12 ) dan Keputusan Menteri agraria dan Tata ruang / kepala Badan pertanahan Nasional nomor 278/SK-600.PT.01.01/VIII/2020 tentang pemberian lisensi penilai pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andi Tiffani dan Rekan .

Menimbang bahwa berdasarkan hasil laporan Penilaian Harga Tanah Desa sebanyak 107 bidang di Desa Tambakrejo dan Sumberrejo kecamatan tempel kabupaten Sleman pada pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta -Bawen I. dalam halaman halaman 45 telah ditetapkan dalam no 65 NIS 70a pemilik tanah Andi Nurvita luas tanah 91 meter persegi indikasi nilai pasar tanah rp 226.861.758,- tanaman Rp 100.000,- kerugian non fisik + bunga masa tunggu Rp 15.914.608,- nilai penggantian wajar Rp 242.876.366,- .

Menimbang bahwa menurut keterangan saksi Andi Tiffani dalam membuat penilaian harga wajar kantor jasa penilai publik telah memperhitungkan harga umum pasar di daerah sekitar itu penawaran per meter persegi, saksi sesuai ketentuan dalam ATR No 19 tahun 2007 disebutkan memiliki pembanding yang karakteristik yang berada ditempat atau disekitaran, berdasarkan acuan itu , kita cari disekitaran dengan kateristik yang sama punya Pemohon adalah sawah dilakukan perbandingannya sawah, yang berada di jalan Tempel pembandingnya juga sama di jalan yang sama, untuk tanah kosong seperti punya Pemohon ini hanya dihitung PPAT, PPHTB dan bunga masa tunggu, bahwa saksi telah memperhitungkan unsur yang diperlukan berdasarkan Peta Bidang dan Nominatif trase, akan tetapi tidak memerlukan adanya persetujuan dari pemilik tanah sehingga ditemukan nilai penggantian yang wajar.

Menimbang bahwa pejabat penilai publik Andi Tiffani dan rekan telah melaksanakan Tugas membuat laporan Penilaian harga tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yaitu telah mempunyai lisensi dan ijin dari menteri keuangan Rebuplik dan menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan

hal 90 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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

Pertanahan Nasional sebagai Kantor Jasa Penilai Publik yang ditunjuk oleh Panitia pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen serta dalam melaksanakan penilaian harga sesuai dalam laporan telah memperhitungkan unsur unsur nilai pasar tanah, tanaman, kerugian non fisik, bunga masa tunggu sehingga keluar nilai penggantian wajar dan dalam melakukan penilaian harga tanah tersebut dilakukan secara profesional dan independen dan dilakukan berdasarkan Bahwa penilai bekerja sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) sesuai PMK 101 dan peraturan ATR nomor 04 bahwa di dalam SPI terkait pengadaan lahan saksi mengacu pada SPI 204 edisi 7 tahun 2018 mengatur jelas pengadaan lahan untuk kepentingan umum terkait penjelasan teknisnya di dalam PPI 04 tahun 2018 itu juga mengatur tentang pengadaan lahan untuk kepentingan umum maka majelis hakim harga yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan adalah sah menurut hukum .

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam perkara ini pengadilan telah menentukan sikap bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian adalah meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian.

Menimbang bahwa dalam fakta persidangan telah ditemukan fakta dalam hal ini telah terjadi pertemuan di Balai Desa Tambakrejo Kapanewon Tempel pada tanggal 14 Oktober 2021 sesuai Undangan dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tanggal 6 Oktober 2021 Nomor 471/Und-PPT/X/2021 tentang musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian ( vide bukti TII-6 dan TIII-6 ), dan selanjutnya dalam musyawarah tersebut telah disepakati bahwa bentuk ganti kerugian adalah berupa uang sebagai ganti rugi dengan didukung tanda tangan yang hadir (Vide bukti TII-7, bukti TIII-7, bukti TII-8, bukti TIII-8, bukti TII-9, bukti TIII-9) dan berdasarkan bukti TII-9, TIII-9 bahwa ternyata dalam musyawarah tersebut Pemohon Keberatan menyatakan tidak setuju,.

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (1) s/d (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur, bahwa:

*“(1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26; (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil*

hal 91 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn

#### 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)



*penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan disertai dengan berita acara; (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat; (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian; (5) Musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bersama dengan Penilai dengan para Pihak yang Berhak”;*

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 75 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan, bahwa:

*“(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 setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3); (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan”;*

Maka berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas pemohon yang tidak setuju terhadap besarnya nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh kantor Jasa penilai publik sebagai pemilik dapat mengajukan keberatan melalui permohonan kepada ketua pengadilan negeri.

Menimbang bahwa dalam perkara a quo pemohon merasa keberatan tentang besarnya nilai kerugian dengan mendasarkan Pasal 33 huruf f UU 2/2012 dengan penjelasannya mengenai *kerugian lain yang dapat dinilai dengan alasan yang pada pokoknya oleh karena tingkat dan bentuk kesulitan yang berpotensi akan terjadi dan dialami oleh Pemohon Keberatan di dalam memanfaatkan Tanah a quo pasca beroperasinya Jalan Tol Yogyakarta-Bawen memiliki kecenderungan yang lebih tinggi dan lebih kompleks apabila dibandingkan dengan tingkat dan bentuk kesulitan yang berpotensi akan terjadi dan dialami oleh Pemilik Obyek Pengadaan Tanah lain yang sama-sama berlokasi di Pinggir Jalan Pemerintah DIY Cq DPUP dan ESDM. Akan tetapi, tidak berhadapan langsung dan atau relatif jauh dari Pintu Masuk dan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keluar Jalan Tol Yogyakarta-Bawen tersebut maka mohon untuk besarnya ganti kerugian besarnya menjadi 2 ( dua ) kali lipat dengan perhitungan sebagai berikut :

**Kerugian Fisik :**

- Tanah : Rp. 453.723.516,-;
- Tanaman : Rp. 100.000,-;
- Kerugian Non Fisik : Rp. 31.829.216,-;

**Total : Rp. 485.652.732**

Menimbang, bahwa terhadap besarnya nilai ganti kerugian yang dimohonkan oleh pemohon keberatan tersebut majelis mempertimbangkan bahwa alasan-alasan yang disampaikan oleh pemohon tersebut diatas tidak menjadi unsur penilaian dalam menentukan harga penilaian yang wajar sehingga penilaian terhadap tanah milik pemohon tersebut tanpa dilakukan oleh penilai yang profesional berdasarkan keahlian yang khusus dibidangnya sehingga besaran nilai nominal yang diajukan oleh Pemohon Keberatan hanya ditentukan berdasarkan standar penilaian yang subjektif dari Pemohon sendiri selanjutnya Pemohon mengajukan besarnya nilai ganti kerugian menjadi dua kali lipat dari nilai penilaian wajar Kantor Jasa Penilai Publik.

Menimbang bahwa majelis berpendapat terhadap besarnya nilai ganti kerugian dengan mendasarkan Pasal 34 ayat (1) s/d (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Juncto ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur, bahwa:

*"(1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26; (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan disertai dengan berita acara; (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat; (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian "*

hal 93 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan ayat ( 3 ) tersebut diatas majelis berpendapat nilai penggantian wajar yang ditetapkan adalah sesuai dengan yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Andi Riffani dan Rekan *berdasarkan hasil laporan Penilaian Harga Tanah Desa sebanyak 107 bidang di Desa Tambakrejo dan Sumberrejo kecamatan tempel kabupaten Sleman pada pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta -Bawen I. dalam halaman halaman 45 ditetapkan dalam no 65 NIS 70a pemilik tanah Andi Nurvita luas tanah 91 meter persegi indikasi nilai pasar tanah rp 226.861.758,- tanaman Rp 100.000,- kerugian non fisik + bunga masa tunggu Rp 15.914.608,- nilai penggantian wajar Rp 242.876.366,- adalah sudah tepat dan sah* , demikian majelis berpendapat bahwa besarnya nilai ganti kerugian yang diajukan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima karena tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan seperti diuraikan tersebut diatas maka permohonan keberatan oleh Pemohon dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa karena tuntutan permohonan keberatan ditolak maka Pihak Pemohon sebagai pihak yang kalah, berdasarkan pasal 181 H.I.R harus dihukum untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal lain yang relevan dianggap telah turut dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 sebagai diubah oleh Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan IV, Termohon Keberatan V, Termohon Keberatan VI, Termohon Keberatan VII;

#### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak keberatan Pemohon Keberatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.237.000.- (dua juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pada hari Senin tanggal 22 Nopember 2021 oleh kami FX Herusantoso, S.H.,MH selaku Hakim Ketua, Cahyono, S.H.,M.H., dan Joko Saptono, S.H masing – masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 25 Nopember 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota dengan dibantu oleh Nuraini Agustina Mudjito, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, dengan dihadiri oleh kuasa Termohon Keberatan I, Kuasa Termohon Keberatan II, Kuasa Termohon Keberatan III, Kuasa Termohon Keberatan IV, Kuasa Termohon Keberatan VI, Termohon Keberatan VII tanpa dihadiri Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan V;

## Susunan Majelis Hakim

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Cahyono, S.H.,M.H

FX Herusantoso, S.H.,M.H.

2. Joko Saptono, S.H.

Panitera Pengganti,

Nuraini Agustina Mudjito, S.H.

## Perincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran :Rp. 30.000,-
- Biaya Proses :Rp. 90.000,-
- Biaya Penggandaan :Rp. 39.000,-
- Biaya Panggilan :Rp.1.938.000,-

hal 95 dari 96 Putusan No.249/Pdt.G/2021PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya PNBP	:Rp.	80.000,-
- Biaya sumpah	:Rp.	40.000,-
- Materai	:Rp.	10.000,-
- Redaksi	:Rp.	10.000,-

J u m l a h Rp.2.237.000,-

(dua juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

#### 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)