



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Sleman yang mengadili perkara perdata Gugatan pada tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara:

Rakhmat Ajito, Tempat tanggal lahir di Kebumen, 03 September 1958 (64 Tahun), Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan PNS, Pendidikan Terakhir Strata-1, Alamat di Gendukan, RT/RW 004/025, Kel. Bokoharjo, Kec. Prambanan, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Nur Laili D.K.SH,MH, Taufik Tangkas Ukur Purba, S.H.,Imam Rizki, SH., dan Zaky Muhammadin, SH,MH., Advokat dan Kosultan Hukum Sui Iuris Law Office yang beralamat di. Jl. Magelang Km. 5, Kutu Asem RT04/17 No. 43, Sinduadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Oktober 2022, yang selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan:

Negara atau Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq. Kepala Badan Pengatur Jalan Tol:

beralamat di Jl. Pattimura No.20, RT.2/RW.1, Selong, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12110 selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan I**;

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

beralamat di Komplek THR, Jl. Brigjen Katamso, Keparakan, Kec. Mergangsan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55152, selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan II**;

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

KJPP Toto Suharto dan Rekan (TnR) Business & Property Valuer cq

Cabang Semarang:

beralamat di Komplek Perum City Park - Blok C No. 2 Jl. Medoho No. 27 - Semarang 50198, selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan III**;

Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta: beralamat di Jl. Malioboro No.16, Suryatmajan, Kec. Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55213, selanjutnya disebut sebagai **Turut Termohon Keberatan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 17 Oktober 2022 dalam Register Nomor 255/Pdt.G/2022/PN.Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah Pemilik Tanah dan Bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik : SHM No. 2655/Desa Bokoharjo, luas 194 m2 (Seratus Sembilan Puluh Empat meter persegi) atas nama Rakhmat Ajito berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya;
2. Bahwa Termohon I adalah instansi yang melakukan pembangunan jalan tol Solo - Yogyakarta;
3. Bahwa Termohon II adalah Instansi yang melakukan pengadaan atas obyek sebidang Tanah dan Bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2655, dengan luas tanah 194 m2 (Seratus Sembilan Puluh Empat meter persegi) yang terletak di Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta atas nama Rakhmat Ajito untuk rencana pembangunan jalan tol Solo - Yogyakarta;
4. Bahwa Termohon III adalah instansi sebagai tim appraisal atas obyek sebidang Tanah dan Bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2655, luas tanah 194 m2 (Seratus Sembilan Puluh Empat meter persegi) yang terletak di Desa

Halaman 2 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta atas nama Rakhmat Ajito;

5. Bahwa Turut Termohon adalah pejabat yang mengeluarkan Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 206/KEP/2020 tentang penetapan lokasi pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta;

B. DALAM POKOK PERMOHONAN

Adapun Permohonan keberatan ini Pemohon ajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon adalah pemilik sebidang tanah pekarangan atau non pertanian dengan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor : 13.04.09.06.1.02655 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2655 yang memiliki luas 194 m2 (Seratus Sembilan Puluh Empat Meter Persegi) yang terletak di Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tertanggal 5 Juli 2010 dengan batas-batas tanah sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Pekarangan milik Marjoko Tutuko dan Tanah SHM No. 1325
 - Sebelah Timur : Pekarangan milik Suminto
 - Sebelah Selatan : Pekarangan milik Suradinem dan Mujiyono
 - Sebelah Barat : Pekarangan milik Rubini
2. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan No 206/KEP/2020 yang dikeluarkan oleh Turut Termohon, menyatakan bahwa Desa Bokoharjo Kecamatan Prambanan Kabupaten Sleman DIY merupakan salah satu lokasi yang ditetapkan untuk pembangunan jalan tol Solo - Yogyakarta, sehingga tanah Pemohon dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2655 turut berdampak untuk dibebaskan karena termasuk dalam lokasi rencana pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta;
3. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2019 telah dilaksanakan sosialisasi rencana pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta yang dihadiri oleh Pemohon, diadakan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta yang menyatakan bahwa tanah Pemohon termasuk dalam tanah yang harus dibebaskan untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, sosialisasi ini diadakan di Balai Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta;
4. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2020 Pemohon mendapatkan undangan untuk menghadiri acara Koordinasi Dampak Pembangunan Jalan Tol untuk

Halaman 3 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta yang diadakan oleh Dukuh Palemsari di Gedung Serbaguna Pelemsari, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta;

5. Bahwa selanjutnya Pemohon kembali mendapatkan undangan untuk menghadiri acara Konsultasi Publik rencana pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta yang dilaksanakan pada tanggal 24 Februari 2020 yang diadakan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta di Balai Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I Yogyakarta;
6. Bahwa terakhir, Pemohon kembali mendapatkan undangan untuk menghadiri acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta Dusun Palemsari, Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan, Kabupaten Sleman yang diadakan oleh Termohon II;
7. Bahwa pada saat dilakukan pertemuan tersebut, Termohon II membagikan rekap nilai penggantian wajar/ganti rugi yang penafsirannya dilakukan Termohon III pada tanggal 03 Oktober 2022 (Tiga Oktober Tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua) kepada seluruh penerima undangan termasuk Pemohon yang berisi Nama Pemilik, lokasi, data bangunan, tanaman, dan benda lain, besaran nilai kerugian fisik berupa Tanah, Bangunan, Tanaman dan benda lain dan besaran kerugian non fisik berupa Kerugian Pelepasan Hak, Biaya transaksi lahan pengganti, kompensasi masa tunggu, kerugian sisa tanah, kerugian fisik lain dan nilai penggantian wajar;
8. Bahwa dalam rekap nilai ganti kerugian tersebut tercantum nilai salah satu bidang tanah, bangunan dan benda lainnya milik Pemohon dengan Nomor SHM 2655 seluas 74,0 m² yang berlokasi di Dusun Palemsari, Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, senilai Rp 881.252.600 (Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Dua Ratus Lima Puluh Dua Ribu Enam Ratus Rupiah) yang ditetapkan oleh Termohon III;
9. Bahwa dalam pertemuan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta tersebut para undangan termasuk Pemohon diminta untuk menandatangani salah satu kolom dalam Berita Acara yang berisi persetujuan ataupun penolakan atas besaran ganti rugi yang telah ditentukan oleh Termohon II;

Halaman 4 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalam pertemuan tersebut di atas, Pemohon menandatangani kolom setuju pada berita acara musyawarah, namun setelah Pemohon pulang ke rumah Pemohon memusyawarahkan dengan istri serta anak-anaknya dan sepakat untuk tidak menyetujui nilai ganti rugi tersebut karena dirasa tidak sesuai. Setelahnya Pemohon dan anak Pemohon menuju kantor Wilayah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Daerah Istimewa Yogyakarta dan memperbaiki pernyataan sebelumnya dan menandatangani kolom **Tidak Setuju**.
11. Bahwa atas keberatan tersebut, maka pada tanggal 17 Oktober 2022 (Tujuh Belas Oktober Tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua) atau tepat 14 hari setelah Musyawarah terakhir, Pemohon mengajukan permohonan keberatan sebagaimana yang diisyaratkan dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
12. Bahwa Pemohon merasa dirugikan karena pengeluaran biaya untuk membangun Rumah Pemohon dari awal hingga selesai pembangunan rumah dengan nilai penggantian wajar/ganti rugi yang tidak sebanding dengan pengeluaran tersebut;
13. Bahwa Termohon III menetapkan nilai harga per meter dari sebidang tanah bangunan dan benda lainnya milik Pemohon dengan Nomor SHM 2655 dengan senilai Rp. 2.700.000,-/m² (dua juta tujuh ratus ribu rupiah per meter persegi) yang mana nilai harga tersebut dianggap kurang wajar bagi Pemohon sehingga penetapan nilai penggantian wajar/ganti rugi tersebut dapat bertentangan dengan asas keadilan dan tidak terpenuhinya hak Pemohon sebagai masyarakat;
14. Bahwa Pemohon juga merasa dirugikan dengan rekap nilai pengganti wajar/ganti rugi yang diterbitkan oleh Termohon III selaku tim appraisal karena Para Termohon Tidak menghitung sisa tanah Pemohon yang sudah tidak dapat digunakan sebagaimana fungsinya, dimana terdapat sisa seluas 120 m² (Seratus Dua Puluh meter persegi) dari lahan seluas 194 m² (Seratus Sembilan puluh Empat meter persegi) karena hanya tercatat luas tanah Pemohon adalah 74.0 m² (Tujuh Puluh Empat meter persegi) dalam daftar ganti rugi lahan yang diterbitkan oleh Termohon III;
15. Bahwa sisa tanah tersebut tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan fungsinya karena batas sebelah utara, timur, dan selatan tanah milik

Halaman 5 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon berbatasan langsung dengan pemukiman warga, serta tidak terdapat akses jalan menuju tanah milik Pemohon, sehingga menyebabkan tanah Pemohon menjadi tanah mati, yang berdampak tidak memiliki nilai ekonomis dan tidak lagi dapat digunakan untuk membangun rumah atau bangunan apapun sebagaimana fungsinya. Berdasarkan alasan-alasan tersebut merujuk pada Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum yang menyebutkan jika:

“Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.”

Bahwa apa yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya. Sama halnya dengan apa yang telah disebutkan dalam Pasal 70 PP No 19 tahun 2021 ayat (1) yang menyebutkan

“Dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena pengadaan tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya”

Bahwa sesuai dengan fakta yang dialami oleh Pemohon dan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan seperti yang telah diuraikan diatas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya Pemohon mendapatkan ganti kerugian atau penggantian secara utuh atas bidang tanah sebesar 120,00 m2 dengan taksiran kerugian materiil sebesar Rp 324.000.000;

16. Bahwa Para Termohon menilai bangunan rumah Pemohon kurang wajar dengan nilai ganti rugi senilai total Rp 881.252.600 (Delapan Ratus Juta Delapan Ratus Dua Belas Ribu Lima Puluh Dua Ribu Enam Ratus Rupiah) yang terdiri dari:

Nama	Nilai sesuai appraisal
Tanah	Rp 199.800.000

Halaman 6 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan	Rp 333.167.500
Benda lain	Rp 158.800.000
Kerugian Pelepasan Hak	Rp 136.585.900
Biaya Transaksi Lahan Pengganti	Rp 42.019.500
Kompensasi Masa Tunggu	Rp 10.879.700
Total Nilai Penggantian Wajar	Rp 881.252.600

Bahwa terhadap nilai pengukuran appraisal di atas Pemohon mengajukan keberatan dikarenakan terdapat selisih pengukuran antara luasan bangunan yang dinilai dengan appraisal dengan kondisi eksisting di lapangan, yang mana dapat Pemohon jabarkan dan nilai materiil ganti kerugian berdasarkan pada lampiran Pergub DIY No. 51 Tahun 2001 yang mengatur tentang Standar Satuan Harga Dan Standar Biaya Umum, sebagai berikut :

Tabel Perbandingan					
No	Item	Pengukuran berdasarkan Appraisal	Pengukuran Lapangan	Selisih	harga
1.	Luas Teras	17,00 m ²	23,00 m ²	Kurang 6,00 m ²	Rp 1.800.000
3.	Garasi Motor	-	5,00 m ²	Kurang 5,00 m ²	Rp 12.500.000
5	Cor Blok Semen	-	59,00 m ²	Kurang 59,00 m ²	Rp 17.000.000
7.	Rabat Taman depan	25,05 m ²	20,50 m ²	Kurang 4,95 m ²	Rp 217.800

Halaman 7 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.	Taman Belakang	-	14,70 m2	Kurang 14,70 m2	Rp 646.800
Total kekurangan pengukuran					Rp 32.164.600

Bahwa berdasarkan tabel perbandingan diatas, menunjukkan selisih pengukuran dan nilai ganti kerugian atas benda lain di luar bangunan adalah sebesar Rp. 32.164.600 (tiga puluh dua juta seratus enam puluh empat ribu enam ratus rupiah)

17. Bahwa berdasarkan tabel Posita nomor 15 tersebut diatas, dimana berdasarkan berkas appraisal yang diterbitkan oleh Termohon III bahwa bangunan dinilai sebesar Rp 333.167.500 (tiga ratus tiga puluh tiga juta seratus enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) sedangkan biaya pembangunan rumah sewajarnya sesuai dengan Standar Harga Satuan Tertinggi informasi harga satuan pekerja konstruksi Provinsi Jawa Tengah adalah senilai Rp 3.500.000 (Tiga Juta Lima Ratus Ribuan Rupiah) per m2, bahwa mengingat luas bangunan rumah tersebut adalah 128,00 m2 maka nilai bangunan tersebut semestinya adalah Rp 448.000.000 (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) dimana terdapat selisih sebesar Rp 114.832.500 (seratus empat belas juta delapan ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah);

18. Bahwa seharusnya keseluruhan ganti kerugian yang didapatkan oleh Pemohon adalah sebagai berikut:

Kerugian Fisik		Kerugian Non-Fisik	
Nama Item	Nilai	Nama Item	Nilai
Tanah	Rp 199.800.000	Kerugian Pelepasan Hak	Rp 136.585.900
Bangunan	Rp 448.000.000	Biaya Transaksi Lahan Pengganti	Rp 42.019.500
Benda lain dan kekurangan	Rp 190.964.600	Kompensasi Masa Tunggu	Rp 10.879.700

Halaman 8 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran	Kerugian Sisa Lahan	Rp 324.000.000
TOTAL NILAI PENGGANTIAN WAJAR		Rp 1.352.249.700

Bahwa sesuai dengan fakta yang dialami oleh Pemohon dan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan seperti yang telah diuraikan diatas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya Pemohon mendapatkan ganti kerugian secara utuh atas tanah, bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya baik berupa kerugian fisik maupun kerugian non fisik sebesar Rp 1.352.249.700 (satu miliar tiga ratus lima puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah);

Berdasarkan pertimbangan dan alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Sleman c.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menerima Permohonan Keberatan Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan ini kemudian diperiksa dan diputus sebagai berikut

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penetapan appraisal atas tanah dan Bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik: SHM No. 2655/Desa Bokoharjo batal demi hukum;
3. Menghukum Para termohon dan Turut Termohon untuk menetapkan dan melakukan penggantian nilai ganti rugi terhadap tanah, bangunan/rumah, dan kerugian non fisik yang telah dibuat dan disusun oleh Pemohon sebagai nilai ganti kerugian yang Pemohon anggap wajar senilai Rp. 1.352.249.700 (satu miliar tiga ratus lima puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Kerugian fisik berupa tanah seharga Rp 199.800.000 (seratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah), bangunan seharga Rp 448.000.000 (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah), serta benda lain dan kekurangan pengukuran senilai 190.964.600 (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus enam puluh empat ribu enam ratus rupiah);
2. Kerugian non fisik berupa kerugian pelepasan hak seharga Rp 136.585.900 (seratus tiga puluh enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu sembilan ratus rupiah), Biaya Transaksi Lahan Pengganti sebesar Rp 42.019.500 (empat puluh dua juta sembilan belas ribu lima ratus rupiah), Kompensasi Masa Tunggu sebesar Rp 10.879.700 (sepuluh juta delapan

Halaman 9 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah), dan kerugian sisa lahan senilai Rp 324.000.000 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah);

3. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Termohon dan Turut Termohon;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat yang berbeda, mohon Putusan yang seadil-adilnya (a quo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk:

- Pemohon Keberatan hadir kuasanya,
- Termohon Keberatan I hadir Kuasanya yaitu Heni Prasetyawati, SH, M.Si, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.02.02-P/781 tanggal 27 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 31 Oktober 2022 dibawah Nomor : 966/HK/SK.PDT/X/2022/PN Smn ;
- Termohon Keberatan II hadir Kuasanya yaitu Irvan Kurniawan, S.ST, M.PA, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2858.1/SKu-34.AT.02/X/2022 tanggal 25 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 31 Oktober 2022 dibawah Nomor : 97/HK/SK.PDT/X/2022/PN Smn;
- Termohon Keberatan III hadir kuasanya Ufik Kurniasih, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert) Rekan KJPP Toto Suharto & Rekan Cabang Semarang;
- Turut Termohon Keberatan hadir Kuasanya yaitu Adi Bayu Kristanto, S.H, M.Hum, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 181/4504 tanggal 31 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 02 November 2022 dibawah Nomor : 979/HK/SK.PDT/XI/2022/PN Smn;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terkait dengan permohonan keberatan Atas Penetapan Ganti Kerugian tidak diatur mengenai upaya perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sehingga tidak dilakukan mediasi dalam perkara ini;

Halaman 10 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara quo dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. MELIBATKAN TERMOHON I DALAM PERKARA KEBERATAN A QUO TIDAK BERDASAR MENURUT HUKUM

1. Bahwa dalam Posita Keberatannya halaman 3, Pemohon mendalilkan bahwa Termohon I adalah instansi yang melakukan pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat 1 huruf b angka (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 disebutkan secara jelas: *“(1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:*
 - a.
 - b. *Identitas termohon keberatan, memuat:*
 - 1) *Nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan*
 - 2) *Nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah;*”
3. Bahwa Pemohon telah melakukan kesalahan dengan menjadikan Termohon I sebagai Pihak dalam Perkara ini, dikarenakan Pihak Termohon I tidak memiliki kewenangan apapun dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta;
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 74 dan Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, tugas pokok Termohon I adalah:

“Pasal 74

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

Pasal 75

- (1) *Dalam menjalankan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, BPJT mempunyai tugas dan fungsi :*
 - a. *Merekomendasikan tarif awal dan penyesuaian tarif tol kepada Menteri;*

Halaman 11 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Melakukan pengambilalihan hak perusahaan jalan tol yang telah selesai masa konsesinya dan merekomendasikan pengoperasian selanjutnya kepada Menteri;
- c. Melakukan pengambilalihan hak sementara perusahaan jalan tol yang gagal dalam pelaksanaan konsesi, untuk kemudian dilelangkan kembali pengusaannya;
- d. Melakukan persiapan perusahaan jalan tol yang meliputi analisa kelayakan finansial, studi kelayakan, dan penyiapan amdal;
- e. Melakukan pengadaan investasi jalan tol melalui pelelangan secara transparan dan terbuka;
- f. Membantu proses pelaksanaan pembebasan tanah dalam hal kepastian tersedianya dana yang berasal dari Badan Usaha dan membuat mekanisme penggunaannya;
- g. Memonitor pelaksanaan perencanaan dan pelaksanaan konstruksi serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan tol yang dilakukan Badan Usaha; dan
- h. Melakukan pengawasan terhadap Badan Usaha atas pelaksanaan seluruh kewajiban perjanjian perusahaan jalan tol dan melaporkannya secara periodik kepada Menteri.

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

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

Pasal 5

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

Pasal 6

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

- a. merekomendasikan tarif awal dan penyesuaian tarif tol kepada Menteri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. melakukan pengambilalihan hak perusahaan jalan tol yang telah selesai masa konsesinya dan merekomendasikan pengoperasian selanjutnya kepada Menteri;
 - c. melakukan pengambilalihan hak sementara perusahaan jalan tol yang gagal dalam pelaksanaan konsesi, untuk kemudian dilelangkan kembali pengusaannya;
 - d. melakukan persiapan perusahaan jalan tol yang meliputi analisa kelayakan finansial, studi kelayakan, dan penyiapan amdal;
 - e. melakukan pengadaan investasi jalan tol melalui pelelangan secara transparan dan terbuka;
 - f. membantu proses pelaksanaan pembebasan tanah dalam hal kepastian dana pengadaan tanah;
 - g. memonitor pelaksanaan perencanaan dan pelaksanaan konstruksi serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan tol yang dilakukan Badan Usaha; dan
 - h. melakukan pengawasan terhadap Badan Usaha atas pelaksanaan seluruh kewajiban perjanjian perusahaan jalan tol dan melaporkannya secara periodik kepada Menteri.”
6. Bahwa kemudian secara khusus, tugas BPJT tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20 Tahun 2020 Tentang Tugas dan Wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan, Badan Pengatur Jalan Tol, dan Badan Usaha Jalan Tol dalam Penyelenggaraan Jalan Tol (Permen PUPR No. 20 Tahun 2020);
7. Bahwa dalam Lampiran Peraturan Menteri PUPR tersebut menguatkan tugas dan wewenang yang tercantum dalam Lampiran Permen PUPR No. 20 Tahun 2020 pada Tabel poin C poin C1 angka 3 terkait pengadaan tanah, “pelaksanaan pengadaan tanah adalah wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga” sehingga dalam hal ini Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta adalah tugas dan wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga dan bukan wewenang dari Termohon I;

No.	Kegiatan	Direktorat Jenderal Bina Marga (DJBM)	Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI)	Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT)	Badan Usaha Jalan Tol (BUJT)
2.	persiapan perusahaan				
a.	pelaksanaan prastudi kelayakan finansial	rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada BPJT	rekomendasi aspek pembiayaan kepada BPJT	pelaksanaan	-
b.	penyusunan studi kelayakan	rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada BPJT	rekomendasi aspek pembiayaan kepada BPJT	pelaksanaan	-
c.	penyusunan analisis mengenai dampak lingkungan	-	-	pelaksanaan	-
d.	penyusunan dan persetujuan	-	-	pelaksanaan	-



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

9. Bahwa di dalam Undangan Musyawarah Nomor 417/Und-34.AT.02/IX/2022 tanggal 19 September 2022 perihal Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian, di dalam lampiran undangan jelas tertera PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo-Yogyakarta-Kulon Progo II, selaku instansi yang memerlukan tanah, dimana PPK berada di bawah Direktorat Jenderal Bina Marga.

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

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

1. Bahwa Pemohon dalam Permohonan Keberatannya mendalilkan mengenai keberatan atas Bentuk dan/atau Besaran Nilai Ganti Kerugian atas Tanah Milik Pemohon terkait pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta;

2. Bahwa Pemohon adalah pemilik sebidang tanah pekarangan atau non pertanian yang terdampak pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta dengan sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor: 13.04.09.06.1.02655 dan sertifikat hak milik nomor 2655 yang memiliki luas 194 m² (seratus sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan,

Halaman 14 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sleman, Provinsi DIY tertanggal 5 Juli 2010, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Pekarangan milik Marjoko Tutuko dan Tanah SHM No. 1325
- Sebelah timur : Pekarangan milik Suminto
- Sebelah Selatan : Pekarangan milik Suradinem dan Mujiyono
- Sebelah barat : Pekarangan milik Rubini

3. Bahwa musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian telah dilaksanakan pada hari Senin tanggal 03 Oktober 2022 yang bertempat di Kantor Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan, Kabupaten Sleman dan dihadiri sendiri oleh Pemohon.
4. Bahwa musyawarah Penyampaian Nilai Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian telah menghasilkan Berita Acara Kesepakatan Nomor 240/BA-PPT/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022.
5. Bahwa dalam musyawarah telah disampaikan besarnya nilai ganti kerugian hasil Penilaian oleh Penilai (Tim *Appraisal* Toto Suharto dan Rekan (TnR) Business & Property Valuer Cabang Semarang) atas objek pengadaan tanah pembangunan jalan tol Solo - Yogyakarta, objek pengadaan tanah milik Pemohon masuk dalam Nomor Urut Daftar Nominatif: 35, NIS: 44a, Luas 74 m², dengan Nilai Penggantian Wajar sebagai berikut:
6. Pemohon mendalilkan dalam posita Keberatannya halaman 6-7 nomor 14-15 yang pada pokoknya meminta ganti kerugian atas sisa tanah yang sudah tidak dapat digunakan sebagaimana fungsinya, dimana terdapat sisa seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) dari lahan seluas 194 m² (seratus sembilan puluh empat meter persegi), karena hanya tercatat luas tanah Pemohon adalah 74.0 m² (tujuh puluh empat meter persegi) dalam daftar ganti rugi lahan yang diterbitkan oleh Termohon III, sehingga Pemohon berpendapat Pemohon mendapat ganti kerugian atau penggantian secara utuh atas bidang tanah sebesar 120,00 m² dengan taksiran kerugian materiil yang dinilai Pemohon sebesar 324.000.000 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah): Bahwa Termohon I menolak dengan tegas dalil Pemohon yang merasa dirugikan karena pengeluaran biaya untuk membangun rumah pemohon dari awal hingga selesai pembangunan rumah dengan nilai penggantian wajar/ganti rugi yang tidak sebanding dengan pengeluaran tersebut.
7. Bahwa terhadap tanah yang tidak dapat dipergunakan kembali sebagai akibat adanya pembebasan tanah untuk jalan tol dikenal dengan sebutan "tanah

Halaman 15 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Non Fisik					Nilai Penggantian Wajar
Kerugian Pelepasan Hak	Biaya Transaksi Lahan Pengganti	Kompensasi Masa Tunggu	Kerugian Sisa Tanah	Kerugian Fisik Lain	
Rp. 136.585.900	Rp.42.019.500	10.879.700	Rp-	Rp-	Rp. 881.252.600

sisa”, yang secara jelas dan tegas telah diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi:

“Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya”.

8. Bahwa selanjutnya lebih tegas diatur dalam Pasal 70 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan:

(1) Dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena Pengadaan Tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya.

(2) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m2 (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Ganti Kerugian.

(3) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m2 (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

(4) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk berita acara hasil kajian tanah sisa .

9. Bahwa secara teknis terhadap bidang tanah yang tidak dapat dipergunakan kembali sebagai akibat adanya pembebasan tanah untuk jalan tol, diatur

Halaman 16 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 99 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan:

(1) *Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah yang terkena Pengadaan Tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, maka Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya dapat mengajukan permohonan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk diberikan Ganti Kerugian.*

(2)

(3) *Surat Permohonan pembayaran tanah sisa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Angka XXXIII Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini*

(4) *Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) , pelaksana pengadaan tanah melakukan kajian*

(5) *Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melibatkan Instansi yang Memerlukan Tanah dan instansi teknis terkait*

10. Bahwa fakta hukum, mulai pada saat pengumuman inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo – Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta, sampai dengan permohonan ini didaftarkan, Pemohon tidak pernah mengajukan keberatan ataupun mengajukan permohonan untuk ganti rugi terhadap tanah sisa, sebagaimana diatur dalam ketentuan di atas.

11. Bahwa forum permohonan keberatan atas penilai ganti kerugian, hanya dapat menguji dan memutus nilai dan luasan ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai publik (KJPP), dan tidak untuk memutus dan menguji mengenai nilai dan luasan tanah sisa, sebagai mana telah diatur dalam Pasal 70 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Jo Pasal 99 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.

12. Bahwa Termohon I menolak dengan tegas dalil Pemohon yang menyatakan terdapat selisih pengukuran antara luasan bangunan yang dinilai dengan appraisal terhadap kondisi eksisting di lapangan.

Halaman 17 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Termohon III dalam melakukan penilaian sudah berdasarkan daftar nominatif yang telah diterbitkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah (Termohon II).
14. Bahwa Termohon I dengan tegas menolak dalil Pemohon yang mendasarkan penilaian ganti kerugian berdasarkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 51 Tahun 2021 Tentang Standar Satuan Harga dan Standar Biaya Umum Tahun Anggaran 2022. Bahwa dalil tersebut sangatlah tidak berdasar dan tidak relevan, dan sangat menyesatkan karena peraturan tersebut bukanlah dasar yang digunakan dalam penghitungan nilai ganti kerugian;
15. Bahwa penilaian yang dilakukan oleh Termohon III (Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto & Rekan Business & Property Valuer Cabang Semarang) berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI), dimana dasar penilaian yang adalah Nilai Penggantian Wajar. Bahwa Termohon III dalam melaksanakan penilaian telah menghitung seluruh aspek nilai fisik dan non fisik dari objek ganti rugi.
16. Bahwa dalil Pemohon yang meminta ganti kerugian secara utuh atas tanah, bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya baik berupa kerugian fisik maupun kerugian non fisik sebesar Rp. 1.352.249.700 (satu miliar tiga ratus lima puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus Rupiah) sangatlah tidak berdasar dan tidak dilandasi dengan kompetensi serta metode dan standar penilaian yang berlaku. Bahwa untuk dapat melakukan penilaian, dibutuhkan izin praktik yang diterbitkan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang keuangan dan lisensi dari Menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria dan pertanahan, serta metode tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka dalil-dalil Pemohon yang menyatakan bahwa hasil penilaian KJPP Toto Suharto & Rekan *Business & Property Valuer* Cabang Semarang tidak wajar patut untuk ditolak.
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut maka Termohon I mohon pada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman untuk menyatakan Permohonan Keberatan ditolak.
Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Termohon I mohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan sebagai berikut:
 1. Menolak Permohonan Keberatan untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan menguatkan penetapan nilai penggantian wajar atas bidang seluas 74,0 m² (tujuh puluh empat meter persegi) milik Pemohon adalah

Halaman 18 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 881.252.600- (delapan ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh dua ribu enam ratus rupiah);

3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pemohon tersebut, Termohon Keberatan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku melalui 4 (empat) tahapan yaitu: Tahapan Perencanaan, Tahapan Persiapan, Tahapan Pelaksanaan dan Tahapan Penyerahan hasil;
2. Bahwa Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Kabupaten Sleman berdasarkan Permohonan dari Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagaimana tertuang dalam surat tanggal 29 Juli 2020 Nomor KU 0207-Db/653, yang dilampiri Surat Keputusan Gubernur DIY tanggal 10 Juli 2020 Nomor 206/KEP/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Bahwa untuk pelaksanaannya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional membentuk Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Sekretariat sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DIY tanggal 1 September 2020 Nomor 1219/SK-34.AT.02/IX/2020 dan perubahan Tanggal 06 Januari 2022 Nomor 10/SK-34.AT.02/II/2022;
4. Bahwa untuk melaksanakan Inventarisasi dan Identifikasi dibentuk Satuan Tugas (Satgas A dan Satgas B) dengan melibatkan personil dari Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman (untuk bangunan) dan personil dari Dinas Pertanian, Pangan dan Perikanan Kabupaten Sleman (untuk tanaman) sesuai Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Tanggal 03 September 2020 Nomor 25/KPTS-PPT/IX/2020, yang hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif;
5. Bahwa berdasarkan hasil Inventarisasi dan Identifikasi oleh Satgas A dan Satgas B, tanah Pemohon Keberatan yang terkena Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo-Yogyakarta seluas 74 M² dengan NIS (Nomor Identitas Sementara) bidang tanah 44a sebagaimana tercantum dalam Peta Bidang Tanah Nomor:

Halaman 19 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/2021, dan sisa tanah seluas 116 M² dengan NIS bidang tanah 44b, serta Daftar Nominatif Dusun Pelemsari, Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan No. urut Nominatif 35, NIS. 44a atas nama Rakhmat Ajito, bidang tanah tersebut tidak memiliki akses Jalan;

6. Bahwa hasil Inventarisasi dan Identifikasi tersebut telah dilakukan pengumuman pada tanggal 08 Maret 2021 selama 14 (empat belas) hari kerja di tiga lokasi, yaitu Kantor Kalurahan Bokoharjo, Kantor Kapanewon Prambanan, dan di lokasi pengadaan tanah (Padukuhan Pelemsari) guna memberi kesempatan kepada Pihak yang berhak mengajukan keberatan, apabila masih keberatan dengan hasil Inventarisasi dan Identifikasi seperti hasil Inventarisasi Data Bangunan milik Pihak yang Berhak.
7. Bahwa kemudian Pihak yang Berhak mengajukan sanggahan/keberatan tertanggal 15 Maret 2021, dan terhadap sanggahan tersebut telah dilakukan verifikasi dan perbaikan sebagaimana tercantum dalam Daftar Nominatif Terverifikasi No. 170/DN/PPT/VIII/2022 tanggal 15 Agustus 2022;
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif dari Satgas A dan Satgas B yang telah diumumkan atau verifikasi dan Perbaikan Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatifnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam Pemberian Ganti Kerugian;
9. Bahwa terhadap posita angka 15, terkait dengan bidang tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya. Akan tetapi sampai saat ini, pihak yang berhak tidak mengajukan permohonan sisa tanah obyek pengadaan tanah untuk diberikan ganti kerugian, dan sesuai posita angka 1, bidang tanah Termohon Keberatan memang tidak memiliki akses Jalan ;
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 70 Ayat (3) PP Nomor 19 tahun 2021, Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dapat diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang Memerlukan Tanah dan tim teknis terkait;
11. Bahwa dalam proses musyawarah bentuk Ganti Kerugian sebelum pemohon keberatan menentukan setuju atau tidak setuju dalam Berita Acara Kesepakatan yang didalamnya terdapat kolom tanda tangan setuju dan kolom tanda tangan tidak setuju, terlebih dahulu diberikan kesempatan

Halaman 20 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pemohon keberatan untuk meminta penjelasan kepada Termohon Keberatan III berkaitan dengan besarnya Ganti Kerugian yang telah disampaikan kepada pemohon keberatan;

12. Bahwa dalam melakukan penilaian terhadap obyek pengadaan tanah jalan Tol Solo – Yogyakarta merupakan kewenangan dari pihak Termohon Keberatan III;
13. Bahwa terhadap besarnya Ganti Kerugian Pelaksana Pengadaan Tanah tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan nilai Ganti Kerugian karena yang disampaikan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah sepenuhnya berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai Pertanahan;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah melakukan penelitian dan pemeriksaan pada dokumen Peta Bidang, Daftar Nominatif serta melihat catatan lapangan, foto-foto properti, data-data penawaran jual properti di sekitar lokasi, kami berpendapat bahwa Nilai Penggantian Wajar (Kerugian Fisik + Kerugian Non Fisik) atas nama Rakhmat Ajito dengan Nomor Urut 35, NIS 442, Hak Milik No. 2655 adalah sebesar Rp881.252.600,00 yang terdiri dari Tanah seluas 74 meter persegi dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp199.800.000.
Bangunan Rumah Tinggal seluas 128 meter persegi dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp305.676.800. Bangunan teras seluas 17 meter persegi dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp27.490.700.
Sarana Pelengkap yang terdiri dari Carport seluas 18,5 meter persegi dengan Nilai Ganti Kerugian Rp7.573.900. Listrik PLN daya 1300 Watt dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp1.922.800. Sumur gali kedalaman 14 m dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp6.478.600. Sumur bor pantek sebanyak 1 unit dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp2.336.800. Septiktank 1 unit dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp4.786.800. SPAL 2 unit dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp1.183.100. SPAH 1 unit dengan

Halaman 21 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp45.500. Kolam Renang dinding dan lantai keramik H = 1 m seluas 8,25 meter persegi dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp6.755.100. Kolam Renang dinding dan lantai keramik H = 1,5 m seluas 28 meter persegi dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp34.389.600. Paving Block seluas 34 meter persegi dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp6.193.400. Pagar Batako H = 1,8 m sepanjang 54,3 meter dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp Rp58.412.600. Pagar Batako finishing plester aci cat dan besi hollow sepanjang 10,7 meter dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp7.544.400. Rabat halaman depan seluas 24,1 meter persegi dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp1.947.100. Kolom beton tiang tandon air h = 5 m sebanyak 1 buah dengan Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp19.230.300. Jumlah Nilai Kerugian Fisik sebesar Rp691.767.500. Sedangkan Kerugian Non Fisik yang diperoleh meliputi (1) Kerugian Pelepasan Hak yang terdiri dari Solatium sebesar Rp53.296.800 dan Premium atas beban depresiasi dari bangunan sebesar Rp83.289.100. (2) Kerugian atas Biaya Transaksi Pembelian Lahan Pengganti yang terdiri Biaya Pindah sebesar Rp7.994.600. BPHTB sebesar Rp23.648.400. Notaris sebesar Rp10.376.500. Kompensasi masa tunggu sebesar Rp10.879.700. Jumlah Nilai Kerugian Non Fisik sebesar Rp189.485.100.

2. Dalam melakukan Penilaian Ganti Kerugian atau Nilai Penggantian Wajar, basis data utama dalam menentukan Nilai Pasar Tanah (Kerugian Fisik) adalah Harga Pasar Tanah setempat yang sejenis atau hampir sejenis yang diperoleh dari informasi penawaran jual properti (tanah bangunan) yang kemudian dilakukan penyesuaian-penyesuaian (adjustment) atas data yang diperoleh terhadap objek yang dinilai. Penyesuaian yang menjadi pertimbangan dalam menentukan Nilai Pasar tersebut adalah meliputi Lokasi, Lingkungan, Lebar Jalan, Peruntukan Kawasan dan sebagainya. Kami berpendapat bahwa Nilai Pasar (kerugian fisik) atas tanah tersebut sebesar Rp2.700.000 (*dua juta tujuh ratus ribu rupiah*) per meter persegi, sudah sesuai dengan Metodologi dan Kaidah Penilaian yang lazimnya diterapkan, serta sudah memenuhi harga pasar tanah setempat (lampiran 1)
3. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, dalam pasal 70 dijelaskan bahwa bila terdapat bidang tanah sisa yang tidak dapat difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya (pasal 1); bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m² dapat diberikan ganti kerugian (pasal 2); dalam hal tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² dapat

Halaman 22 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian dari Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait (pasal 3). Dalam penugasan penilaian ini, tanah sisa milik Saudara Rakhmat Ajito seluas 120 meter persegi maka dapat diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian dari Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

4. Dalam penghitungan Nilai Bangunan serta Sarana Pelengkap kami menggunakan Dasar dari Biaya Teknis Bangunan MAPPI yang diterbitkan oleh Asosiasi (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). Sedangkan Peraturan Gubernur DIY No. 51 Tahun 2021 tentang Standar Satuan Harga Dan Standar Biaya Umum Tahun Anggaran 2022 merupakan satuan harga sebagai pedoman penyusunan anggaran kegiatan Pemerintah Daerah.
5. Bahwa dalam penentuan luas bangunan merupakan hasil Identifikasi dan Verifikasi Satgas dari Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kanwil BPN Yogyakarta yang dituangkan dalam Daftar Nominatif.
6. Bahwa dalam menghitung Nilai Ganti Kerugian (Kerugian Fisik dan Non Fisik) atas Bangunan, kami telah mempertimbangkan biaya pembangunan kembali, sehingga beban depresiasi atas bangunan kami berikan pada Kerugian Non Fisik atas Kerugian Pelepasan Hak yang berupa Premium Atas Beban Depresiasi sebesar Rp83.289.100. Lampiran 2

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pemohon Keberatan tersebut, Turut Termohon Keberatan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon adalah Permohonan Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah dalam rangka pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta. Pemohon tidak sepakat terhadap besarnya nilai ganti kerugian atas objek yang dimiliki atau dikuasainya. Selain itu Pemohon juga mendalilkan bahwa sisa tanah Pemohon yang tidak termasuk dalam peta lokasi pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta, sudah tidak dapat digunakan sebagaimana fungsinya sehingga meminta penggantian atas sisa tanah dimaksud.
1. 2. Bahwa Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta/Turut Termohon bertindak dalam tahap Persiapan Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Turut Termohon bukan menjadi pihak yang berwenang dalam tahap Pelaksanaan

Halaman 23 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Yogyakarta, yang menjadi pokok permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon.

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, mengatur bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

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

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

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

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan

Halaman 24 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Gubernur membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah.

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

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

1. 3. Bahwa Turut Termohon telah menjalankan tugas dan wewenangnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Turut Termohon telah membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah melalui Keputusan Gubernur DIY Nomor 197/KEP/2019 tentang Pembentukan Tim Persiapan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Sebagaimana juga disampaikan dalam dalil Pemohon, Tim Persiapan telah melaksanakan sosialisasi rencana pengadaan tanah untuk pembangunan tol Solo-Yogyakarta pada tanggal 4 Desember 2019 dan melaksanakan konsultasi publik rencana pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta pada tanggal 24 Februari 2020.

Turut Termohon juga telah menetapkan Keputusan Gubernur DIY Nomor 206/KEP/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Solo-

Halaman 25 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta, yang ditetapkan tanggal 10 Juli 2020.

1. 4. Bahwa terhadap Keputusan Gubernur DIY Nomor 206/KEP/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta, tidak pernah diajukan upaya administratif/keberatan.
1. 5. Bahwa pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah, Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi:
 - (1) *Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri.*
 - (2) *Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.*
 - (3) *Dalam rangka melaksanakan Pengadaan Tanah, kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah;*
 - (4) *Susunan keanggotaan pelaksana..dst;*

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

Oleh karena lokasi tanah Pemohon dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta, berada di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta maka Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dalam Keberatan *a quo* adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta.

Penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, dan pemberian ganti kerugian merupakan bagian dari tahap pelaksanaan

Halaman 26 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadaan tanah. Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja berbunyi "*Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

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

1. 6. Bahwa Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta adalah Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Keputusan Gubernur DIY Nomor 206/KEP/2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berbunyi "*Instansi yang Memerlukan Tanah adalah Lembaga negara, Kementerian, Lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari Lembaga negara, kementerian, Lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapatkan penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum"*. Instansi yang Memerlukan Tanah bertanggung jawab atas Perencanaan Pengadaan Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bahwa "*Instansi yang*

Halaman 27 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

1. 7. Bahwa berdasarkan Pasal 32 dan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo. Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penilaian besarnya nilai ganti kerugian bidang per bidang tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dilakukan oleh Penilai. Selanjutnya dalam Pasal 78 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, “*pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk*”. Sehingga Turut Termohon tidak punya kewenangan dalam menentukan besarnya nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta.

1. 8. Terkait dengan dalil Pemohon bahwa terdapat sisa tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan fungsinya sehingga menurut Pemohon sudah sepatutnya dan selayaknya Pemohon mendapatkan ganti kerugian atas seluruh tanahnya maka sesuai dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang demikian merupakan bagian dari tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dengan demikian, Turut Termohon tidak berwenang dalam memutuskan bisa atau tidaknya diberikan penggantian atas bidang tanah sisa yang terkena pengadaan tanah.

1. 9. Kemudian berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri

Halaman 28 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Pemohon tidak cermat dalam menyusun Keberatan karena menarik Turut Termohon untuk menjadi salah satu pihak dalam Keberatan *a quo* yang secara nyata bukan menjadi pihak yang membuat perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta dan tidak berwenang dalam menentukan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan demikian Pemohon telah salah menarik Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Turut Termohon dalam Permohonan Keberatan *a quo*.

Oleh karena Turut Termohon bukan menjadi pihak yang membuat perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-

Halaman 29 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta dan tidak berwenang dalam menentukan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah dimaksud sehingga Turut Termohon dalam Permohonan Keberatan *a quo* juga tidak dapat dihukum untuk menetapkan dan melakukan penggantian nilai ganti rugi terhadap tanah, bangunan/rumah, dan kerugian non fisik serta tidak dapat dihukum untuk membayar biaya perkara permohonan keberatan *a quo* seperti yang dimintakan Pemohon dalam Petitum Permohonan Keberatan. Hal yang dimintakan tersebut tidak memiliki dasar hukum dan terlalu dipaksakan oleh Pemohon.

1. 11. Bahwa terkait dengan dalil Pemohon yang mencantumkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 51 Tahun 2021 tentang Standar Satuan Harga dan Standar Biaya Umum Tahun Anggaran 2022 (yang dalam Keberatan tertulis Pergub DIY No. 51 Tahun 2001) sebagai salah satu dasar Pemohon untuk menentukan nilai materiil ganti kerugian, merupakan bentuk ketidakcermatan Pemohon dalam menentukan produk hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan yang bisa menjadi dasar dalam penentuan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta.

Pasal 2 Peraturan Gubernur DIY Nomor 51 Tahun 2021 tentang Standar Satuan Harga dan Standar Biaya Umum Tahun Anggaran 2022 menyatakan bahwa "Peraturan Gubernur ini merupakan pedoman bagi Perangkat Daerah, dalam menyusun perencanaan anggaran belanja daerah untuk Tahun Anggaran 2022."

Dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Gubernur DIY Nomor 51 Tahun 2021 diuraikan bahwa "Perangkat Daerah adalah perangkat daerah DIY sebagai unsur pembantu Gubernur dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah DIY dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah DIY."

Turut Termohon bukan merupakan pihak yang membuat perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta. Sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bahwa "*Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan*".

Halaman 30 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Instansi yang memerlukan tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta adalah Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, bukan Turut Termohon.

Di samping itu, Peraturan Gubernur Nomor 51 Tahun 2021 tidak mengatur mengenai besarnya nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sesuai dengan Pasal 32 dan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo. Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penilaian besarnya nilai ganti kerugian bidang per bidang tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dilakukan oleh Penilai.

Dengan demikian, tidak tepat apabila Pemohon menggunakan Peraturan Gubernur DIY Nomor 51 Tahun 2021 tentang Standar Satuan Harga dan Standar Biaya Umum Tahun Anggaran 2022 sebagai salah satu dasar menentukan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta.

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

1. Menerima Jawaban Turut Termohon untuk seluruhnya;
2. Menolak Keberatan Pemohon keberatan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pemohon salah menarik Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Turut Termohon dan mengeluarkan Turut Termohon dari Permohonan keberatan ini;
4. Membebaskan Turut Termohon dari segala penetapan dan penggantian nilai ganti rugi terhadap tanah, bangunan/rumah, dan kerugian non fisik dan pembayaran biaya perkara Permohonan Keberatan ini;
5. Menghukum Pemohon keberatan untuk membayar Biaya Perkara Permohonan Keberatan ini.

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

Halaman 31 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon atas nama Rakhmat Ajito diberitanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat dengan nomor SHM 2655 diberitanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 diberitanda P-3;
4. Berkas Appraisal Nomor Urut 35 Nomor bidang 44a Nama Pemilik Rakhmar Ajito diberitanda P-4;
5. Fotokopi peta Kelurahan Bokoharjo diberitanda P-5;
6. Peta Rumah beserta luas dan keterangan yang disuruh oleh Pemohon berdasarkan perhitungan real di lapangan diberitanda P-6;
7. Foto tanda terima undangan sekaligus daftar hadir diberitanda P-7;
8. Fotokopi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diberitanda P-8;
9. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2005 Jalan Tol diberitanda P-9;
10. Fotokopi Peraturan menteri pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat Nomor 43 PRT/M/2015 tentang badan Pengatur Jalan Tol diberitanda P-10;
11. Fotokopi Peraturan Gubernur daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 51 Tahun 2021 tentang Standar Satuan harga dan standar biaya umum Tahun Anggaran 2022 diberitanda P-11;
12. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur No 206/KEP/2020 tentang penetapan lokasi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta diberitanda P-12;
13. Fotokopi petunjuk teknis SPI 306, Komnite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KSPI) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI_ 2015 diberitanda P-13;
14. Print Road Map Proses Bisnis badan Pengatur jalan Tol diberitanda P-14;
15. Fotokopi Putusan Nomor 96/Pdt.G/2016/PN Kpn diberitanda P-15;

Halaman 32 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum diberitanda P-16;
17. Fotokopi Berita acara hasil pengukuran pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta diberitanda P-17;
18. Fotokopi Surat pernyataan menerima hasil pengukuran diberitanda P-18;
19. Fotokopi Permohonan sisa obyek pengadaan tanah diberitanda P-19;
20. Fotokopi daftar harga dan nilai keseluruhan rumah Pemohon yang dibuat, dihitung dan ditandatangani oleh Kontraktor atas nama Heru Suprihatin Nugroho diberitanda P-20;
21. Fotokopi nilai harga pasar berupa harga tanah dan hal-hal yang berada di atasnya diberitanda P-21;
22. Fotokopi undangan sosialisasi rencana pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Solo-Yogyakarta di D.I.Yogyakarta diberitanda P-22;
23. Fotokopi foto undangan padukuhan Palemsari Desa Bokoharjo Kec. Prambanan Kap. Sleman diberitanda P-23;
24. Fotokopi print foto undangan konsultasi public Pemerintah Daerah DIY Dinas Pertanahan dan Tata Ruang diberitanda P-24;
25. Fotokopi Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/Pn Pasaman Barat diberitanda P-25;
26. Fotokopi Putusan Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Airmadidi diberitanda P-26;
27. Fotokopi Putusan Nomor 195/Pdt.G/2016/PN Airmadidi diberitanda P-27;
28. Foto berkas appraisal tetangga Pemohon atas nama Runini diberitanda P-28;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut, semuanya berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata ada yang sesuai dengan aslinya maupun fotokopi, Asli surat lalu dikembalikan kepada Kuasa Pemohon Keberatan, sedangkan fotokopinya terlampir dalam berkas perkara.

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

Halaman 33 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang jalan Tol diberitanda T1-1;
2. Fotokopi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 43/PRT/M/2015 tentang Badan Pengatur Jalan Tol diberitanda T1-1;
3. Fotokopi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21 Tahun 2020 Tentang Tugas dan Wewenang Direktorat Jenderal Bina marga, Direktorat Jenderal Pembiayaan Instrastruktur Pekerjaan Umum dan perumahan, badan Pengatur jalan Tol an badan Usaha Jalan Tol dalam Penyelenggaraan Jalan Tol diberitanda T1-3;
4. Fotokopi Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelemnggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diberitanda T1-4;
5. Fotokopi Peraturan Menteri Agama dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum diberitanda T1-5;
6. Fotokopi Pengumuman Hasil Investigasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta diberitanda T1-6;
7. Fotokopi Daftar Nominatif terverifikasi Dusun Palemsari Kalurahan Bokoharjo Kapanewon Prambanan Pengadaan Tanah untuyk kepentingan umum bagi pembangunan Jalan Tol Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta diberitanda T1-7;
8. Fotokopi surat undangan musyawarah bentuk ganti kerugian Nomor 417/Und-34.AT.02/IX/2022 tanggal 19 September 2022 diberitanda T1-8;
9. Fotokopi Berita Acvara Kesepakatan bentuk ganti kerugian Nomor 240/BA.PPT/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022 diberitanda T1-9;
10. Fotokopi hasil penilaian kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan Business & Prioperty Valuer cabang Semarang diberitanda T1-10;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut, semuanya berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata ada yang sesuai dengan aslinya maupun fotokopi, Asli surat lalu dikembalikan kepada Kuasa Termohon Keberatan I, sedangkan fotokopinya terlampir dalam berkas perkara.

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

Halaman 34 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pengajuan Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo -Yogyakarta dan Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU 02.07- Db/653 tanggal 29 Juli 2020 diberitanda T2-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur DIY Nomor . 206/KEP/2020 tanggal 10 Juli 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta diberitanda T2-1;
3. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1219/SK-34.AT.02/1X12020 tanggal 1 September 2020 diberitanda T2-3;
4. Fotokopi Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 25/KPTS-PPT/IX/2020 tanggal 03 September 2020 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di DIY diberitanda T2-4;
5. Fotokopi Daftar Nominatif Dusun Pelemsari, Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tot Solo — Yogyakarta Nomor 24/DN-PPT/II/2021 tanggal 25 Februari 2021, Nominatif Nomor 35 NIS 44a seluas 74 m2 diberitanda T2-5;
6. Fotokopi Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Nomor: 07/Mum-PPT/III/ 2021 tanggal 8 Maret 2021 diberitanda T2-6;
7. Fotokopi Surat Keberatan/ Sanggahan tanggal 15 Maret 2021 dan RakhmatAjito diberitanda T2-7;
8. Fotokopi Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo — Yogyakarta Kalurahan Bokoharjo, Kecamatan Pram banan, Nomor: 01/2021 tanggal 12-08-2022, tanah Pemohon Keberatan yang terkena NIS 44a seluas 74 m2. Diberitanda T2-8;
9. Fotokopi Daftar Nominatif Terverifikasi Dusun Pelemsari, Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan Pengadaan Tanah Jalan Tot Solo — Yogyakarta Nomor 1 70/DN/PPTNI III 2022 tanggal 15 Agustus 2022, Nominatif Nomor 35 NIS 44a seluas 74 m2 diberitanda T2-9;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut, semuanya berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata ada yang sesuai dengan aslinya maupun fotokopi, Asli surat lalu dikembalikan kepada Kuasa Termohon Keberatan II, sedangkan fotokopinya terlampir dalam berkas perkara.

Halaman 35 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Termohon Keberatan III telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 39/KPTS-PPTV/2022 tanggal 31 Mei 2022 diberitanda TIII-1;
2. Fotokopi Surat Perintah Kerja Mulai Kerja Nomor HK.02.03/440357/14/SYK/2022-145.1 tanggal 15 Agustus 2022 diberitanda TIII-2;
3. Fotokopi Surat Perintah Kerja Mulai Kerja Nomor HK.02.03/440357/14/SYK/2022-145.2 tanggal 15 Agustus 2022 diberitanda TIII-3;
4. Fotokopi Salinan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 diberitanda TIII-4;
5. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 diberitanda TIII-5;
6. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Badan Penilaian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta kepada Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto Dan Rekan Nomor 171/BA-PPAT/VIII/2022 tanggal 15 Agustus 2022 diberitanda TIII-6;
7. Fotokopi Peta Bidang Tanah diberitanda TIII-7;
8. Fotokopi Daftar Moninatif diberitanda TIII-8;
9. Fotokopi Salinan Data Pembanding Tanah diberitanda TIII-9;
10. Fotokopi Salinan Penyesuaian Objek Penilaian terhadap Data Pembanding Tanah diberitanda TIII-10;
11. Fotokopi Salinan Biaya Teknis Bangunan (BTB) Interaktif diberitanda TIII-11;
12. Fotokopi Salinan Biaya Unit Terpasang Untuk Standar DKI Jakarta tahun 2021 diberitanda TIII-12;
13. Fotokopi Salinan Indeks Kemahalan Konstruksi (IKK) – MAPPI Tahun 2021 Propinsi & Kota/Kabupaten diberitanda TIII-13;
14. Fotokopi Salinan Hitung Nilai Bangunan diberitanda TIII-14;
15. Fotokopi Salinan Hitung Non Fisik Bangunan diberitanda TIII-15;
16. Fotokopi Rincian Hasil Penilaian diberitanda TIII-16;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut, semuanya berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata ada yang sesuai

Halaman 36 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya maupun fotokopi, Asli surat lalu dikembalikan kepada Kuasa Termohon Keberatan III, sedangkan fotokopinya terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Turut Termohon Keberatan telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 197/TIM/ 2019 tentang Pembentukan Tim Persiapan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yoakarata diberitanda TT-1.
2. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 206/KEP/2020/tentang Penetapan Lokasi pembangunan jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta diberita TT-2;
3. Surat Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Pemda DIY Nomor 593/15523 Perihal Undangan Sosialisasi, dan Daftar Hadir Sosialisasi Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo- Yogyakarta dan Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal Desember 2019 diberitanda TT-3;
4. Daftar Hadir Konsultasi Publik Rencana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan jalan Tol-Solo Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 24 Februari 2020 diberitanda TT-4;
5. Pergub DIY Nomor 51 Tahun 2021 tentang Standar Satuan Harga dan Standar Biaya Umum Tahun Anggaran 2022 diberitanda TT-5;
6. Surat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rak3rat Direktorat Jenderal Bina Marga Nomor PS 02 01-Db/822 Perihal Penyampaian Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Dalam Rangka Penerbitan Penetapan Lokasi Pekerjaan Pembangunan Jalan Tol Solo-Yoakarta di Provinsi D.I Yorakarta STA. 35+639 - STA. 58+000 diberitanda TT-6;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut, semuanya berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata ada yang sesuai dengan aslinya maupun fotokopi, Asli surat lalu dikembalikan kepada Kuasa Turut Termohon Keberatan, sedangkan fotokopinya terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Pemohon Keberatan juga mengajukan saksi sebagai berikut:

Halaman 37 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sayin Muryani, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah kepala dukuh Pelemsari.
- Bahwa saksi juga merupakan anggota tim satgas pengadaan tanah jalan tol terkait wilayah daerah saksi yang ada pembangunan jalan tol.
- Bahwa Pemohon mendapat undangan musyawarah terkait tanahnya yang akan terkena proyek jalan Tol Solo-Yogyakarta.
- Bahwa Pemohon hadir pada saat musyawarah, awalnya menyetujui tetapi kemudian Pemohon mengajukan keberatan.
- Bahwa saat musyawarah Pemohon mendapatkan amplop yang berisi harga tanah dan bangunan dan diberi waktu 14 hari misalkan ada yang kurang berkenan dengan nilai nya.
- Bahwa setahu saksi Pemohon mengajukan keberatan karena tanah sisa seluas kurang lebih 120 m2 yang tidak mendapatkan ganti rugi, tidak mempunyai akses jalan lain.
- Bahwa tidak semua tanah milik Pemohon terkena proyek jalan tol Solo-Yogyakarta.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Termohon Keberatan III juga mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Tunjung Pralampita

- Bahwa saksi sebagai jogoboyo atau kaur pemerintahan di kelurahan Bokoharjo.
- Bahwa saksi mengetahui keberatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait jalan tol.
- Bahwa tanah milik Penggugat ada bangunannya tetapi saksi tidak tau pasti kapan dibangunnya.
- Bahwa saat musyawarah ada sanggahan dari Penggugat dan sepertinya sudah ada jawaban terhadap sanggahan tersebut.
- Bahwa saksi tahu appraisal hanya melakukan foto-foto dan pengecekan lokasi.
- Bahwa saat ini tanah tanpa seperti milik Penggugat tersebut laku sekitar 2,4 juta/meter.

Halaman 38 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah sisa milik Penggugat yang tidak dapat ganti rugi seluas sekitar 120 m2 dan belum ada pengantiannya.
- Bahwa untuk penetapan harga baru diselesaikan tanggal 3 September, Penggugat dihari ke-3 sesuai jadwalnya.
- Bahwa awalnya saksi masuk dalam Satgas B sampai dengan Pengumuman, kemudian saksi diangkat menjadi Jogoboyo.
- Bahwa setahu saksi tanah milik Pemohon seluas sekitar 194 m2 dan yang terkena jalan tol hanya 74 m2 sedangkan sisanya sekitar 120 m2 tidak kena proyek jalan tol.
- Bahwa Pemohon mengajukan keberatan karena sisa tanah yang 120 m2 tidak memperoleh ganti rugi.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Termohon Keberatan I, Termohon Keberatan II dan Turut Termohon Keberatan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 10 November 2022 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pemohon Keberatan yang pada pokoknya adalah mengenai adanya keberatan dari Pemohon Keberatan terhadap nilai pengganti wajar/ganti rugi yang diterbitkan oleh Termohon Keberatan III selaku tim appraisal karena Para Termohon Keberatan Tidak memperhitungkan sisa tanah Pemohon Keberatan yang sudah tidak dapat digunakan sebagaimana fungsinya, dimana terdapat sisa seluas 120 m2 (Seratus Dua Puluh meter persegi) dari lahan seluas 194 m2 (Seratus Sembilan puluh Empat meter persegi) karena hanya tercatat luas tanah Pemohon Keberatan adalah 74.0 m2 (Tujuh Puluh Empat meter persegi) nilai ganti rugi tanah terhadap tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena proyek pengadaan tanah untuk kepentingan Pembangunan Jalan Tol;

Halaman 39 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa masih menurut Pemohon Keberatan, sisa tanah tersebut tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan fungsinya karena batas sebelah utara, timur, dan selatan tanah milik Pemohon Keberatan berbatasan langsung dengan pemukiman warga, serta tidak terdapat akses jalan menuju tanah milik Pemohon Keberatan, sehingga menyebabkan tanah Pemohon Keberatan menjadi tanah mati, yang berdampak tidak memiliki nilai ekonomis dan tidak lagi dapat digunakan untuk membangun rumah atau bangunan apapun sebagaimana fungsinya, maka sudah sepatutnya dan selayaknya Pemohon Keberatan mendapatkan ganti kerugian atau penggantian secara utuh atas bidang tanah sebesar 120,00 m² dengan taksiran kerugian materiil sebesar Rp 324.000.000;

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

1. Bahwa Pemohon Keberatan adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan berupa SHM Nomor 2655 dengan luas 194 m² (seratus Sembilan puluh empat meter persegi);
2. Bahwa tanah dan bangunan milik Pemohon Keberatan tersebut terkena proyek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol solo-DIY seluas ± 74 m² (tujuh puluh empat meter persegi);
3. Bahwa nilai penggantian wajar yang dibuat oleh Termohon III terhadap tanah seluas ± 74 m² tersebut adalah sebesar Rp. 881.252.600,- (delapan ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh dua ribu enam ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Pemohon Keberatan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum sampai kepada pembuktian perlu ditetapkan terlebih dahulu mengenai tenggang waktu pengajuan keberatan dan siapa pihak yang dapat mengajukan keberatan ganti rugi sebagai syarat formal;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi sebagai berikut :

“ Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan

Halaman 40 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat) belas hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1);

Menimbang, bahwa pasal 5 Perma No. 2 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Perma No. 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa “Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakan musyawarah penetapan ganti kerugian” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Pemohon bertanda P-7 yang ternyata bersesuaian dengan bukti T.III-3, diperoleh fakta bahwa pada tanggal 3 Oktober 2022 telah dilakukan musyawarah penetapan bentuk ganti rugi yang dihadiri pula oleh Pemohon Keberatan sedangkan perkara aquo diajukan oleh Pemohon keberatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 17 Oktober 2022, sehingga pengajuan keberatan dalam gugatan Pemohon Keberatan masih dalam tenggang waktu sebagaimana di tentukan dalam ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah dan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan juga sebagaimana ketentuan dalam Perma No. 2 tahun 2021 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan bahwasanya Pemohon sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 2655 yang memiliki luas 194 m2 (Seratus Sembilan Puluh Empat Meter Persegi) yang terletak di Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas tanah sebagai berikut

- Sebelah Utara : Pekarangan milik Marjoko Tutuko dan Tanah SHM No. 1325
- Sebelah Timur : Pekarangan milik Suminto
- Sebelah Selatan : Pekarangan milik Suradinem dan Mujiyono
- Sebelah Barat : Pekarangan milik Rubini

yangmana tanah aquo akan memperoleh ganti rugi untuk Pengadaan tanah obyek jalan Tol Solo-Yogyakarta seluas 74 m2, senilai Rp 881.252.600 (Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Dua Ratus Lima Puluh Dua Ribu Enam Ratus Rupiah), Pemohon Keberatan merasa dirugikan karena tim appraisal tidak menghitung sisa tanah Pemohon yang sudah tidak dapat digunakan sebagaimana fungsinya, dimana terdapat sisa seluas 120 m2

Halaman 41 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus Dua Puluh meter persegi) dari lahan seluas 194 m² (Seratus Sembilan puluh Empat meter persegi) karena hanya tercatat luas tanah Pemohon adalah 74.0 m² (Tujuh Puluh Empat meter persegi) dalam daftar ganti rugi lahan padahal lahan sisa seluas 120 m² tersebut tidak memiliki nilai ekonomis serta tidak lagi dapat digunakan untuk membangun rumah atau bangunan apapun sebagaimana fungsinya, maka sudah sepatutnya dan selayaknya Pemohon mendapatkan ganti kerugian atau penggantian secara utuh atas bidang tanah sebesar 120,00 m² dengan taksiran kerugian materiil sebesar Rp 324.000.000 sehingga seharusnya Pemohon Keberatan mendapat ganti rugi Rp 1.352.249.700 (satu miliar tiga ratus lima puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah) untuk keseluruhan tanah dan bangunan milik Pemohon Keberatan seluas 194 m² secara utuh atas tanah, bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya baik berupa kerugian fisik maupun kerugian non fisik;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Termohon Keberatan I menolak dengan tegas dalil Pemohon yang merasa dirugikan karena terhadap tanah yang tidak dapat dipergunakan kembali sebagai akibat adanya pembebasan tanah untuk jalan tol dikenal dengan sebutan "tanah sisa", mulai pada saat pengumuman inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo–Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta, sampai dengan permohonan ini didaftarkan, Pemohon tidak pernah mengajukan keberatan ataupun permohonan untuk ganti rugi terhadap tanah sisa;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Termohon Keberatan II terkait dengan bidang tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya. Akan tetapi sampai saat ini, pihak yang berhak tidak mengajukan permohonan sisa tanah obyek pengadaan tanah untuk diberikan ganti kerugian, karena saat proses musyawarah bentuk Ganti Kerugian sebelum pemohon keberatan menentukan setuju atau tidak setuju dalam Berita Acara Kesepakatan yang didalamnya terdapat kolom tanda tangan setuju dan kolom tanda tangan tidak setuju, terlebih dahulu diberikan kesempatan kepada pemohon keberatan untuk meminta penjelasan kepada Termohon Keberatan III berkaitan dengan besarnya Ganti Kerugian yang telah disampaikan kepada pemohon keberatan;

Menimbang, bahwa didalam jawaban dari Termohon Keberatan III telah melakukan Penilaian Ganti Kerugian atau Nilai Penggantian Wajar, basis data utama dalam menentukan Nilai Pasar Tanah (Kerugian Fisik) adalah Harga

Halaman 42 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Tanah setempat yang sejenis atau hampir sejenis yang diperoleh dari informasi penawaran jual properti (tanah bangunan) yang kemudian dilakukan penyesuaian-penyesuaian (adjustment) atas data yang diperoleh terhadap objek yang dinilai. Penyesuaian yang menjadi pertimbangan dalam menentukan Nilai Pasar tersebut adalah meliputi Lokasi, Lingkungan, Lebar Jalan, Peruntukan Kawasan dan sebagainya. Kami berpendapat bahwa Nilai Pasar (kerugian fisik) atas tanah tersebut sebesar Rp2.700.000 (*dua juta tujuh ratus ribu rupiah*) per meter persegi, sudah sesuai dengan Metodologi dan Kaidah Penilaian yang lazimnya diterapkan, serta sudah memenuhi harga pasar tanah setempat dan apabila terdapat bidang tanah sisa milik Saudara Rakhmat Ajito seluas 120 meter persegi maka dapat diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian dari Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

Menimbang, bahwa didalam jawaban dari Turut Termohon Keberatan bahwasanya Turut Termohon telah menjalankan tugas dan wewenangnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan karena Turut Termohon telah membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah melalui Keputusan Gubernur DIY Nomor 197/KEP/2019 tentang Pembentukan Tim Persiapan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Daerah Istimewa Yogyakarta dan terhadap sisa tanah milik Pemohon Keberatan yang merupakan bagian dari tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah, dengan demikian, Turut Termohon tidak berwenang dalam memutuskan bisa atau tidaknya diberikan penggantian atas bidang tanah sisa yang terkena pengadaan tanah.

Menimbang bahwa terhadap alasan keberatan pemohon Keberatan tersebut diatas maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa sebagaimana pasal 2 Perma No.3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa "*Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian*";

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Pemohon Keberatan mengajukan keberatan terkait sisa tanah milik Pemohon Keberatan 120 m2 yang tidak ikut dihitung oleh Termohon Keberatan III yang tidak mendapat ganti rugi, padahal sebagaimana pasal 2 Perma No.3 Tahun 2016 sudah jelas bahwasanya yang bisa menjadi obyek Permohonan Keberatan di Pengadilan

Halaman 43 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait dengan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian yang dilakukan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah adalah *Bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan bukan terkait Tanah sisa*, dengan demikian dalil Keberatan Pemohon Keberatan tidak menyangkut obyek sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Undang-undang No 2 Tahun 2012 Jo. Perpres No 71 Tahun 2012 Jo Perma No 3 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 70 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa:

- (1) Dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena Pengadaan Tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya.
- (2) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Ganti Kerugian.
- (3) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.
- (4) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk berita acara hasil kajian tanah sisa .

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 70 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 diatas majelis Hakim berpendapat bahwa ganti rugi terhadap sisa tanah milik Pemohon Keberatan seluas \pm 120 m² yang artinya luasnya lebih dari 100 m² dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait, dibutuhkan pengkajian oleh Tim Teknis terhadap tanah sisa terlebih dahulu sehingga terhadap gugatan Pemohon Keberatan terkait tanah sisa tersebut tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pemohon Keberatan nomor 2 tentang penetapan appraisal atas tanah dan Bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik: SHM No. 2655/Desa Bokoharjo batal demi hukum, Majelis Hakim berpendapat karena gugatan pokok Pemohon Keberatan terkait tanah sisa dinyatakan ditolak sedangkan penetapan appraisal terkait penilaian ganti kerugian atas tanah dan bangunan adalah bagian dari proses yang berhubungan erat dengan

Halaman 44 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pokok pemohon Keberatan maka petitum nomor 2 juga sudah sepatutnya ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.014.000,00 (Dua juta empat belas ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pada hari Jumat, tanggal 11 November 2022 oleh Novita Arie Dwi Ratnaningrum, SH.,SPNot, MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, Sagung Bunga Mayasaputri Antara, SH. dan Oktafiatry Kusumaningsih, SH., MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 14 November 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu Suyitna, SH. Panitera Pengganti, dan dihadiri Kuasa Pemohon Keberatan, Kuasa Termohon Keberatan I, Kuasa Termohon Keberatan II dan Kuasa Turut Termohon Keberatan tanpa dihadiri oleh KuasaTermohon Keberatan III;

Halaman 45 dari 46 Penetapan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Smn

Disclaimer

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



Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Sagung Bunga Mayasaputri A, SH.

Novita Arie DRN, SH.,SPNot, MH.

Oktafiatri Kusumaningsih, SH.,MHum

Panitera Pengganti

Suyitna, SH.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	90.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp	27.000,00
4. Redaksi	Rp	10.000,00
5. Materai	Rp	10.000,00
6. Panggilan.....	Rp.	897.000,00
7. PNBP	Rp	60.000,00
8. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	850.000,00
9. Juru Sumpah.....	Rp	40.000,00
Jumlah	Rp	2.014.000,00

(lima ratus satu ribu rupiah)