



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Kag

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kayu Agung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan keberatan ganti kerugian antara:

Royhan Az, bertempat tinggal di Indralaya Mulya Lingkungan I, Rt. 001.

Rw. 000. Kelurahan Indralaya Mulya, Kecamatan Indralaya., Kelurahan Indralaya Mulya, Indralaya, Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Grees Selly, S.H.,M.H.,; Rika Puspa Dewi.SH Advokat yang berkantor di Jl.Rama Raya Komplek Ruko No.1 Depan Indomaret Alang Alang Lebar Palembang 30154 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2020, sebagai **Penggugat I**

Rizal Az, bertempat tinggal di Dusun Ii, Rt. 003. Rw. 000. Kelurahan

Ulak Kerbau Lama, Kecamatan Tanjung Raja., Desa Ulak Kerbau Lama, Tanjung Raja, Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Grees Selly, S.H.,M.H.,; Rika Puspa Dewi.SH Advokat yang berkantor di Jl.Rama Raya Komplek Ruko No.1 Depan Indomaret Alang Alang Lebar Palembang 30154 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2020, sebagai **Penggugat II**

Zumrowi, bertempat tinggal di Lingkungan Ii Timbangan, Rt. 004. Rw.

000. Kelurahan Timbangan, Kecamatan Indralaya Utara., Kelurahan Timbangan, Indralaya Utara, Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Grees Selly, S.H.,M.H.,; Rika Puspa Dewi.SH Advokat yang berkantor di Jl.Rama Raya Komplek Ruko No.1 Depan Indomaret Alang Alang Lebar Palembang 30154 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2020 , sebagai **Penggugat III**

Rohmat, bertempat tinggal di Lorong Sepakat Jaya, Rt. 004. Rw. 000.

Kelurahan Timbangan, Kecamatan Indralaya Utara., Kelurahan Timbangan, Indralaya Utara, Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Grees Selly, S.H.,M.H., Rika Puspa Dewi.SH Advokat yang berkantor di Jl.Rama Raya

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Ruko No.1 Depan Indomaret Alang Alang Lebar Palembang 30154 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2020, sebagai **Penggugat IV;**

Lawan:

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir, tempat kedudukan Tanjung Pering, Kecamatan Indralaya Utara, Kabupaten Ogan Ilir, Provinsi Sumatera Selatan, Kode Pos : 30862., Desa Tanjung Pering, Indralaya Utara, Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan, sebagai **Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara, beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 4 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kayu Agung di bawah Register Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Kag, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon adalah pemilik lahan yang terkena Proyek Pengadaan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muaraenim I Terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir;
2. Bahwa masing-masing tanah milik Para Pemohon tersebut telah dibuat Daftar Nominatif dengan masing-masing nomor bidang sebagai berikut
 - Pemohon I terdaftar dalam **Nomor Bidang 219, 216, 226, 227, 213, 222** dengan total luas tanah $\pm 26.637,08$ M2;
 - Pemohon II terdaftar dalam **Nomor Bidang 225, 214, 223, 218, 226, dan 219** dengan total luas tanah $\pm 14.020,06$ M2
 - Pemohon III terdaftar dalam **Nomor Bidang 221, 233, 234, 239, 240, dan 245** dengan total luas tanah $\pm 10.547,91$ M2
 - Pemohon IV terdaftar dalam **Nomor Bidang 228, 237, 230, dan 232** dengan total luas tanah $\pm 8.339,95$ M2;
3. Bahwa lahan Para Pemohon diatas telah dilakukan taksiran nilai tanah oleh Termohon dengan menggunakan Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag

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

Rekan, namun penilaian harga tersebut tidak melalui musyawarah dan disampaikan kepada Para Pemohon dengan bentuk surat didalam amplop tertutup.

4. Bahwa setelah Para Pemohon membaca isi surat tersebut diketahui bahwa harga pasar atas Para Pemohon adalah sebesar **Rp.65.000,00 (enam puluh lima ribu rupiah)** per meter persegi (M2);
5. Bahwa Proyek pekerjaan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 merupakan lanjutan dari proyek pekerjaan Jalan Tol Palembang-Indralaya (Palindra) yang dimulai dari KM 18. **Pada Tahun 2015**, Nilai ganti kerugian Tanah Tol Palindra (Palembang-Indralaya) adalah sebesar **Rp.76.000,00** (tujuh puluh enam ribu rupiah) per meter persegi (M2), sedangkan **nilai ganti kerugian ditahun 2020** yang akan dibayarkan oleh Termohon adalah sebesar **Rp.65.000,00**. (enam puluh lima ribu rupiah);
6. Bahwa Jarak dari Tahun 2015 sampai Tahun 2020 adalah selama 5 tahun, dimana dari tahun ke tahun seharusnya diperhitungkan adanya **Inflasi Properti** (Kenaikan Harga Properti). Menurut penelitian, pada umumnya kenaikan properti rata-rata adalah sebesar 20% sampai 25% pertahun;
7. Hal ini mengindikasikan bahwa Termohon telah keliru menunjuk Jasa Penilai Publik yang tidak profesional dan tidak memahami kondisi geografis di wilayah Ogan Ilir. Tindakan tidakprofesional KJPP Febriman Siregar dan Rekan dapat dibuktikan dengan:
 - a. Tidak melakukan komunikasi dengan KJPP sebelumnya untuk mengetahui berapa nilai ganti kerugian tanah Tol Palindra (KM 0 – KM 20) sebelumnya, karena Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 merupakan lanjutan dari proyek pekerjaan Jalan Tol Palembang-Indralaya (Palindra) yang dimulai dari KM 18;
 - b. Tidak memperhitungkan Kenaikan Inflasi selama 5 tahun (dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2020). Dimana pada umumnya kenaikan properti rata-rata adalah sebesar 20% sampai 25% pertahun.

Sehingga penetapan Nilai Ganti Kerugian Tanah yang dilakukan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan menjadi tidak *update*, tidak wajar, tidak valid, tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan tidak menguntungkan para pemilik tanah.

7. Bahwa Termohon tidak melakukan prosedur Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah berupa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sesuai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag

Disclaimer

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



8. Bahwa didalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Ayat 2 huruf c, dinyatakan bahwa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah diantaranya adalah **Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**. Dimana pengertian Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah untuk memperoleh **kesepakatan** mengenai **bentuk dan/atau besar ganti kerugian** berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian.
9. Bahwa Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol langsung disampaikan secara sepihak melalui amplop coklat tertutup kepada para pemilik tanah pada waktu Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020. Dalam musyawarah tersebut hanya menetapkan **Bentuk Ganti Kerugian Tanah** yang disepakati dalam bentuk uang, namun **Nilai Ganti Kerugian Tanah** tidak dimusyawarahkan/ tidak dibahas sama sekali pada waktu Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I.
10. Bahwa Termohon telah menunjuk KJPP Febriman Siregar dan Rekan yang melaksanakan tugasnya melakukan penilaian terhadap objek tanah secara tidak prosedur musyawarah atau konfirmasi atas **Nilai Ganti Kerugian Tanah** kepada para pemilik tanah atas Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol.
11. Bahwa atas Laporan Penilaian Aset Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang dihasilkan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan langsung disampaikan kepada Termohon dan selanjutnya Termohon langsung menyampaikan laporan tersebut kepada para pemilik tanah. Hal ini tidak adil bagi para pemilik tanah yang tidak diberi kesempatan untuk memberikan informasi atau usulan harga sebagai pembentuk nilai ganti kerugian tanah yang dihasilkan dari Laporan Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah Tol yang dilakukan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan.
12. Bahwa Termohon tidak melakukan review dan/atau evaluasi atas Hasil Penilaian Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol yang dilakukan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan.



13. Bahwa penilaian harga yang dilakukan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak independen, tidak profesional dan tidak transparan dalam menghitung nilai ganti kerugian sehingga hasil penilaiannya perlu ditinjau ulang.

14. Menurut pendapat kami, bahwa seharusnya nilai pasar tanah per meter persegi (Rp/M2) setelah memperhitungkan harga pasar tanah dan kenaikan inflasi selama 5 tahun (dari tahun 2015 sampai tahun 2020) dalam adalah sebesar **Rp.250.000,00** per meter persegi (M2), sehingga nilai ganti kerugian yang seharusnya dibayarkan adalah sebagai berikut :

- Pemohon I terdaftar dalam **Nomor Bidang 219, 216, 226, 227, 213, 222** dengan total luas tanah $\pm 26.637,08$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 6.659.270.000,-
- Pemohon II terdaftar dalam **Nomor Bidang 225, 214, 223, 218, 226, dan 219** dengan total luas tanah $\pm 14.020,06$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 3.505.015.000,-
- Pemohon III terdaftar dalam **Nomor Bidang 221, 233, 234, 239, 240, dan 245** dengan total luas tanah $\pm 10.547,91$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 2.636.977.500,-
- Pemohon IV terdaftar dalam **Nomor Bidang 228, 237, 230, dan 232** dengan total luas tanah $\pm 8.339,95$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 2.084.987.500,-

Berdasarkan uraian yuridis diatas, mohon kiranya agar hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* agar menetapkan menetapkan Harga Pasar Tanah Tol dengan penetapan sebagai berikut:

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan Permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menetapkan harga Pasar Tanah Tol atas nama Pemohon dengan nilai Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
3. Menetapkan nilai ganti kerugian yang diterima masing-masing pemohon adalah sebagai berikut :
 - Pemohon I terdaftar dalam **Nomor Bidang 219, 216, 226, 227, 213, 222** dengan total luas tanah $\pm 26.637,08$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 6.659.270.000,-
 - Pemohon II terdaftar dalam **Nomor Bidang 225, 214, 223, 218, 226, dan 219** dengan total luas tanah $\pm 14.020,06$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 3.505.015.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemohon III terdaftar dalam **Nomor Bidang 221, 233, 234, 239, 240, dan 245** dengan total luas tanah $\pm 10.547,91$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 2.636.977.500,-
- Pemohon IV terdaftar dalam **Nomor Bidang 228, 237, 230, dan 232** dengan total luas tanah $\pm 8.339,95$ M2 x Rp. 250.000,- = Rp. 2.084.987.500,- = Rp. 2.084.987.500,-

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat 1 Perma Nomor 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, menyebutkan “pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa menempuh prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung tentang prosedur mediasi di Pengadilan, namun Hakim tetap mengupayakan perdamaian diantara para pihak sampai dengan sebelum pengucapan putusan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas Majelis Hakim tetap mengupayakan dan menganjurkan para pihak untuk dapat berdamai sampai sebelum perkara ini diputuskan, selanjutnya Majelis Hakim memperkenankan kepada Pemohon membacakan surat permohonan keberatan ganti kerugian yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Terhadap halaman 1 point 1,2,3,4,5,6 dan 7 kami selaku TERMOHON / TERGUGAT Setuju.
- II. Terhadap halaman 3 point 7 dan 8 bahwa pihak panitia pengadaan tanah Telah Sesuai dengan prosedur perencanaan dan penentuan pengadaan tanah;
- III. Terhadap halaman 4 point 10,11,12,13 dan 14 bahwa Tergugat tidak berwenang dalam melakukan evaluasi penilaian ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pihak KJPP;

DALAM POKOK PERKARA

- I. Menolak permohonan keberatan dari Pemohon / Penggugat ;
- II. Menghukum Pemohon / Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya, masing-masing sebagai berikut :

1. Photo copy dari copy Akta Notaris : Pengoperan Hak No 91 tanggal 28 Desember 2018, surat bukti tersebut diberi tandaP-1.
2. Photo copy dari aslinya Akta Notaris : Pengoperan Hak No 92 tanggal 28 Desember 2018, surat bukti tersebut diberitanda.....P-2
3. Photo copy dari aslinya Akta Notaris : Pengoperan Hak No 94 tanggal 28 Desember 2018, surat bukti tersebut diberitanda.....P-3
4. Photo copy dari aslinya Akta Notaris : Pengoperan Hak No 96 tanggal 28 Desember 2018, surat bukti tersebut diberitanda.....P-4
5. Photo copy dari aslinya Akta Notaris : Pengoperan Hak No 89 tanggal 28 Desember 2018, surat bukti tersebut diberitanda.....P-5
6. Photo copy dari aslinya Surat Keterangan Hak Usaha Nomor : 20/KD/1985, surat tersebut diberitandaP-6
7. Photo copy dari aslinya Surat Keterangan Hak Usaha Nomor : 22/KD/1985, surat tersebut diberitandaP-7
8. Photo copy dari aslinya Surat Keterangan Hak Usaha Nomor : 21/KD/1985, surat tersebut diberitandaP-8
9. Photo copy dari aslinya Surat Keterangan Hak Usaha Nomor : 17/KD/1985, surat tersebut diberitandaP-9
10. Photo copy dari aslinya Surat Keterangan Hak Usaha Nomor : 19/KD/1985, surat tersebut diberitandaP-10
11. Photo copy dari aslinya Kutipan Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah II Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim I Terletak di Desa Palembang Kabupaten Ogan Ilir No.File : 00013/2.0109-03/PI/11/0291/I/VI/2020, nomor bidang 219,216,226,227,213 dan 222, surat bukti tersebut diberitanda....P-11
12. Photo copy dari aslinya Kutipan Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah II Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim I Terletak di Desa Palembang Kabupaten Ogan Ilir No.File : 00013/2.0109-03/PI/11/0291/I/VI/2020, nomor bidang 225,214,223,218,226 dan 219 surat bukti tersebut diberitanda.....P-12
13. Photo copy dari aslinya Kutipan Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah II Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim I Terletak di Desa Palembang

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Ogan Ilir No.File : 00013/2.0109-03/PI/11/0291/I/VI/2020, nomor bidang 221,233,234,239,240,244 dan 245 surat bukti tersebut diberitandaP-13

14. Photo copy dari aslinya Kutipan Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah II Jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim I Terletak di Desa Palembang Kabupaten Ogan Ilir No.File : 00013/2.0109-03/PI/11/0291/I/VI/2020, nomor bidang 228,237,230,232 surat bukti tersebut diberitanda.....P-14

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil didalam Jawaban, maka Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah diberi materai secukupnya masing-masing sebagai berikut :

1. Photo copy dari aslinya SK Bupati Ogan Ilir Nomor 309/KEP/II/2019 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I Kabupaten Ogan Ilir tanggal 10 Juli 2019, surat bukti tersebut diberitandaT-1.
2. Photo copy dari copy Daftar Nominatif Sementara Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahun 2019, surat bukti tersebut diberitandaT-2
3. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Nomor 301/KEP-15-500/VIII/2019 tanggal 8 Agustus 2019 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, surat bukti tersebut diberitandaT-3
4. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 82/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 12 September 2019 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, surat bukti tersebut diberitandaT-4
5. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 42/KEP-16.10/II/2020 tanggal 10 Januari 2020 tentang Perubahan Pertama SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 82/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 12 September 2019 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, surat bukti tersebut diberitandaT-5

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



6. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 56/KEP-16.10/II/2020 tanggal 6 Februari 2020 tentang Perubahan Pertama SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 42/KEP-16.10/II/2019 tanggal 12 September 2019 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, surat bukti tersebut diberitandaT-6
7. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 71/KEP-16.10/II/2020 tanggal 24 Januari 2020 tentang Perubahan Pertama SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 56/KEP-16.10/II/2019 tanggal 6 Februari 2020 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, surat bukti tersebut diberitandaT-7
8. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 111/KEP-16.10/IV/2020 tanggal 6 April 2020 Tentang Perubahan Keempat SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir 71/KEP-16.10/II/2020 tanggal 24 Februari 2020` tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, surat bukti tersebut diberitanda.....T-8
9. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 189/KEP-16.10/VII/2020 tanggal 2 Juli 2020 Tentang Perubahan Kelima SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir 111/KEP-16.10/IV/2020 tanggal 6 April 2020 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I dan Sekretariat, surat bukti tersebut diberitandaT-9
10. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 87/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 20 September 2019 tentang Pembentukan Satuan Tugas A (Satgas A) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, surat bukti tersebut diberitanda.....T-10
11. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 190/KEP-16.10/VII/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Perubahan Pertama SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 87/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 20 September 2019 tentang Pembentukan Satuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tugas A (Satgas A) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, surat bukti tersebut diberitandaT-11
12. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 88/KEP-16.10/IX/2019 tanggal 20 September 2019 tentang Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, surat tersebut diberitandaT-12
13. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 57/KEP-16.10/II/2020 tanggal 6 Februari 2020 tentang Perubahan Pertama Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, surat tersebut diberitandaT-13
14. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 72/KEP-16.10/II/2020 tanggal 24 Februari 2020 tentang Perubahan Kedua Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, surat bukti tersebut diberitandaT-14
15. Photo copy dari aslinya SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir Nomor 112/KEP-16.10/IV/2020 tanggal 6 April 2020 tentang Perubahan Ketiga Pembentukan Satuan Tugas B (Satgas B) Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, surat bukti tersebut diberitanda.....T-15
16. Photo copy dari copy Peta Bidang Tanah Nomor 47b tanggal 05 Juni 2020 lokasi Desa Palem Raya Kecamatan Indralaya Utara, surat bukti tersebut diberitanda.....T-16
17. Photo copy dari copy Peta Bidang Tanah Nomor 47c tanggal 05 Juni 2020 lokasi Desa Palem Raya Kecamatan Indralaya Utara, surat bukti tersebut diberitandaT-17
18. Photo copy dari aslinya Daftar Nominatif Hasil Verifikasi Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I Desa Palem Raya Kecamatan Indralaya Utara Nomor 482/500-16.10/VI/2020 tanggal 5 Juni 2020, surat bukti tersebut diberitandaT-18
19. Photo copy dari aslinya Pengumuman Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lokasi Desa Palem Raya Kecamatan Indralaya Utara Nomor 268/500-16.10/III/2020 tanggal 27 Maret 2020, surat bukti tersebut diberitanda....T-19

20. Photo copy dari aslinya Laporan Penilaian Aset Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengadaan Tanah Jalan Tol Pematang Panggang-Kayu Agung 1 dan Simpang Indralaya Muara Enim No.0013/2.0109-03/PI/11/0291/VI/2020, surat bukti tersebut diberitandaT-20

21. Photo copy dari aslinya Daftar Lampiran Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Desa Palem Raya Kecamatan Indralaya Utara Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I, surat bukti tersebut diberitanda.....T-21

22. Photo copy dari aslinya Peta Bidang Tanah Nomor 47a tanggal 05 Juni 2020 lokasi Desa Palem Raya Kecamatan Indralaya Utara, surat bukti tersebut diberitandaT-22

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana disebutkan diatas, juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah dimuka persidangan, yaitu sebagai berikut;

1. Saksi **HENDRI SAPUTRA**, memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;
 - Bahwa saksi tahu lahan yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu terletak di desa Palem Raya, Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir.
 - Bahwa lahan tersebut terkena pembangunan jalan Tol yang ganti kerugiannya tidak sesuai dengan lahan yang disebelahannya.
 - Bahwa letak perbedaannya objek terkena jalan Tol untuk dijalan gorong royong Rp. 65.000.-permeter sedangkan pada jalan gotong royong hanya Rp. 49.000.- permeter.
 - Bahwa tanah tersebut keadaannya sama ada rawa dan ada juga tempat kering yang merupakan kebun.
 - Bahwa jarak tanah Penggugat dengan jalan lebih kurang 200 meter.
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah ada musyawarah sebelumnya.
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah ada orang lain yang keberatan atas ganti rugi tersebut.
 - Bahwa luas tanah milik Penggugat lebih kurang 4 Ha.
 - Bahwa ganti rugi tersebut belum ada yang dibayar.

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



- Bahwa ganti rugi lahan Royhan berbeda-beda.
2. Saksi **WALEK KUSNADI**, memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;
- Bahwa saksi tahu lahan yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu terletak di desa Palem Raya, Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir.
 - Bahwa lahan tersebut terkena pembangunan jalan Tol yang ganti kerugiannya tidak sesuai dengan lahan yang disebelahannya.
 - Bahwa letak perbedaannya objek terkena jalan Tol untuk dijalan gorong royong Rp. 65.000.-permeter sedangkan pada jalan gotong royong hanya Rp. 49.000.- permeter.
 - Bahwa tanah tersebut keadaannya sama ada rawa dan ada juga tempat kering yang merupakan kebun.
 - Bahwa jarak tanah Penggugat dengan jalan lebih kurang 200 meter.
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah ada musyawarah sebelumnya.
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah ada orang lain yang keberatan atas ganti rugi tersebut.
 - Bahwa luas tanah milik Penggugat lebih kurang 4 Ha.
 - Bahwa ganti rugi tersebut belum ada yang dibayar.
 - Bahwa ganti rugi lahan Royhan berbeda-beda.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut;

1. Saksi **SETIYA WINARSI**, memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;
- Bahwa saksi sebagai pengadaan tanah untuk jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim.
 - Bahwa tanah yang dipermasalahkan terletak di desa Palem Raya Kec Indralaya Kab Ogan Ilir.
 - Bahwa saksi tahu lokasi karena saksi langsung turun langsung kelapangan (penataan).
 - Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat dari perangkat desa.
 - Bahwa alas hak tanah tersebut berupa Keterangan Usaha dan surat pengoperan hak.
 - Bahwa surat keterangan usaha dan surat pengoperan hak diterima, kemudian dilakukan penataan.



- Bahwa terjadi permasalahan karena sdr Royhan (penggugat) merasa keberatan atas ganti rugi yang telah ditentukan.
- Bahwa harga tersebut ditentukan berdasarkan PBB.
- Bahwa masyarakat tahu tentang harga tanah tersebut pada saat membuka amplop dan dijelaskan jika keberatan terhadap harga yang ditentukan disarankan untuk mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri.
- Bahwa pada waktu membuka amplop ada dan dibuat berita acaranya.
- Bahwa yang menentukan nilai tanah tersebut ditetapkan oleh pihak KJPP.
- Bahwa masalah beda nilai harga saksi tidak tahu.

2. Saksi **GERARDUS ARDI YUDHISTIRA**, memberikan keterangan dibawah sumpah, selengkapnya sebagai berikut;

- Bahwa saksi sebagai pengadaan tanah untuk jalan Tol Simpang Indralaya – Muara Enim.
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan terletak di desa Palem Raya Kec Indralaya Kab Ogan Ilir.
- Bahwa alas hak tanah tersebut berupa Keterangan Usaha dan surat pengoperan hak.
- Bahwa terjadi permasalahan karena sdr Royhan (penggugat) merasa keberatan atas ganti rugi yang telah ditentukan.
- Bahwa harga tersebut ditentukan berdasarkan PBB.
- Bahwa masyarakat tahu tentang harga tanah tersebut pada saat membuka amplop dan dijelaskan jika keberatan terhadap harga yang ditentukan disarankan untuk mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri.
- Bahwa pada waktu membuka amplop ada dan dibuat berita acaranya.
- Bahwa yang menentukan nilai tanah tersebut ditetapkan oleh pihak KJPP.

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah dicatat dan dimuat dalam berita acara persidangan, serta telah pula dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;



Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Permohonan Pemohon adalah keberatan terhadap penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh Termohon terhadap pembebasan lahan untuk umum untuk Proyek Pengadaan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muaraenim I Terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir;

Menurut Pemohon:

- Bahwa Pemohon adalah pemilik lahan yang terkena Proyek Pengadaan Jalan Tol Simpang Indralaya - Muaraenim I Terletak di Kelurahan Indralaya Mulya Kabupaten Ogan Ilir;
- Bahwa lahan Pemohon-pemohon yang telah terdaftar dalam daftar nominatif sebagai berikut:
 1. Pemohon I terdaftar dalam Nomor Bidang 219, 216, 226, 227, 213, 222 dengan total luas tanah \pm 26.637,08 M2;
 2. Pemohon II terdaftar dalam Nomor Bidang 225, 214, 223, 218, 226, dan 219 dengan total luas tanah \pm 14.020,06 M2
 3. Pemohon III terdaftar dalam Nomor Bidang 221, 233, 234, 239, 240, dan 245 dengan total luas tanah \pm 10.547,91 M2
 4. Pemohon IV terdaftar dalam Nomor Bidang 228, 237, 230, dan 232 dengan total luas tanah \pm 8.339,95 M2;
- Bahwa Pemohon telah diundang oleh Termohon untuk melakukan musyawarah dengan Termohon pada tanggal 12 Agustus 2020, dan Termohon telah meminta penilaian harga yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan;
- Bahwa KJPP tersebut melakukan penilaian tidak melalui musyawarah, dan hasil penilaian harga yang disampaikan oleh Termohon kepada Pemohon dalam surat tertutup. Setelah Pemohon membaca isi surat itu diketahui bahwa penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon adalah sebesar Rp.65.000,00 (enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi (m²);
- Bahwa Proyek pekerjaan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 merupakan lanjutan dari proyek pekerjaan Jalan Tol Palembang-Indralaya (Palindra) yang dimulai dari KM 18. Pada Tahun 2015, Nilai ganti kerugian Tanah Tol Palindra (Palembang-Indralaya) adalah sebesar Rp.76.000,00 (tujuh puluh enam ribu rupiah) per meter persegi (M2), sedangkan nilai gan

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ti kerugian ditahun 2020 yang akan dibayarkan oleh Termohon adalah sebesar Rp.65.000,00. (enam puluh lima ribu rupiah);

- Bahwa KJPP Febriman Siregar dan Rekan tidak professional karena:
 1. Tidak melakukan komunikasi dengan KJPP sebelumnya untuk mengetahui berapa nilai ganti kerugian tanah Tol Palindra (KM 0 – KM 20) sebelumnya;
 2. Tidak memperhitungkan Kenaikan Inflasi selama 5 tahun (dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2020). Dimana pada umumnya kenaikan properti rata-rata adalah sebesar 20% sampai 25% pertahun;
- Bahwa seharusnya nilai pasar tanah per meter persegi (Rp/M2) setelah memperhitungkan harga pasar tanah dan kenaikan inflasi selama 5 tahun (dari tahun 2015 sampai tahun 2020) dalam adalah sebesar Rp.250.000,00 per meter persegi (M2), sehingga nilai ganti kerugian yang seharusnya dibayarkan adalah sebagai berikut :
 1. Pemohon I terdaftar dalam Nomor Bidang 219, 216, 226, 227, 213, 222 dengan total luas tanah $\pm 26.637,08 \text{ M}^2 \times \text{Rp}.250.000,00 = \text{Rp}.6.659.270.000,00$;
 2. Pemohon II terdaftar dalam Nomor Bidang 225, 214, 223, 218, 226, dan 219 dengan total luas tanah $\pm 14.020,06 \text{ M}^2 \times \text{Rp}.250.000,00 = \text{Rp}.3.505.015.000,00$;
 3. Pemohon III terdaftar dalam Nomor Bidang 221, 233, 234, 239, 240, dan 245 dengan total luas tanah $\pm 10.547,91 \text{ M}^2 \times \text{Rp}.250.000,00 = \text{Rp}.2.636.977.500,00$;
 4. Pemohon IV terdaftar dalam Nomor Bidang 228, 237, 230, dan 232 dengan total luas tanah $\pm 8.339,95 \text{ M}^2 \times \text{Rp}.250.000,00 = \text{Rp}2.084.987.500,00$;
- Bahwa Termohon tidak melakukan prosedur Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah berupa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sesuai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
- Bahwa didalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Ayat 2 huruf c, dinyatakan bahwa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah diantaranya adalah Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Dimana pengertian Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



n/atau besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian.

- Bahwa Hasil Penilaian atas Ganti Kerugian Tanah yang Terkena Ruas Tol langsung disampaikan secara sepihak melalui amplop coklat tertutup kepada para pemilik tanah pada waktu Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020. Dalam musyawarah tersebut hanya menetapkan Bentuk Ganti Kerugian Tanah yang disepakati dalam bentuk uang, namun Nilai Ganti Kerugian Tanah tidak dimusyawarahkan/ tidak dibahas sama sekali pada waktu Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Simpang Indralaya Muara Enim Tahap I.

Menurut Termohon:

- Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muaraenim Tahap I telah sesuai dengan Undang-undang No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- Bahwa Terhadap halaman 3 point 7 dan 8 hal tersebut dilakukan karena harga yang ditetapkan oleh pihak KJPP merupakan pedoman panitia pengadaan tanah untuk menyampaikan kepada masyarakat yang terkena jalan tol;

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

Menimbang, bahwa dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



dan ditegaskan dalam Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas hari) kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian hal ini sesuai juga dengan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan 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 berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, Pengadilan Negeri Kayu Agung berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Hakim berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan *a quo* atau tidak;

Menimbang, bahwa dari dalil permohonan yang diajukan oleh Pemohon dan tidak dibantah oleh termohon dan juga telah dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi, ternyata pada tanggal 12 Agustus 2020 Pemohon keberatan dan warga pemilik tanah lainnya diundang untuk pelaksanaan musyawarah ganti rugi pembebasan lahan untuk umum dalam rangka Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muaraenim Tahap I;

Menimbang, bahwa dikarenakan Permohonan Keberatan *a quo* diajukan dan didaftarkan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Kayu Agung pada tanggal 02 September 2020 dibawah register Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN Kag, menurut Hakim adalah masih dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 38 ayat 1 UU 2/2012;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



Menimbang, bahwa meskipun dalam UU No. 2 Tahun 2012 maupun Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tidak menyebutkan jenis perkara untuk keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang diajukan ke Pengadilan Negeri apakah jenis gugatan atau jenis permohonan tetapi dalam Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa “Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 ayat (1) Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 serta Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tersebut di atas, Pengadilan Negeri Kayu Agung berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok permohonan Pemohon apakah permohonan Pemohon dikabulkan atau ditolak, dengan mempertimbangkan dalil-dalil permohonan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon, serta memperhatikan jawaban dari Termohon dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok keberatan Pemohon adalah sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon keberatan terhadap besaran ganti rugi lahan yang telah ditetapkan oleh Termohon;
- Bahwa lahan Pemohon-pemohon yang telah terdaftar dalam daftar nominatif sebagai berikut:
 1. Pemohon I terdaftar dalam Nomor Bidang 219, 216, 226, 227, 213, 222 dengan total luas tanah \pm 26.637,08 M2;
 2. Pemohon II terdaftar dalam Nomor Bidang 225, 214, 223, 218, 226, dan 219 dengan total luas tanah \pm 14.020,06 M2;
 3. Pemohon III terdaftar dalam Nomor Bidang 221, 233, 234, 239, 240, dan 245 dengan total luas tanah \pm 10.547,91 M2;
 4. Pemohon IV terdaftar dalam Nomor Bidang 228, 237, 230, dan 232 dengan total luas tanah \pm 8.339,95 M2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penilaian harga pasar atas lahan milik Pemohon yang dihitung berdasarkan hasil dari KJPP adalah sebesar Rp.65.000,00 (enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi (m²);
- Bahwa Proyek pekerjaan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muara Enim 1 merupakan lanjutan dari proyek pekerjaan Jalan Tol Palembang-Indralaya (Palindra) yang dimulai dari KM 18. Pada Tahun 2015, Nilai ganti kerugian Tanah Tol Palindra (Palembang-Indralaya) adalah sebesar Rp.76.000,00 (tujuh puluh enam ribu rupiah) per meter persegi (M²), sedangkan nilai ganti kerugian ditahun 2020 yang akan dibayarkan oleh Termohon adalah sebesar Rp.65.000,00. (enam puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa seharusnya nilai pasar tanah per meter persegi (Rp/M²) setelah memperhitungkan harga pasar tanah dan kenaikan inflasi selama 5 tahun (dari tahun 2015 sampai tahun 2020) dalam adalah sebesar Rp.250.000,00 per meter persegi (M²);
- Bahwa pada saat itu tidak ada musyawarah tentang penetapan harga, tetapi hanya menerima amplop saja;

Menimbang, bahwa Termohon menolak permohonan Pemohon tersebut dengan alasan sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jawab jinajawab tersebut diatas, pengadilan harus menentukan sikap terlebih dahulu terhadap terhadap beberapa pemahaman yang berbeda antara Pemohon dengan Para Termohon, sebagai landasan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan yaitu mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah dan mengenai pihak yang ditarik sebagai Termohon dalam perkara keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah ;

Menimbang, bahwa mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, baik dalam UU No.2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 telah ditentukan bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian Penilai, kemudian terjadi perbedaan antara UU No.2 tahun 2012 dengan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dalam hal penggunaan nilai ganti kerugian di dalam musyawarah antara Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pihak yang berhak, yaitu di dalam Pasal 34 ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 ditentukan bahwa **nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian,**

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag

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)



sedangkan di dalam Pasal 66 ayat (4) Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 ditentukan bahwa **besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian**, sehingga melihat ketentuan dalam Perpres tersebut, **musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan bentuk ganti kerugian, bukan menentukan besarnya ganti kerugian** tetapi dalam hal ini, pengadilan bersikap sesuai asas hierarki perundang-undangan yang menentukan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan perundang-undangan yang lebih rendah maka menurut pengadilan musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) UU No.2 tahun 2012 **meliputi musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian** sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) UU No.2 Tahun 2012 yang menentukan bahwa **musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan**, dan juga ketentuan dalam Pasal 38 ayat (1) UU No.2 tahun 2012 yang menjadi dasar kewenangan pengadilan memutus perkara keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya pada pokoknya Pemohon menyatakan nilai ganti rugi lahan yang ditetapkan oleh KJPP tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pada:

- Pasal 87 ayat (1) dinyatakan bahwa “Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.”;
- Pasal 87 ayat (3), dinyatakan bahwa “Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;”

Menimbang, bahwa Termohon menyatakan penghitungan nilai ganti rugi lahan tersebut dilakukan karena harga yang ditetapkan oleh pihak KJPP merupakan pedoman panitia pengadaan tanah untuk menyampaikan kepada masyarakat yang terkena jalan tol;



Menimbang, bahwa dengan adanya pertentangan mengenai penghitungan ganti kerugian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ayat (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.
- Pasal 32 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan, (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pasal 33 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan "Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- Pasal 34 UU No.2 Tahun 2012 menyebutkan ayat (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara, (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- Bahwa musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah menurut pengadilan tidak diartikan sebagai proses tawar menawar antara Pelaksana Pengadaan Tanah berhadapan satu

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



persatu dengan pemegang hak melainkan harus diartikan tercapainya kesepakatan tersebut apabila disetujui oleh mayoritas pemegang hak;

- Bahwa undang-undang juga telah memberikan keseimbangan keadilan terhadap pihak minoritas yang tidak sepakat terhadap besarnya ganti kerugian yaitu dengan memberikan upaya hukum melalui pengajuan keberatan ke pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UU No.2 Tahun 2012 dan Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, penilaian ganti kerugian dalam pengadaan lahan untuk umum dalam rangkapembangunan jalan tol Indralaya-Muara Enim, telah dilakukan oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir (sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah) (vide bukti T-1, T-3, s/d T-15);

Menimbang, bahwa sebelum tim pembebasan lahan melakukan ganti rugi terhadap pemilik lahan, pihak Tim Penilai melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilakukan pembebasan dan setelah itu Tim Penilai membuat laporan ke Tim Pembebasan Lahan, kemudian Tim Pembebasan melakukan musyawarah dengan pemilik lahan dengan berpedoman laporan Tim Penilai untuk melakukan ganti kerugian, juga sesuai dengan bukti T-20, T-21;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Termohon II, ternyata pada saat melakukan penghitungan tersebut, sudah melakukan perbandingan harga dengan lahan sejenis, sehingga diperoleh hasil sebagaimana yang disebutkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, ternyata harga lahan sejenis tersebut, tidak sesuai dengan harga beli yang pernah dibeli oleh masyarakat sekitar pada masa sebelumnya;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini perlu dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa pembebasan lahan yang dilakukan oleh Termohon adalah untuk kepentingan umum, yaitu dalam rangka Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Simpang Indralaya-Muaraenim Tahap I yang hasilnya akan dinikmati oleh masyarakat banyak, dan bukan untuk kepentingan BUMN, BUMD maupun perusahaan swasta ataupun perorangan. Sehingga penetapan harga yang dilakukan oleh penilai harus benar-benar berdasarkan ketentuan yang telah ada. Dalam hal ini yaitu SPI 306, dan bukan harga pasaran yang ditetapkan oleh masyarakat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai penjelasan pasal 38 ayat (2) UU No.2 tahun 2012 yang menentukan bahwa sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian, dalam perkara ini pihak berkepentingan yaitu Pemohon tidak menghadirkan saksi ahli melainkan hanya saksi dari masyarakat sekitar yang membeli tanah di daerah tersebut tahun sebelumnya untuk kepentingan pribadi, maka saksi tersebut belumlah cukup untuk membuktikan dalil-dalil keberatannya;

Menimbang, bahwa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembuatan pembangunan jalan tol, undang-undang telah menentukan bahwa nilai ganti kerugian ditentukan oleh Penilai atau Penilai Publik, yang dimaksud dengan Penilai Pertanahan atau disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah, sedangkan yang dimaksud dengan Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan juga Pasal 63 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun Pemohon telah memberikan bukti P-1 s/d P-14 yang menyatakan kepemilikan pemohon-pemohon atas tanah tersebut, dan tidak menunjukkan bukti harga yang dibayarkan sebagai pembanding pembayaran ganti rugi atas tanah yang serupa ditahun 2015 untuk menguatkan dalil keberatannya. Pemohon-pemohon juga telah melakukan penghitungan sepihak berdasarkan patokan harga yang tidak dilakukan oleh ahlinya dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan juga Pasal 63 Perpres No.71 Tahun 2012 Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 di atas, sehingga bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan pengawasan, demikian pula dalam

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag

Disclaimer

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



pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang merupakan fungsi negara dalam mengadakan pengelolaan terhadap tanah yang harus dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil-dalil dan alat alat bukti lain yang tidak relevan dalam perkara ini, Majelis Hakim mengesampingkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Pemohon gagal membuktikan dalil permohonannya sedangkan Termohon berhasil mempertahankan dalil jawabannya, oleh karena itu pengadilan harus menyatakan menolak permohonan pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, sesuai Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jika Permohonan Keberatan ditolak, maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 38 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta undang undang dan segala peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.366.000,00 (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kayuagung, pada hari Senin, tanggal 28 September 2020, oleh kami, Tira Tirtona, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, I Made Kariana, S.H., dan Nadia Septianie, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kayuagung Nomor 36/Pdt.G/2020 tanggal 02 September 2020, putusan tersebut pada hari

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Kag



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rabu, tanggal 30 September 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Alamsyah S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Made Kariana, S.H.

Tira Tirtona, S.H., M.Hum.

Nadia Septianie. S.H.

Panitera Pengganti,

Alamsyah, S.H

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 150.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 150.000,-
4. Biaya PNBP Relass Panggilan	: Rp. 20.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. Materai	: Rp. 6.000,- +
Jumlah	: Rp. 366.000,-

(Terbilang tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah).