



**PUTUSAN**  
**Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Prabumulih yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ekuan Peradi**, berkedudukan di No. 48 Rt/Rw 002/001 Desa Tanjung Raya Kecamatan Rambang Kabupaten Muara Enim Propinsi Sumatera Selatan, Desa Tanjung Raya, Kec. Rambang, Kab. Muara Enim, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Usman Firiansyah, S.H.** beralamat di Jalan Kemuning Lorong Sungai Rotan No.09, Kelurahan Cambai Prabumulih berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 September 2020 sebagai **Pemohon**;

Lawan:

1. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih**, bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman KM 11 Sindur Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan, Kel. Sindur, Cambai, Kota Prabumulih, Sumatera Selatan, telah memberi kuasa khusus kepada JUMADIL NURASMARA, S.H., KIKI RATNA AMELIA, S.H., ANTONI, A.Md, ZENITAR, S.H., TEGAR KOURNIADITAMA, A.Md., berdasarkan Surat Kuasa Khusus 863/600-16.74/IX/2020 tanggal 22 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih dengan Register Nomor 55/SK.2020 tanggal 24 September 2020 sebagai **Termohon Keberatan I**;
2. **PT. Utama Karya (persero)**, tempat kedudukan HK Tower, Jl. Letjen Mt. Haryono No. Kav. 8 RT.12/RW 11, Cawang, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13340, Kel. Cawang., Kramat Jati, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa, Nomor: DHCL/LG.3104/SK/173/IX/2020, Tanggal 24 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih dalam register Nomor: 59/SK2020, Tanggal 1 Oktober 2020 memberi kuasa khusus kepada **WISNU BAROTO**, selaku Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatra Selatan dan TOPIK GUNAWAN selaku Kepala Kejaksaan Negeri Prabumulih yang kemudian Dr WISNU BAROTO,

*Halaman 1 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm*



memberi Kuasa Substitusi kepada **ERY ARIANSYAH HARAPAH, S.H., A HARRY, S.H., SILVIA APRILA, S.H., ELVIRINA ANDRIANI, S.H., HENDRA SAPUTRA DALIMUNTE, S.H.,M.H., SYAFRUDIN PRAWIRA, S.H., NOPRI EXANDI, S.H.**, masing-masing sebagai Jaksa Pengacara Negara berdasarkan Surat Kuasa Substitusi, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SK.4145/L6/Gp/09/2020, Tanggal 30 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih dalam register Nomor: 59/SK2020, Tanggal 1 Oktober 2020 sebagai **Termohon Keberatan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat pemohonannya tanggal 14 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih pada tanggal 14 September 2020 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm, telah mengajukan permohonan keberatan sebagai berikut:

**Lokasi pembangunan Jalan Tol Wilayah II Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim I terletak di desa Karya Mulia Kecamatan Rambang Kapak Tengah Kota Prabumulih**

Waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara musyawarah pukul 14;00 Rabu 26 Agustus 2020 bertempat di gedung Caroline Kel. Majasari, kota Prabumulih

#### **Uraian yang menjadi dasar keberatan:**

1. Kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak atas kepemilikan lahan dan tanam tumbuh diatasnya sesuai surat pernyataan pengakuan hak tertanggal 06 Maret 2020 yang disahkan oleh Kepala Desa Karya Mulia Kecamatan Rambang Kapak Tengah yang akan terkena pembebasan jalan Tol Nomor Bidang 118 seluas Lahan seluas kurang lebih 5111 (lima ribu seratus sebelas) M2 berlokasi di Dusun IV Desa Karya Mulia Kecamatan Rambang Kapak Tengah Kota Prabumulih,
2. Pengajuan Permohonan Keberatan masih dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yaitu dari



tanggal 26 Agustus 2020 sampai dengan hari Selasa tanggal 15 September 2020, dan kami menyampaikan Permohonan Keberatan pada hari Senin tanggal 14 September 2020 jadi masih dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sesuai amanah Undang-undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 38 ayat (1) dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 5.

3. Adapun alasan-alasan kami mengajukan Keberatan adalah: 1. Nilai harga tanam tumbuh yang dihasilkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik yaitu Febriman Siregar dan Rekan yang dijadikan pedoman oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PRABUMULIH SELAKU KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL SIMPANG INDERALAYA-MUARA ENIM TAHAP II tidak berpedoman atau tidak berdasarkan pada PERGUB SUMSEL NO. 40 TAHUN 2017 TENTANG Pedoman Tarif Nilai Ganti Kerugian Atas Pemakaian Tanah Dan Pembebasan Tanam Tumbuh, Dan bangunan di Atasnya, Akibat Operasi Ekplorasi dan/atau Eksploitasi badan Usaha Milik Negara, badan Usaha Milik daerah Dan Perusahaan Swasta Lainnya.;

4. Dan diduga kuat Penilai Pertanahan yaitu Kantor Penilai Tidak Melakukan Amanah sesuai Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 11 : Penilai Pertanahan yang selanjutnya di sebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktek penilai dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Karena khusus ke Pemohon Keberatan tidak pernah mengadakan penilaian secara langsung maupun tidak langsung untuk menentukan nilai/harga baik terkait tanah/lahan maupun tanam tumbuh dan **tidak pernah sekalipun mengadakan Musyawarah untuk menentukan Ganti Kerugian dengan Pemohon Keberatan selaku Pihak yang Berhak**, yang ada di undang hadir pukul 14;00 Rabu 26 Agustus 2020 bertempat di gedung Caroline Kel. Majasari, kota Prabumulih **cuma sekedar diberikan amplop yang berisikan daftar harga dan apabila tidak menerima/Keberatan dalam 14 hari kerja silahkan mengajukan Keberatan ke Pengadilan Negeri Prabumulih**, untuk menghitung tanam tumbuh dan nilai Ganti Rugi Lahan/tanah semestinya

Halaman 3 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajib dilakukan survei, wawancara dengan pihak yang berhak, hal ini dilakukan untuk memenuhi amanah Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 khususnya **Bab II Asas dan Tujuan**, Pasal 2: Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan dan
- j. Keselarasan.

5. Bagian Kedua Pasal 3 ayat 3: Nilai ganti kerugian tanaman perkebunan dan tanaman pertanian yang tidak menggunakan bibit unggul dan tidak dikelola mengikuti kultur teknis perkebunan. Nilai ganti kerugian ditetapkan sebagai berikut:

Kebun karet usia 15 tahun: Rp 742.389.-/ pohon.

Pasal 4 ayat 1

Untuk tanaman perkebunan/pertanian yang menggunakan bibit unggul dan pengolahannya mengikuti kultur teknis perkebunan/pertanian dinilai sebesar 200% kali tarif yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat 3 sampai ayat 4.

Kebun karet usia 15 Tahun: Rp 742. 389,-/pohon × 200%: Rp. 1.484.778,-

Banyak pohon : 208 × Rp. 1.484.778,-

: Rp. 308.833.824,-

Tanaman lain : Rp. 44.762.535

6. Pemohon Keberatan dengan Ganti Rugi tanah dengan harga cuma Rp. 15.000,- Per Meter dengan Pertimbangan: Pembebasan lahan untuk Jalan Tol di Ogan Ilir di Desa Palembang Kecamatan Inderalaya Utara Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan yang jauh dari jalan umum lahan, milik

Halaman 4 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

#### 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

keluarga kami kanda Yanto Arnis Putera warga Desa Lubuk Raman Kecamatan Rambang Niru, dengan lahan rawah/lebak kurang lebih 4 tahun yang lalu masih berharga Rp. 59.500,- /Meter, sedangkan tanah/lahan Pemohon merupakan tanah daratan dan mempunyai tanaman Karet sistem kultur teknis dengan jarak tanam 5mx4m dan menggunakan bibit unggul (okulasi), kalau dibandingkan dengan harga yang diberikan ke Pemohon Rp. 15.000,- sungguh tidak layak dan adil, hal ini bertentangan dengan semangat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 2: Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang **layak dan adil** kepada pihak yang berhak.

7. Dengan harga Rp. 15.000,- (lima belas ribu) per meter, karena sebagai Perbandingan tanah atau lahan yang jauh dari Kotamadya atau ibukota Kabupaten seperti di Desa Tebat Agung Kecamatan Rambang Niru sebelumnya Rambang Dangku Kabupaten Muara Enim yang digunakan untu Kepentingan Umum yaitu di bebaskan oleh Badan Usaha Milik Negara PT. Pertamina EP Asset 2 di ganti rugi **Rp. 100.000,- (seratus ribu) per Meter** pada hari Selasa Tanggal 26 Februari 2019 dalam menyampaikan Keberatan, kami tetap mengedepan norma-norma Yuridis, Sosiologis, Filosofis serta pertimbangan ekonomis sebagaimana amanah Undang-undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Harga Lahan bebaskan oleh Badan Usaha Milik Negara PT. Pertamina EP Asset 2 di ganti rugi Rp. 100.000,- (seratus ribu) per Meter pada hari Selasa Tanggal 26 Februari 2019;

8. Sebagai Perbandingan Harga Ganti Rugi untuk Jalan Tol juga, Bapak Syamsu Warga Desa Padang Bulan Kecamatan Sirah Pulau Padang Kabupaten Ogan Komering Ilir, daerah Lebak/Rawa seluas 1,5 (satu koma lima) Hektar di hargai Rp. 35.000,- Per Meter.

9. Dalam menyampaikan Keberatan ini, kami tetap mengedepankan norma-norma Yuridis, Sosiologis, Filosofis serta pertimbangan ekonomis sebagaimana amanah Undang-undang Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

10. Secara hukum kami sangat keberatan dengan harga Rp. 15.000,- Per Meter karena nilai Ganti rugi tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012, karena sudah sangat jelas dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 khusus pada:

Halaman 5 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bab I Pasal 1 ayat 2: Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
- Pada Bab II Asas dan Tujuan, Pasal 2: Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:
  - a. Kemanusiaan
  - b. Keadilan
  - c. Kemanfaatan
  - d. Kepastian
  - e. Keterbukaan
  - f. Kesepakatan
  - g. Keikutsertaan
  - h. Kesejahteraan
  - i. Keberlanjutan dan
  - j. Keselarasan.
- Pasal 33 berbunyi: 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 air:
  - c. Bangunan
  - d. Benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau
  - e. Kerugian
- Adapun Penjelasan Pasal 2 Huruf a : Yang dimaksud dengan "asas kemanusiaan" adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- Huruf b: yang dimaksud dengan "asas keadilan" adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- Huruf c: yang dimaksud dengan "asas kemanfaatan" adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Halaman 6 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

#### 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

- Huruf d: yang dimaksud dengan "asas kepastian" adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak;
- Huruf e: Yang dimaksud dengan "asas keterbukaan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.
- Huruf f: yang dimaksud dengan "asas kesepakatan" adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan riusyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- Huruf g: yang dimaksud dengan "asas keikutsertaan" adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- Huruf h: yang dimaksud dengan "asas kesejahteraan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.
- Huruf i: yang dimaksud dengan "asas keberlanjutan" adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- Huruf j: yang dimaksud dengan "asas keselarasan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

**11.** Adapun hal pokok dalam Permohonan ini adalah: Kami Pemohon sangat keberatan dengan Ganti Rugi tanam tumbuh senilai Rp. 199.179.447,- (seratus sembilan puluh sembilan juta seratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh tujuh rupiah) yang nyata-nyata tidak berpedoman ke Pergub Nomor : 70 tahun 2014

**12.** Adapun kami menyampaikan harga yang layak dan adil Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan melalui Hakim yang memeriksa dan memutus yaitu sesuai ke Pergub Nomor : 70 tahun 2014:

Pasal 4 ayat 1

Halaman 7 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk tanaman perkebunan/pertanian yang menggunakan bibit unggul dan pengolahannya mengikuti kultur teknis perkebunan/pertanian dinilai sebesar 200% kali tarif yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat 3 sampai ayat 4.
- dengan Kebun karet usia 15 tahun: Rp 742.389.-/pohon.
- Kebun karet usia 15 Thun:  
Rp 742. 389,-/pohon  $\times$  200%: Rp. 1.484.778,-
- Banyak pohon : 208 batang  $\times$  Rp. 1.484.778,-  
= Rp. 308.833.824,-
- Tanaman lain: Rp. 44.762.535,-
- Jadi Total : Rp. 353.596.359,- Terbilang: Tiga Ratus Lima Puluh Tiga Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Sembilan Rupiah

**13.** Dan kami Keberatan dengan harga Tanah Ganti Rugi sebesar cuma di harga Rp. 15.000,- per meter yang dilakukan oleh Kantor Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan yang disampaikan ke Lembaga Pertanahan dalam bentuk Berita Acara, untuk memenuhi asas-asas dalam Pengadaan tanah terutama asas layak dan Adil, kami menyampaikan harga Minimal Rp. 59.500,- (lima puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) Per Meter.

**14.** Berkenaan dengan hal hal tersebut kami meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri melalui Bapak/Ibu Hakim yang di tunjuk untuk memeriksa dan memutuskan Permohonan Keberatan ini;

**15.** Hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan Keberatan adalah:

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan
2. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak baik Pemohon maupun Termohon I dan Termohon II masing-masing telah menghadap Kuasa Hukumnya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak walaupun sesuai ketentuan pasal 14 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 tahun 2016 upaya perdamaian/mediasi tersebut tidak ditempuh melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan mengingatkan kepada para pihak bahwa seraya proses

Halaman 8 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan berlangsung, upaya mediasi/perdamaian dapat ditempuh para pihak di luar persidangan sampai dengan sebelum putusan diucapkan;

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

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan Pemohon tersebut, maka Termohon I telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon menolak seluruh dalil-dalil Permohonan Keberatan Pemohon kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Termohon;
2. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :
  - a. Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - b. Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
  - c. Peraturan Presiden RI Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Peraturan Presiden RI Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - d. Peraturan Presiden RI Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - e. Peraturan Presiden RI Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
  - f. Peraturan Presiden RI Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;

Halaman 9 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

#### 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

- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- h. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
3. Bahwa Permohonan Keberatan Pemohon kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah, dalam hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa: 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;
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden RI Nomor 66 Tahun 2020, proyek Pengadaan Tanah Jalan Tol Indralaya-Muara Enim Tahap II termasuk dalam lokasi Proyek Strategis Nasional. Sehingga Panitia Pengadaan Tanah Kota Prabumulih berupaya agar tahapan pembayaran ganti rugi tanah dan tanam tumbuh dapat cepat terlaksana sesuai dengan jadwal yang sudah ditentukan dan pengerjaan tahapan fisik konstruksi dapat dilaksanakan sehingga dapat memberikan dampak yang dapat dirasakan langsung oleh masyarakat;
5. Bahwa penilaian besarnya ganti rugi pengadaan tanah dilakukan oleh Tim Penilai bukan oleh Kantor Pertanahan Kota Prabumulih. Sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa: "Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bitang 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

Halaman 10 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm



f. kerugian lain yang dapat dinilai;

Dalam hal ini yang ditunjuk sebagai Penilai ganti rugi pengadaan tanah Jalan Toi Indralaya- Muara Enim Tahap 2 di wilayah Prabumulih adalah Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan;

6. Bahwa hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan menjadi dasar pada saat musyawarah penetapan ganti rugi. Kantor Pertanahan Kola Prabumulih tidak mempunyai kewenangan untuk menilai besaran ganti rugi pengadaan tanah, kewenangan untuk menilai besaran ganti rugi pengadaan tanah ada pada Tim Penilai. Sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 yaitu "Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil/ penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian"

7. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian telah memenuhi kriteria Nilai Penggantian Wajar (NPW) karena telah mempertimbangkan berbagai aspek antara lain Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), Peraturan Gubernur Sumatera Selatan No. 40 Tahun 2017, dampak sosial dan berbagai aspek lainnya sehingga telah memberikan ganti kerugian yang layak dan adil bagi pemilik tanah dan instansi yang memerlukan tanah;

8. Bahwa Pemohon tidak dapat membandingkan besaran ganti rugi yang dilakukan oleh PT. Pertamina EP Asset 2 seperti dalil Pennohonan Keberatan Pemohon halaman 6 (enam), karena berdasarkan Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 yaitu "Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Sehingga, pihak PT. Pertamina EP Asset 2 tidak melibatkan Panitia Pengadaan Tanah dalam ganti kerugian tersebut;

9. Bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian di Desa Karya Mulia Kecamatan Rambang Kapak Tengah telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 26 Agustus 2020, dengan hasil sebagai berikut:

- a. Pihak yang setuju dengan bentuk dan besaran nilai ganti kerugian sebanyak 129 orang (bidang);



b. Pihak yang tidak setuju dengan besaran nilai ganti kerugian sebanyak 3 orang (bidang).

Dari data tersebut di atas dapat dilihat bahwa hampir seluruh pemilik lahan yang terkena pembebasan lahan untuk Jalan Tol Sirn pang Indralaya-Muara Enim Tahap 2 yang mengikuti musyawarah penetapan ganti kerugian setuju dengan bentuk dan besaran ganti kerugian sesuai dengan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan;

10. Bahwa dalil-dalil keberatan Pemohon yang tidak Termohonanggapi tidak berarti diakui kebenarannya akan tetapi semata-mata karena dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dalam perkara ini;

11. Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas dengan ini Termohon, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak permohonan keberatan Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo oet Bono);

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan Pemohon tersebut, maka Termohon II telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Permohonan yang diajukan Error In Persona dengan alasan :**

Pemohon dalam Keberatannya telah *Gemis Aanhodanig Heid (diskualifikasi)*, dalam Permohonan Keberatan yang diajukan, Pemohon telah menguraikan alasan dalam mengajukan Keberatan yaitu mengenai Nilai Harga Tanam tumbuh yang dihasilkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik yaitu Febriman Siregar tidak berpedoman atau tidak berdasarkan pada Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017. Terlebih dahulu Termohon II akan menjelaskan mengenai Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 jo Peraturan Presiden Nomor 117 Tahun 2015 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol di Sumatera, dalam Peraturan



Presiden ini ditegaskan bahwa dalam rangka mempercepat pembangunan jalan tol di Sumatera PT. Hutama Karya (Persero) perusahaan yang ditugaskan oleh negara untuk melakukan **pengusahaan ruas jalan tol, meliputi pendanaan, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengoperasian dan pemeliharaan** (Pasal 2). Dari sini dapat dilihat bahwa Termohon II sama sekali tidak memiliki kewenangan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, sedangkan yang menjadi objek dari keberatan Pemohon adalah Nilai Harga Tanam tumbuh yang dihasilkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik dimana hal tersebut masih dalam lingkup Proses Pengadaan Lahan.

Pemohon yang menempatkan Termohon II sebagai pihak dalam keberatan adalah suatu hal yang salah karena 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 menjelaskan bahwa *"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"*. Dengan demikian penempatan Termohon II dalam Permohonan Keberatan dari Pemohon adalah suatu kekeliruan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas permohonan Pemohon dikualifikasikan Permohonan Error In Persona, sehingga permohonan Pemohon sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang Mulia.

**2. Permohonan yang diajukan Obscur Libel atau kabur** dengan alasan :

Dalam Keberatannya, Hal pokok yang dimohonkan Pemohon dalam Permohonan Keberatan adalah :

- Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan
- Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Pasal 6 ayat (1) huruf f 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 menjelaskan bahwa *"hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan :*





- 1) *mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;*
- 2) *menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;*
- 3) *menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;*
- 4) *menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara”.*

Permohonan Keberatan dari Pemohon menjadi tidak jelas atau kabur dimana Pemohon tidak secara rinci menyampaikan apa yang dimohonkan kepada Majelis Hakim mengenai besaran Ganti kerugian, sedangkan hal tersebut adalah yang menjadi dasar dari keberatan Pemohon, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas. Hal ini menyebabkan ketidaksesuaian antara alasan Pemohon dalam mengajukan Keberatan dengan Hal-hal yang dimohonkan oleh Pemohon. Dengan demikian permohonan Pemohon dikualifikasikan Permohonan dengan dalil yang tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel) sehingga permohonan Pemohon sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang Mulia.

#### **DALAM POKOK PERMOHONAN**

1. Bahwa Dalil Jawaban dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan dalil jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Temohon II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil / pernyataan / klaim Pemohon kecuali yang diakui oleh Termohon II akan kebenarannya;
3. Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa “*Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah*”. Dan Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Bina Marga Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkotaan dan Fasilitas Jalan Daerah Satuan Kerja Inventarisasi dan Pengadaan Lahan Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada **Lembaga Pertanahan** (pasal 27 ayat (1) UU No. 2 tahun 2012). Pelaksana Pengadaan Tanah meliputi :a.Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, b. Penilaian ganti kerugian, c. musyawarah penetapan ganti kerugian, d. pemberi ganti kerugian dan e. pelepasan tanah Instansi (pasal 27 ayat (2) UU No. 2 tahun 2020). Sebagai Badan Usaha Milik Negara yang





mendukung agenda prioritas dari Pemerintah, Termohon II ditugaskan untuk melakukan **pengusahaan ruas jalan tol, meliputi pendanaan, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengoperasian dan pemeliharaan** hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 jo Peraturan Presiden Nomor 117 Tahun 2015 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol di Sumatera. Sebagai implementasinya telah ditandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Nomor 4 Tahun 2019 tentang PPJT Trans Sumatera Ruas Simpang Inderalaya – Muara Enim antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan Termohon II. Dalam Perjanjian tersebut ditegaskan bahwa *“Jalan Tol merupakan milik Pemerintah, maka oleh karenanya setelah berakhirnya Masa Konsesi atau pengakhiran Perjanjian sesuai ketentuan Perjanjian, Badan Usaha Jalan Tol harus mengembalikan dan menyerahkan kembali Jalan Tol kepada Pemerintah “* (Pasal 2 angka 2.1 huruf a). Disini diartikan bahwa yang memerlukan tanah yang nantinya akan diperuntukkan bagi pembangunan jalan tol adalah Pemerintah, posisi Termohon II dalam kegiatan pembangunan jalan tol dapat kita lihat pada Pasal 3 angka 3.8 *“Para Pihak sepakat bahwa serah terima tanah oleh BPUT kepada Badan Usaha Jalan Tol akan dilakukan setelah Pengadaan Tanah selesai sepenuhnya untuk satu Seksi atau ruas Jalan Tol, sesuai dengan rencana Pengusahaan. Apabila dianggap perlu untuk percepatan pembangunan Jalan Tol, maka ketentuan tersebut di atas dapat dikesampingkan sehingga serah terima tanah dapat dilakukan sebelum Pengadaan Tanah selesai untuk satu Seksi atau Ruas Jalan Tol atas kesepakatan Para Pihak secara tertulis terlebih dahulu”*. Jadi Termohon II bukanlah pihak yang turut serta dalam proses kegiatan Pengadaan Tanah apalagi dalam proses musyawarah untuk menentukan Ganti Kerugian dengan pemohon sesuai dalil yang disampaikan Pemohon dalam alasan-alasan mengajukan Keberatan poin 2 (dua). Apabila proses pengadaan tanah telah selesai dilaksanakan, maka Termohon II selaku pihak yang melaksanakan amanat Pemerintah yaitu segera melakukan pembangunan di atas tanah tersebut.

**4.** Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Termohon II meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi Termohon II untuk seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERMOHONAN :

1. Menolak Permohonan Pemohon untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pemohon untuk membayar semua ongkos perkara.

## **SUBSIDIAR**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon, selanjutnya diberi tanda.....**P-1;**
2. Fotokopi Surat No. 729/500.16.74/141/2020, Undangan Musyawarah tanggal 19 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda.....**P-2;**
3. a. Fotokopi Surat Tanah SPPA tanggal 6 Maret 2020 selanjutnya diberi tanda.....**P-3a;**  
b. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah tanggal 22 Oktober 2019 selanjutnya diberi tanda.....**P-3b;**  
c. Fotokopi Surat Jual Beli Sebidang Kebun Karet tanggal 29 Maret 2004 selanjutnya diberi tanda.....**P-3c;**  
d. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 22 Oktober 2019 selanjutnya diberi tanda.....**P-3d;**
4. Fotokopi Daftar Nominatif Nomor 118 dengan Nama Pemilik Ekuan Peradi, selanjutnya diberi tanda.....**P-4;**
5. Fotokopi Berita Acara Rapat Musyawarah Tahap Akhir lokasi NRB-A (Pertamina) tanggal 26 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda.....**P-5;**
6. Fotokopi Data Pembanding berupa Daftar Nomintaif Nomor 116 dengan nama Pemilik Kuswadi, selanjutnya diberi tanda.....**P-6;**
7. Fotokopi Data Pembanding berupada Daftar Nominatif Nomor 116 dengan Nama Pemilik Firli Hartono, selanjutnya diberi tanda.....**P-7;**

Halaman 16 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

### 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)



8. Foto Kebun Karet Milik Ekuan Peradi, selanjutnya diberi tanda.....  
.....**P-8**;
9. Foto Perbandingan Kebun Karet, selanjutnya diberi tanda....  
.....**P-9**;
10. Fotokopi Amplop Kutipan Hasil Penilaian KJPP Febriman Siregar & Rekan Desa Palem Raya, Nomor Daftar Nominatif 221 dengan Nama Pihak yang Berhak Juniardi vs Zumrowi, selanjutnya diberi tanda.....**P.10**;
11. Fotokopi Daftar Nominatif Nomor 221 terletak di Desa Palem Raya dengan Nama Pemilik Juniardi vs Zumrowi, selanjutnya diberi tanda.....  
.....**P.11**;
12. Foto Bersama Penerima Ganti Rugi Tol Desa Palem Raya, Kecamatan Indralaya Utara, selanjutnya diberi tanda.....**P.12**;
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Juniardi selaku pemilik lahan di Palem Raya, selanjutnya diberi tanda.....**P-13**;
14. Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diberitanda .....**P-14**;
15. 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, selanjutnya diberi tanda.....  
.....**P-15**;
16. Fotokopi Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor: 40 Tahun 2017, Tentang : Pedoman Tarif Nilai Ganti Kerugian Atas Pemakaian Tanah dan Pembebasan Tanam Tumbuh, Dan Bangunan di atasnya, Akibat Operasi Eksplorasi Dan/Atau Eksploitasi Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dan Perusahaan Swasta Lainnya, selanjutnya. diberi tanda .....**P-16**;
17. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Selamat Riyadi selaku pemilik lahan di Palem Raya (daftar nominatif : 213 dan 214), selanjutnya diberi tanda.....  
.....**P-17**;



18. Fotokopi Kutipan hasil penilaian RJPP Febriman Siregar dan Rekan atas nama Selamat Riyadi sebagai harga Pembanding (daftar nominatif : 213), selanjutnya diberi tanda.....**P-18**

19. Fotokopi Kutipan hasil penilaian RJPP Febriman Siregar dan Rekan atas nama Selamat Riyadi sebagai harga Pembanding, selanjutnya diberi tanda.....**P-19;**

20. Fotokopi Amplop Kutipan Hasil Penilaian RJPP dengan nomor daftar nominatif : 213, selanjutnya diberi tanda.....**P-20;**

21. Fotokopi Amplop Kutipan Hasil Penilaian RJPP dengan nomor daftar nominatif : 214, selanjutnya diberi tanda.....**P-21;**

Menimbang, bahwa bukti surat P-I sampai dengan P-21 tersebut diatas telah diberi materai secukupnya, kemudian telah diteliti serta dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dalam perkara ini kecuali bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-14, P-15, dan P-16, merupakan salinan di atas salinan (*copy diatas copy*);

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Pemohon Keberatan juga mengajukan 4 (empat) orang saksi dibawah sumpah, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. SELAMET RIYADI**

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena gugatan keberatan atas pembebasan tanah untuk jalan Tol dan saya selaku saksi pembanding tanah karena tanah saya juga sudah dilakukan pembebasan untuk jalan Tol di daerah Indralaya Ogan Ilir dan Indarala Muara Enim;
- Bahwa tanah Saksi yang telah dilakukan pembebasan ada dua lokasi yaitu tanah saya dilokasi Tol Palembang – Indralaya seluas  $\pm 6000 \text{ m}^2$  (enam ribu meter persegi) dan tanah saya untuk pembebasan lahan Tol daerah Indralaya – Muara Enim seluas  $\pm 14.000 \text{ m}^2$  (empat belas ribu meter persegi);
- Bahwa biaya pergantian tanah milik Saksi adalah Rp65.000,00 (enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa Tanah tersebut awalnya Saksi gunakan untuk menanam padi namun sudah tidak lagi Saksi gunakan dan sekarang sudah berbentuk rawa-rawa dan tidak terpakai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan yang dihadapi Pemohon sebelumnya dan Saksi diminta menjadi saksi tersebut pada



hari ini hanya untuk menjelaskan mengenai ganti kerugian yang saya terima dari pembebasan tanah yang saya alami sendiri:

- Bahwa Saksi tidak mengetahui di mana lokasi tanah milik Pemohon yang terkena proyek jalan tol;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui status kepemilikan tanah dari Pemohon serta asal usul tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara penentuan harga tanah milik Pemohon tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak pernah ada musyawarah penentuan harga tanah dan pada saat musyawarah tersebut saya langsung diberikan amplop yang berisi jumlah ganti rugi dari tanah yang Saksi terima;
- Bahwa Saksi menerima dan setuju terhadap ganti rugi yang diberikan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak keberatan dengan ganti rugi yang diterima dikarenakan tanah tersebut adalah tanah rawa dan sudah tidak terpakai lagi;
- Bahwa Saksi menghadiri musyawarah yang dilakukan Pemerintah Daerah sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa jalannya musyawarah adalah sebagai berikut awalnya Saksi mendapatkan undangan untuk mengikuti musyawarah dari Pemerintah daerah di mana pada pertemuan yang pertama dihadiri oleh Pemerintah Daerah Ogan Ilir, Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan, Pihak BPN dan dari Utama Karya untuk melakukan sosialisasi bahwa tanah Saksi telah terkena pembebasan tanah untuk pembangunan jalan Tol dan selanjutnya Saksi juga menghadiri pertemuan Kedua dan pada pertemuan Ketiga saya diberikan sebuah amplop di mana isinya adalah jumlah ganti rugi tanah yang saya terima;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara penentuan harga tanah milik Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi ada mendapat uang kerojihan dari Pihak PT Utama Karya untuk membanun jalan tol tersebut yaitu sejumlah Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa kondisi tanah Saksi berbentuk rawa dan tidak ada tanaman karena tanah Saksi tersebut bila hujan akan banjir dan banyak hama tikus jadi sulit untuk ditanamai;



- Bahwa jarak tanah milik Saksi dari jalan raya adalah kurang lebih 5 km (lima kilometer);
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Konsultan Penilai Tanah yang melakukan penelitian atas tanah milik Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah menerima undangan untuk musyawarah pembebasan tanah tersebut;
- Bahwa pada saat pertemuan tersenut dari pihak Badan Pertanahan Negara ada menawarkan opsi kepada Saksi berupa penggantian tanah, Penggantian berupa saham, dan opsi lain, namun Saksi dan kebanyakan orang lainnya memilih bentuk uang;
- Bahwa tidak terdapat musyawarah untuk uang kerohiman yang diterima oleh Saksi karena Saksi dipanggil oleh Kepala Desa, dan saksi menerima uang tersebut sebelum Saksi menerima uang ganti kerugian;
- Bahwa Saksi mengetahui uang tersebut diberikan karena pihak PT. Utama Karya akan melakukan pembangunan jalan tol dan uang tersebut sebagai uang permissi kepada pemilik tanah;
- Bahwa pihak PT. Utama Karya ikut hadir pada pertemuan pertama, kemudian pada pertemuan kedua dan ketiga tidak ada hadir lagi.

## **2. JUNIARDI**

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena gugatan keberatan atas pembebasan tanah untuk jalan Tol dan Saksi selaku saksi pembanding tanah karena tanah Saksi juga sudah dilakukan pembebasan untuk jalan Tol di daerah Indralaya Ogan Ilir dan Indralaya – Muara Enim;
- Bahwa tanah Saksi yang telah dilakukan pembebasan ada dua lokasi yaitu tanah Saksi di lokasi Tol Palembang – Indralaya seluas  $\pm 2000 \text{ M}^2$  (dua ribu meter persegi) dan tanah saya untuk pembebasan lahan Tol daerah Indralaya – Muara Enim seluas  $\pm 16.000 \text{ M}^2$  (enam belas ribu meter persegi);
- Bahwa biaya penggantian tanah yang Saksi terima dari pembebasan lahan tersebut adalah sejumlah Rp65.000,00 (enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa tanah tersebut awalnya Saksi gunakan untuk menanam padi namun karena saat hujan sering banjir dan bila panas tanah tersebut





kering maka tidak lagi terpakai dan sekarang sudah jadi semak-semak dan kayu gelam;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebelumnya permasalahan keberatan ganti kerugian yang diajukan Pemohon dan Saksi diminta hadir menjadi untuk menjelaskan mengenai ganti kerugian yang saya terima dari pembebasan tanah yang Saksi alami sendiri;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui di mana letak lokasi tanah dari milik Pemohon tersebut, dan tidak mengetahui status kepemilikan tanah Pemohon;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara penentuan harga tanah Pemohon tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak pernah ada musyawarah penentuan harga tanah dan pada saat muswarah tersebut Saksi langsung diberikan amplop yang berisi jumlah ganti rugi dari tanah yang Saksi terima;
- Bahwa Saksi menerima dan menyetujui ganti rugi atas tanah Saksi dikarenakan tanah milik Saksi sudah tidak terpakai lagi dan banyak hama tikus;
- Bahwa Saksi menghadiri musyawarah yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa pada awalnya Saksi mendapatkan undangan untuk mengikuti musyawarah dari Pemerintah daerah dimana pada pertemuan yang pertama dihadiri oleh Pemerintah daerah Ogan Ilir, Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan, Pihak BPN dan dari Hutama Karya untuk melakukan sosialisasi bahwa tanah Saksi telah terkena pembebasan tanah untuk pembangunan jalan Tol dan selanjutnya saya juga mengadiri pertemua Kedua lalu saya diberikan sebuah amplop dimana isinya adalah jumlah ganti rugi tanah yang saya terima;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana penentuan atau penilaian harga tanah milik Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi ada menerima uang kerohiman dari Pihak PT. Hutama Karya sebesar Rp3.000,00 (tiga ribu rupiah) permeter dengan total Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta), uang tersebut ditujukan sebagai uang kompensasi dari PT. Hutama Karya untuk membangun jalan tol tersebut;



- Bahwa kondisi tanah milik Saksi berbentuk rawa dan tidak ada tanaman karena tanah Saksi tersebut bila hujan akan banjir dan banyak hama tikus sehingga sulit untuk ditanami;
- Bahwa jarak tanah Saksi dari jalan raya adalah kurang lebih 1,5 km (satu koma lima kilometer);
- Bahwa tanah Saksi tersebut dapat dilintasi oleh kendaraan roda 4 (empat);
- Bahwa Saksi pernah menerima undangan untuk musyawarah pembebasan tanah;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut dari pihak Badan Pertanahan Nasional ada menawarkan opsi kepada Saksi berupa penggantian tanah, Penggantian berupa saham, dan opsi lain;
- Bahwa jumlah ganti rugi yang saksi terima pada pembebasan tanah yang pertama di daerah Palembang Indralaya adalah sejumlah Rp121.000.000 (seratus dua puluh satu juta rupiah);
- Bahwa untuk ganti kerugian tahap II (dua), Saksi belum mendapatkannya dikarenakan ada permasalahan kepemilikan dan terdapat tanah yang tidak terhitung;
- Bahwa pada oertemuan musyawarah yang pertama Pihak PT. Utama Karya ikut hadir;
- Bahwa pihak PT. Utama Karya pada saat itu hanya hadir dan tidak ada menyampaikan sosialisasi;

### 3. HARDIANTO

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena gugatan keberatan atas pembebasan tanah untuk jalan Tol milik Pemohon Ekuan Peradi;
- Bahwa Tanah Pemohon tersebut berada di Dusun 4 Karya Mulya Kecamatan Rambang Kapak Tengah Kota Prabumulih;
- Bahwa Saudara Ekuan Peradi merasa bahwa tanah miliknya tersebut tidak sesuai dengan harga yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa kondisi tanah dari milik Pemohon adalah berupa kebun karet dengan bibit unggul/okulasi;
- Bahwa Saksi mengetahui pohon karet tersebut berupa bibit unggul berdasarkan pengalaman Saksi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah terdapat pemberian sertifikat mengenai penggunaan bibit unggul;
- Bahwa luas kebun dari Pemohon yang terkena proyek jalan tol adalah seluas 5.111 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sebelas) meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah Pemohon tersebut namun Pemohon ada data pembandingan dengan tanah milik saudara Kuswadi dimana tanah milik Kuswadi tersebut ukuran lebih kecil namun ganti rugi yang dia dapat lebih besar dari milik Pemohon;
- Bahwa di kebun milik Pemohon terdapat pojon karet, kayu seru, dan pohon cempedak;
- Bahwa Saksi pernah ikut dalam pertemuan permusyawarahan, namun tidak dilaksanakan musyawarah hanya diberuika. Amplop yang berisi jumlah ganti rugi tanah;
- Bahwa Saksi mengikuti musyawarah sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa pada pertemuan pertama berisi sosialisasi yang memberitahukan kepada warga bahwa tanah milik Saksi dan Pemohon terkena arus jalan tol;
- Bahwa pada pertemuan yang kedua ada Tim untuk melakukan pengukuran yang akan mengukur tanah yang terkena arus jalan tol;
- Bahwa pada pertemuan ketiga warga diberikan opsi atas penggantian tanah tersebut yaitu opsi diganti tanah yang lain, diberikan saham, penggantian berupa uang;
- Bahwa saat itu warga memilih penggantian berupa uang maka selanjutnya Saksi diarahkan ke meja untuk menerima amplop yang berisi penentuan harga tanah Saksi tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi tidak ikut tanda tangan karena saya tidak setuju dengan jumlah uang yang ditawarkan;
- Bahwa saat itu dijelaskan juga apabila hendak melakukan keberatan maka diajukan ke Pengadilan Negeri Prabumulih;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Nilai Jual Objek Tanah Pemohon, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemohon, serta tidak juga mengetahui usia dari pohon karet Pemohon, namun Saksi mengetahui pohon tersebut masih produksi;
- Bahwa pada saat ini proyek jalan tol tersebut beluym dibangun;
- Bahwa pada tanah Pemohon terdapat jalan setapak yang dapat dilewati kendaraan roda dua;

Halaman 23 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

#### 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 tidak mengetahui pastinya sejak kapan tanah tersebut dimiliki Pemohon, namun setahu Saksi sudah sejak lama;
- Bahwa kondisi tanah Pemohon bersih dan Kebun tersebut merupakan masih produktif dan merupakan bibit unggulan dengan jarak tanaman 4 (empat) x 5 (lima) meter;
- Bahwa jarak tanah pemohon dengan jalan adalah  $\pm$  250 (dua ratus lima puluh) meter;
- Bahwa jalan tersebut merupakan jalan yang menghubungkan Muara Enim dan Prabumulih
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Konsultan penilai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dari Pemohon dihargai Rp15.000,000 (lima belas ribu rupiah) per meter;
- Bahwa Badan Pertanahan Negara tidak ada melakukan musyawarah tentang nilai ganti rugi tersebut, hanya memberikan amplop;
- Bahwa setahu Saksi kebun tersebut sudah diurus sejak tahun 1976 oleh orang tua Pemohon;
- Bahwa Saksi tidak pernah diberikan Pendidikan tentang penanaman bibit unggul sebelumnya, dan Saksi menanam sendiri tanaman karet miliknya;
- Bahwa kebun Pemohon di urus oleh pekerja milik Pemohon dan dengan sistem bagi hasil;
- Bahwa tanah Saksi yang terkena proyek jalan tol dihargai Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa jarak tanah milik Saksi dengan jalan klurang lebih 60 (enam puluh) meter;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah di daerah tersebut dan tidak ada harga pastinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tugas dari PT Utama Karya, dan Saksi tidak melihat pihak PT Utama Karya selama musyawarah;

#### 4. SAMARLIN

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam perkara ini karena gugatan keberatan atas pembebasan tanah untuk Jalan Tol Milik Pemohon Ekuan Peradi;
- Bahwa tanah Pemohon tersebut berada di Dusun 4, Desa Karya Mulya, Kecamatan Rambang Kapak Tengah, Kota Prabumulih;

Halaman 24 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

#### 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 Pemohon merasa bahwa tanah miliknya tersebut tidak sesuai dengan harga yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa tanah milik Pemohon berupa kebun karet dengan bibit unggul atau okulasi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah bibit unggul atau okulasi berdasarkan pengetahuan Saksi saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sebelumnya ada pemberian sertifikat mengenai penggunaan bibit unggul;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran pasti dari kebun milik Pemohon dan jumlah pohon karet yang ada di atasnya;
- Bahwa Saksi mengetahui umur pohon karet milik Pemohon adalah kurang lebih 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui umur pohon karet tersebut diakrenakan hamper sama dengan kebun karet milik Saksi;
- Bahwa kondisi tanah Pemohon bersih dan kebun tersebut merupakan masih produktif dan merupakan bibit unggulan dengan jarak tanaman 4 x 5 meter;
- Bahwa jalan yang melintas di dekat kebun Pemohon adalah jalan yang menghubungkan Muara Enim dan Prabumulih;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima pendidikan tentang penentuan bibit unggul tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui sistem pembagian hasil dari kebun Pemohon diurus oleh pekerja milik Pemohon dan dengan sistem bagi hasil;
- Bahwa Pemohon tidak memiliki pohon karet lainnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tugas dari PT. Hutama Karya, dan tidak mengetahui apakah PT. Hutama Karya di lokasi musyawarah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Termohon I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Rugi Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim Tahap II tanggal 19 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda.....**T.I-1;**
2. Fotokopi Daftar Hadir Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Rugi Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim Tahap II Kota Prabumulih, selanjutnya diberi tanda.....**T.I-2;**



3. Fotokopi Daftar Lampiran Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Desa Karya Mulia Kecamatan Rambang Kapak Tengah Kota Prabumulih Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim Tahap II, selanjutnya diberi tanda.....

.....**T.I-3;**

4. Fotokopi Persetujuan Nilai Ganti Kerugian Dalam bentuk uang Desa Karya Mulia Kecamatan Rambang Kapak Tengah Kota Prabumulih Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim Tahap II, selanjutnya diberi tanda.....

.....**T.I-4;**

5. Fotokopi Berita acara Kesepakatan Nomor :747/500-16.74/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda.....

.....**T.I-5**

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-5 tersebut diatas telah diberi materai secukupnya, kemudian telah diteliti serta dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Termohon I juga mengajukan 1 (satu) saksi dibawah sumpah, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. EKO WAHYUDI**

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena gugatan keneratan atas pembebasan tanah untuk jalan Tol dan saya merupakan Petugas Penilai Tanah yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol Indralaya – Prabumulih;
- Bahwa Saksi bertugas sebagai petugas penilai tanah sejak tahun 1990 dan bertugas sebagai penilai tanah di kantor Febriman Siregar dari tahun 2013;
- Bahwa Saksi bertugas sebagai *Appraisal* untuk wilayah jalan Tol Sumatera Selatan mulai dari Palembang sampai dengan Prabumulih;
- Bahwa awalnya Saksi bersama Tim menerima data nominatif dari BPN Kota Prabumulih selanjutnya data nominatif yang telah diklasifikasi tersebut diolah dan dianalisa oleh Tim lalu selanjutnya diperoleh kesimpulan nilai yang disajikan di laporan penilaian. Kemudian data yang diperoleh tersebut selanjutnya diumumkan ke warga dan bila warga ada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan maka warga dapat mengajukan keberatan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Prabumulih;

- Bahwa data yang menjadi penentu harga tanah tersebut yaitu :

1. Adanya Akses Jalan,
2. Adanya SHM, SPH / SPPHT,
3. Usia tanaman yang ada di kebun tersebut;
4. Serta Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang ditetapkan oleh perundang-undangan

- Bahwa Saksi dan Tim melakukan penghitungan maka didapat harga Rp15.000 (lima belas ribu rupiah) per meternya dengan melihat nilai PBB tanah Pemohon tersebut yaitu sekitar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

- Bahwa selanjutnya laporan tersebut Saksi dan Tim serahkan kepada BPN sebagai Tim Pelaksana;

- Bahwa Saksi sudah berpengalaman melakukan penghitungan tanah tersebut dan lokasi yang Saksi nilai tidak hanya di daerah Sumatera Selatan saja namun juga di Pulau Jawa dan untuk menentukan harga tanah tersebut tidak sembarangan karena sudah ada data dari Badan Pertanahan Nasional namun terkadang ada saja warga atau kepala desa yang memberikan info harga yang Saksi dan Tim nilai tidak wajar dan tidak sesuai dengan nilai asli tanah tersebut;

- Bahwa baik di daerah Prabumulih ataupun di daerah lain Saksi menggunakan teknik yang sama untuk menentukan harga tanah tersebut yaitu berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- Bahwa Tim dari Saksi terdiri dari 4 (empat orang);

- Bahwa tugas Saksi sebatas menentukan saja mengenai harga tanah sedangkan untuk menyerahkan amplop kepada warga sudah merupakan tugas dari Badan Pertanahan Nasional;

- Bahwa banyak faktor yang memengaruhi harga atau total ganti kerugian atas suatu tanah seperti hak kepemilikan, luas tanah, tanaman tabg ada diatasnya, akses jalan, apakah yang dimanfaatkan adalah tanahnya atau kandungan yang ada didalamnya, lalu apakah aksesnya dekat dengan perkantoran. Oleh karena itu tidak dapat dilakukan perbandingan antara tanah di daerah yang satu dengan tanah di daerah lain;

- Bahwa klasifikasi tanaman yang masih dianggap produktif untuk pohon karet adalah sebagai berikut jika berusia lebih dari 25 (dua puluh

*Halaman 27 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm*



lima) tahun maka produksinya sudah menurun dan umur wajar untuk tumbuhan karet yang masih produktif adalah sekitar 7 (tujuh) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun;

- Bahwa data Saksi peroleh dari Satuan Tugas (Satgas) B yang merupakan tugas dari Pihak Badan Pertanahan Nasional dan selanjutnya data tersebut Saksi dan Tim terima dan diolah untuk penentuan harga tanah;
- Bahwa pohon karet yang berada di tanah Pemohon berjumlah 208 (dua ratus delapan) batang;
- Bahwa setiap melakukan inventarisir tanah Tim selalu didampingi oleh pemilik tanah yang ikut serta dan juga menandatangani hasil perhitungan Saksi dan Tim tersebut selanjutnya data tersebut diumumkan ke warga melalui pengumuman dan bila ada keberatan maka warga dapat mengajukan keberatan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa perhitungan yang dilakukan sudah sesuai dengan standar tanah dan Saksi dan Tim sebagai pihak *appraisal* tidak dapat intervensi atau dicampuri oleh pihak manapun;
- Bahwa Saksi dan Tim menyerahkan data tersebut pada tanggal dan bulan yang tidak dapat diingat kembali namun pada tahun 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Termohon II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol di Sumatera jo Peraturan Presiden Nomor 117 tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol di Sumatera, selanjutnya diberi tanda.....**T.II-1;**
2. Fotokopi Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, selanjutnya diberi tanda.....**T.II-2;**
3. Fotokopi Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Nomor 4 Tahun 2019 selanjutnya diberi tanda.....**T.II-3;**
4. Fotokopi Surat dari Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Selatan Nomor :K40207-Db/324 tanggal 23 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda .....**T.II-4;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih  
Nomor : 695/500/16-74/VIII/2020 tanggal 3 Agustus 2020, selanjutnya  
diberi tanda .....  
.....**T.II-5;**

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-5 tersebut diatas telah diberi materai secukupnya, kemudian telah diteliti serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan dan ternyata telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dalam perkara ini kecuali bukti Surat T.II-1, T.II-2, dan T.II-4 merupakan salinan diatas salinan (*copy diatas copy*);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Termohon II juga mengajukan 1 (satu) saksi dibawah sumpah, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. PUJI LEKSONO

- Bahwa Saksi mengerti hadir di persidangan ini karena adanya permohonan keberaatan atas pembebasan tanah untuk jalan tol;
- Bahwa Saksi diajukan sebagai Saksi dalam perkara ini dikarenakan Saksi bekerja sebagai salah satu *Team Leader* di PT. Sarana Multi Dayayang membantu pengerjaan Proyek Jalan Tol seluruh wilayah Sumatera Bagian Selatan;
- Bahwa tugas dari PT Sarana Multi Dayapada pembangunan Proyek Tol tersebut secara umum adalah membantu Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), yang salah satunya untuk melakukan Pemetaan Tanah untuk Proyek Jalan Tol Wilayah Sumatera Selatan;
- Bahwa proses pemetaan tersebut terdiri dari 4 (empat) tahapan yang dimulai dari Perencanaan, Pemetaan, Pelaksanaan, dan Serah Terima tanah;
- Bahwa pada tahap perencanaan yang mengikuti adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat beserta Pemerintah Pusat. Selanjutnya, pada tahap persiapan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bersama-sama dengan Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Kemudian pada tahapan Pelaksanaan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat sebagai Panitia Pelaksana, pada proses ini lah terdapat sosialisasi, inventarisir, dan pemberian ganti kerugian yang didasarkan atas penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik yang independent. Terakhir, tahap serah terima yaitu di mana tanah tersebut sudah pelepasan hak kepada Kementerian Pekerjaan

Halaman 29 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

### 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

Umum dan Perumahan Rakyat, yang kemudian berdasarkan penyerahan itu pihak PT. Utama Karya mengerjakan proyek tersebut sebagai kontraktor;

- Bahwa pihak PT. Utama Karya dalam hal ini adalah sebagai pelaksana konstruksi (kontraktor) atau bagian pembangunan atas jalan tol

- Bahwa pada saat pelaksanaan pengukuran pihak dari PT. Utama Karya tidak ikut serta karena yang melakukan perhitungan adalah Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B yang merupakan gabungan dari Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Pertanian dan Perkebunan, dan lain sebagainya;

- Bahwa Dikarenakan ini adalah Proyek Strategis Nasional maka pihak yang memerlukan tanah adalah adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

- Bahwa Saksi ikut dalam sosialisasi dan yang ikut pada saat itu adalah Pemerintahan Kota setempat, Badan Pertanahan Nasional, warga, Camat, serta PT. Utama Karya;

- Bahwa PT. Utama Karya mengikuti sosialisasi tersebut untuk memberikan penjelasan apabila dalam pelaksanaan pembangunan terdapat jalan warga yang terpotong atau terhalang;

- Bahwa PT. Sarana Multi Dayatidak berhubungan mengenai Perjanjian antara Presiden dan PT. Utama Karya dan PT Sarana Multi Dayahnya untuk membantu petugas pelaksana saja;

- Bahwa Proyek Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap II termasuk dalam Proyek Strategis Nasional dengan target penyelesaian yaitu tahun 2024;

- Bahwa jarak pengerjaan tanah yang dilakukan oleh PT. Utama Karya dilakukan secara bertahap yaitu jika sudah ada serah terima tanah dan bisa dilakukan setelah diterima tanah kurang lebih 150 km (kilometer);

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai uang kerohiman yang diserahkan oleh PT. Utama Karya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 30 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

### 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 Pemohon pada pokoknya mengajukan Permohonannya sebagaimana yang sudah terurai di atas;

Menimbang, bahwa Pemohon mengajukan permohonan keberatan pada pokoknya adalah Pemohon pemilik lahan Nomor Daftar Nominatif 118 seluas 5.111 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Desa Karya Mulya, Kecamatan Rambang Kapak Tengah, Kota Prabumulih yang akan digunakan untuk pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muara Enim Tahap II, Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan, dikarenakan hanya dihargai sejumlah Rp 15.000,00 (lima belas ribu rupiah) per meter, dan keberatan dengan nilai ganti rugi tanam tumbuh sejumlah Rp199.179.447,00 (seratus sembilan puluh sembilan juta seratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon I dan Termohon II keberatan dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil permohonan Pemohon Keberatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Menimbang, bahwa mengenai dalil posita dan petitum Permohonan Keberatan yang dibantah seluruhnya oleh Termohon I dan Termohon II maka berdasarkan Pasal 283 RBg jo pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pemohon dibebani untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya terlebih dahulu;

Menimbang, untuk membuktikan dalil permohonannya, Pemohon mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai P-21 dan juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Termohon I mengajukan bukti surat T.I.1-T.I.5 dan juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan sangkalannya Termohon II mengajukan bukti surat T.II.1 – T.II.5 dan juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa atas permohonan dari Pemohon tersebut, Termohon I, dan Termohon II, juga telah menanggapi sebagaimana dalam jawaban tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Termohon II di dalam jawaban telah mengajukan eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya, atas hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai tata cara pengajuan Permohonan Keberatan dan Penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tersebut telah dinyatakan bahwa "Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan oleh para pihak, sehingga oleh karenanya menurut Majelis Hakim terhadap Materi Eksepsi Termohon Keberatan II, sehingga tidak perlu untuk dipertimbangkan dalam materi eksepsi dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok permohonan keberatan perkara *a quo*, khususnya terkait dengan Hasil Musyawarah atas bentuk ganti kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Proyek Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim Tahap II, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai syarat formil dari permohonan keberatan Pemohon tersebut;

Menimbang, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai batas waktu pengajuan permohonan keberatan yaitu berdasarkan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) 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 menyebutkan: "keberatan sebagaimana dimaksud Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, dan apabila melihat hal-hal tersebut di atas, bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2020 oleh Termohon I, dan dihadiri Termohon II, maka pengajuan keberatan Pemohon atas Hasil Musyawarah berupa nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah, masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, dan berarti berkesesuaian dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan dipertimbangkan terkait dengan kedudukan Pemohon, Termohon I, dan Termohon II sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016

Halaman 32 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

#### 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)





tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Pemohon Keberatan memiliki Kedudukan Hukum sebagaimana yang telah ditentukan secara Limitatif berdasarkan Pasal (4) huruf a dan huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Keberatan dapat diajukan oleh:*

- a. Pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; dan / atau*
- b. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;*
- c. Pihak yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;*

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan adalah sebagai pihak yang terdaftar dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim Tahap II (Vide: T.I-2; T.2-3) dan Pemohon tersebut hadir dalam undangan musyawarah pada hari Rabu Tanggal 26 Agustus 2020 oleh karena Pemohon merasa memiliki hak atas tanah yang terkena objek Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim Tahap II (Vide: P.3.a, b, dan c), yakni seluas 5.111 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Desa Karya Mulya, Kecamatan Rambang Kapak Tengah, Kota Prabumulih, dan Pemohon juga termasuk ke dalam bagian penetapan Ganti Kerugian (Vide: T.I-2), namun Pemohon menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian (Vide: T.I.4);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan, bahwa Pemohon Keberatan telah dapat membuktikan identitas dirinya serta Pemohon memiliki hak atau kedudukan hukum untuk mempertahankan haknya dan hak tersebut juga tidak dibantah oleh Termohon Keberatan I, dan Termohon Keberatan II di dalam tanggapan atau jawaban atas Permohonan Keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kedudukan Termohon Keberatan I, dan Termohon Keberatan II sebagai Termohon Keberatan dalam perkara *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa 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, 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;

Menimbang, bahwa Termohon I adalah Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Prabumulih yang berdasarkan bukti surat TI.1 merupakan Kantor Pertanahan Kota Prabumulih sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi pelaksana pengadaan tanah pada proyek Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim. Dengan demikian Termohon I telah tepat sebagai Termohon Keberatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalam 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, secara eksplisit disebutkan bahwa Termohon Keberatan, selain ketua pelaksana pengadaan tanah, terdapat frasa 'dan' instansi yang memerlukan tanah, dengan demikian Instansi yang memerlukan tanah haruslah menjadi Termohon dalam permohonan keberatan;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan instansi yang memerlukan tanah dalam ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka ke 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyebutkan bahwa Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, Kementerian, lembaga pemerintah non Kementerian, Pemerintah Provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha

Halaman 34 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm

#### 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

Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 12 jo. Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, pembangunan untuk Kepentingan Umum yang digunakan untuk pembangunan jalan tol wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara (Vide: P-14), dalam perkara *a quo* Proyek Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim merupakan Proyek Strategis Nasional (Vide: TII.2), dengan demikian instansi yang memerlukan tanah dalam pengadaan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muara Enim Tahap II adalah Pemerintah yang dalam hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sehingga tidak tepat Pemohon menarik PT. Hutama Karya sebagai Termohon Keberatan dikarenakan PT. Hutama Karya bukanlah instansi yang memerlukan tanah melainkan merupakan pihak yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai pelaksana pengerjaan proyek jalan tol tersebut setelah penyerahan tanah dilakukan Termohon I kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai Instansi yang memerlukan tanah haruslah menjadi Termohon dalam perkara *a quo*, bersama-sama dengan Termohon I, karena pihak-pihak tersebutlah yang akan melaksanakan pemberian Ganti Kerugian dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 jo. Pasal 20 huruf a 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, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa permohonan Pemohon *in casu* cacat secara formil yaitu *plurium litis consortium* (*gugatan kurang pihak*), oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), hal tersebut sesuai dengan Pasal 20 huruf d 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, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:

Halaman 35 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 : *"Gugatan kurang pihak/kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.

b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 : *"Seharusnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum plurium litis consortium dan tidak dapat diterima"*.

c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 546K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 : *"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 huruf e dan huruf f Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, keberatan diajukan secara tertulis oleh pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:

e. uraian yang menjadi dasar Keberatan:

- 1) kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;
- 2) penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- 3) alasan-alasan Keberatan menyebutkan secara jelas hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/ atau besarnya Ganti Kerugian merugikan Pemohon Keberatan;

f. Hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan:

- 1) mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
- 2) menetapkan bentuk dan/ atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
- 3) menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan sebelumnya, pada pokoknya sebagai berikut: Pemohon keberatan dengan ganti rugi tanah dengan harga cuma Rp 15.000,00(lima belas ribu rupiah) per meter

Halaman 36 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ganti rugi tanam tumbuh senilai Rp199.179.447,00 (seratus sembilan puluh sembilan juta seratus tujuh puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh tujuh rupiah), oleh karena itu Pemohon dalam mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah mencermati permohonan keberatan dari Pemohon tersebut, Pemohon dalam petitum atau hal pokok yang dimohonkan tidak mencantumkan permohonan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya jumlah Ganti Kerugian sebagaimana tuntutan Pemohon Keberatan yang diuraikan dalam uraian yang menjadi dasar keberatan (posita). Selain daripada itu, Pemohon juga tidak ada menyantumkan permohonan untuk menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan Pemohon tersebut tidak memenuhi syarat formal sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 6 Ayat (1) Huruf f angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu permohonan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai dengan tuntutan Pemohon Keberatan, dan angka 3 peraturan tersebut yaitu untuk menghukum Termohon Keberatan melaksanakan pemberian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formal dalam permohonan keberatan Pemohon tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan keberatan Pemohon sudah sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima, maka permohonan keberatan tentang pokok perkara yang lain dan selebihnya, oleh Majelis Hakim dipandang tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dan Majelis Hakim menilai Permohonan Keberatan dari Pemohon tersebut secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Keberatan dari Pemohon dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karenanya Pemohon harus dihukum untuk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp678.300,00 (enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih, pada hari Senin, tanggal 19 Oktober 2020, oleh kami, R.A. Asriningrum Kusumawardhani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Shinta Nike Ayudia, S.H., M.Kn dan Amelia Devina Putri, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm tanggal 14 September 2020, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 21 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mirsya Wijaya Kusuma, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Pemohon, Kuasa Hukum Pemohon, Kuasa Hukum Termohon I, dan Kuasa Hukum Termohon II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto

Dto

Shinta Nike Ayudia, S.H., M.Kn

R.A. Asriningrum K. S.H., M.H.

Dto

Amelia Devina Putri, S.H.

Panitera Pengganti,

Dto

Halaman 38 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pbm



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

Mirsya Wijaya Kusuma, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Perkara.....	:	Rp30.000,00;
2. BAP 2.....	:	Rp85.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	:	Rp0,00;
4. Biaya Panggilan Termohon.....	:	Rp517.300,00;
5. Redaksi.....	:	Rp10.000,00
6. Materai.....	:	Rp6.000,00;
7. Proses .....	:	Rp85.000,00;
8.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....		
Jumlah	:	Rp678.300,00;
( enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus rupiah )		