



**PUTUSAN**

Nomor 933 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**I. KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG (PUPR) PROVINSI KALIMANTAN SELATAN,**

diwakili oleh Ir. Ahmad Solhan, S.T., M.T selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Provinsi Kalimantan Selatan, berkedudukan di Jalan Darma Praja Komplek Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Fydayeen, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para PNS pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, beralamat di Jalan Darma Praja Nomor 1, Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Banjarbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2023;

Pemohon Kasasi I;

**II. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI KALIMANTAN SELATAN,**

diwakili oleh Alen Saputra, S.H., M.Kn., selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan, berkedudukan di Jalan Bina Praja Barat Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kadi Mulyono, A.Ptnh., M.M., dan kawan-kawan, Para PNS pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2023;

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2023*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi II;

L a w a n

**ICHSAN RIDWAN**, bertempat tinggal di Jalan Mujahidin Cempaka, RT 021, RW 007, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Farih Romdoni Putra, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Romdoni Rajab Counselors at Law, beralamat di Sequis Tower, Level 17, SCBD, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 71, Jakarta Selatan, 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2023;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatan memohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan besarnya Nilai Ganti Rugi dalam bentuk uang kepada Pemohon Keberatan sebesar Rp2.214.031.987,00 (dua miliar dua ratus empat belas juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh tujuh Rupiah);
3. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dalam putusan ini.
4. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II membayar biaya perkara yang timbul.

Atau, Apabila Yang Mulia Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Termohon Keberatan

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2023

#### 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)



I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Pemohon Keberatan *error in persona*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banjarbaru telah menjatuhkan Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bjb tanggal 30 Januari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan besarnya Nilai Ganti Rugi dalam bentuk uang kepada Pemohon Keberatan sejumlah Rp2.214.031.987,00 (dua miliar dua ratus empat belas juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh tujuh rupiah);
3. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dalam putusan ini;
4. Menghukum Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp330.000,00 (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diucapkan dengan hadirnya Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II pada tanggal 30 Januari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2023 dan tanggal 2 Februari 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Februari 2023 dan tanggal 7 Februari 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bjb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Februari 2023 dan tanggal 7 Februari 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal



dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Februari 2023 dan tanggal 7 Februari 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi I dan II meminta agar:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I semula Termohon Keberatan II;
  2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bjb tanggal tanggal 30 Januari 2023;
  3. Menolak menetapkan besarnya nilai ganti rugi dalam bentuk uang kepada Termohon Kasasi semula Pemohon Keberatan sebesar Rp2.214.031.987,00 (dua miliar dua ratus empat belas juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh tujuh rupiah);
  4. Menyatakan bentuk ganti kerugian kepada Pemohon Kasasi I semula Termohon Keberatan II sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor 1943/BA-63/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022 dengan jumlah sebesar Rp536.318.000,00 (lima ratus lima puluh enam juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);
  5. Menghukum Termohon Kasasi semula Pemohon Keberatan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini
- Atau apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dan Memori Kasasi Pemohon Kasasi II/Termohon Keberatan I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor: 3/Pdt.G/2023/PN.Bjb, tanggal 30 Januari 2023;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Demikian memori kasasi ini kami ajukan sebagai pertimbangan untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan seluruhnya. Apabila Majelis Hakim Tingkat Kasasi Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi II/Termohon Keberatan I Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 20 Februari 2023 dan tanggal 15 Februari 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan II dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 9 Februari 2023, tanggal 7 Februari 2023 dan kontra memori kasasi tanggal 20 Februari 2023, tanggal 15 Februari 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Banjarbaru telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Banjarbaru telah salah menerapkan hukum karena telah menetapkan besarnya ganti rugi berdasarkan perhitungannya sendiri dan mengabaikan penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh pejabat penilai SISCO KJPP Satria Setiawan dan Rekan (Konsultan Jasa Penilai Publik) yang membuat Laporan Penilai Aset. Sebagai lembaga penilai yang independent yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan yang menggunakan penilaian sesuai standart penilaian khusus yang berlaku di bidang penilaian umum bagi pejabat penilai, sedangkan Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan tidak mengajukan penilaian oleh Lembaga penilai atau ahli di bidang penilai sebagai pembanding, sementara keterangan saksi tidak mempunyai kualitas sebagai pejabat penilai, padahal berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Pasal 34 ayat (3) dan ayat (4) menyatakan "Besarnya nilai ganti rugi kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2023



ayat (1) bersifat final dan mengikat. Dan besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk ganti kerugian”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang memberikan nilai ganti rugi atas tanah objek sengketa dengan tanah di sekitarnya sama rata adalah bertentangan dengan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana penilaian ganti kerugian oleh *Judex Facti* tidak dilakukan secara bidang per bidang tanah adalah keliru karena terhadap kondisi bidang tanah yang memiliki akses jalan sesuai dengan peta bidang tanah yang secara nilai pasar memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi dinilai sama dengan bidang tanah yang tidak memiliki akses jalan sesuai dengan peta bidang tanah. Bahwa terbukti kondisi tanah objek keberatan yang tidak memiliki akses jalan sementara Pemilik Tanah (yang terkena pembebasan tanah) yang berdekatan dengan tanah Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi yang tanahnya berbatasan dengan Jalan Umum (memiliki nilai ganti rugi yang lebih besar a.n. Ruyani, Muhammad Islah, Hajjah Wahdah, PT. Bridgestone Kalimantan Plantation) bukan tanah yang karakteristiknya sama dengan tanah Termohon Kasasi (tidak memiliki akses jalan umum/letak tanah tidak di tepi jalan umum);

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang pada pokoknya menyatakan “akses jalan seharusnya tidak menjadi tolok ukur untuk mengurangi nilai ganti rugi tanah, bahwa tanah yang hanya memiliki akses jalan pribadi pada akhirnya akan dibangun menjadi satu kesatuan” adalah pertimbangan hukum yang salah karena dalam pembebasan lahan bagi pembangunan untuk kepentingan umum banyak parameter dan elemen yang harus dipertimbangkan diantaranya lokasi tanah, level tanah dibandingkan dengan permukaan jalan, akses jalan walaupun letaknya tidak berjauhan tetapi harganya bisa berbeda, karena aspek premium dan solatium, sehingga objek sengketa/tanah yang tidak mempunyai akses jalan umum telah dinilai

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harganya secara wajar.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG (PUPR) PROVINSI KALIMANTAN SELATAN, dan Pemohon Kasasi II KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI KALIMANTAN SELATAN dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bjb tanggal 30 Januari 2023 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG (PUPR) PROVINSI KALIMANTAN SELATAN** dan Pemohon Kasasi II **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI KALIMANTAN SELATAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bjb tanggal 30 Januari 2023;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menolak permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2023

#### 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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 3 April 2023 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd.  
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D  
ttd.  
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H

Ketua Majelis,  
ttd.  
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H  
  
Panitera Pengganti,  
ttd.  
Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H

#### Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I.**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**  
**NIP. 195907101985121001**

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 933 K/Pdt/2023