



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ponorogo yang memeriksa dan memutus perkara perdata keberatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara permohonan Pemohon:

EDI JARWANTO, Tempat, tanggal lahir, Ponorogo, 17 Juni 1970, Alamat Dukuh Krajan, RT 002, RW 006, Desa Ngadirojo, Kecamatan Sooko, Kabupaten Ponorogo, dalam hal ini diwakili oleh Ny. Ernawati, SH. M Pradhipta Erfandhiarta, SH MH, Edi Djaksanto, SH., Gde Eka Widyantara, SH berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 April 2021, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 74/HK/SK/Pdt/4/2021/PN.Png tertanggal 5 April 2021 Selanjutnya disebut sebagai **Pemohon**;

MELAWAN:

1. **Kementerian PUPR cq. Direktorat Jenderal SDA cq. Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo**, beralamat di Jalan Solo – Kartasura Km.7, Pabelan, Kartasura, Sukoharjo, 57169, Indonesia.
dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Rahayu Mahanani W, S.T., M.T jabatan PPK Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan BBWS Bengawan Solo dari Kantor Kementerian PUPR Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo beralamat di Jalan Solo – Kartasura Km. 7, Pabelan, Kartasura, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa tanggal Maret 2021 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 63/HK/SK/Pdt/3/2021/PN.Png tertanggal 29 Maret 2021 dan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 6 April 2021, memberikan kuasa kepada 1. M. Badrus Zaman, S.H., M.H, 2. Andriyanto Dwi Setyawan, S.H, 3. Nurul Fatimah Az Zahro, S.H Advokat dan Tim Konsultan Hukum Balai besar Wilayah Sungai bengawan Solo, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 76/HK/SK/Pdt/4/2021/PN.Png tertanggal 8 April 2021
Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON I**
2. **Kepala Daerah Kabupaten Ponorogo (Bupati Ponorogo)** beralamat di jalan Aloon-aloon Utara Nomor 9, Kelurahan Mangkujayan, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 180/80/405/01.3/2021 tertanggal 1 April 2021 Termohon II memberikan kuasa kepada Dr.Khunaifi Alhumami, S.H., M.H Kepala Kejaksaan Negeri Ponorogo, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor:

Halaman 1 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

81/HK/SK/Pdt/4/2021/PN.Png tertanggal 8 April 2021 dan berdasarkan Surat putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Substitusi Nomor: SK.82/M.5.26/Gs.1/04/2021 tertanggal 6 April 2021 dikuasakan substitusi kepada 1. Yuki Rahmawati Suyono, S.H, 2. Ahmad Affandi, S.H, M.H, 3. Bagas Prasetyo Utomo, S.H, 4. Tartilah Restu Hidayati, SH Para Jaksa Pengacara Negara Pada Kejaksaan negeri Ponorogo beralamat di Jalan MT. Haryono Ponorogo, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 80/HK/SK/Pdt/4/2021/PN.Png tertanggal 8 April 2021 Untuk selanjutnya disebut sebagai TERMOHON II;

3. **Kantor Jasa Penilaian Publik ANDI TIFFANI DAN REKAN beralamat di** Ruko Taman Arden, Jl.Taman Malaka Selatan, 3B No.2D Lt. 2, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur dalam hal ini diwakili oleh dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Johannes Indarga Hary Pratomo, S.H., MAPPI (Cert) selaku rekan kerja di KJJP Andi Tifafani dan Rekan, beralamat di Jalan Padmonegoro No 01 RT 004/001, Kelurahan Gajahan, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 050A/SU/KJPP.ATR.01/III/2021 tanggal 26 Maret 2021 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 66/HK/SK/Pdt/3/2021/PN.Png tertanggal 29 Maret 2021 dan Surat Tugas No: 051A/SU/KJPP.ATR.01/III/2021 tanggal 26 Maret 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Termohon III

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca permohonan pemohon dan jawaban Para Termohon;

Setelah memeriksa bukti surat telah mendengar keterangan saksi dan ahli dari Pemohon dan Para Termohon

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat Permohonannya tertanggal 17 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 18 Maret 2021 dibawah register perkara Perdata Permohonan nomor: 30/Pdt.P/2021/PN.Png mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PEMOHON adalah pemilik hak atas sebidang tanah obyek ganti rugi seluas 2883 m2, sebagaimana tercantum dalam surat nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah nomor bidang 40, nama pemilik tanah : Edi Jarwanto yang menguasai adalah : Edi Jarwanto yang berlokasi di desa Ngadirojo. Yang dibuat oleh TERMOHON III.
2. Bahwa terhadap obyek yang dikuasai oleh PEMOHON, TERMOHON I atas persetujuan TERMOHON II dan melalui hasil penilaian dari TERMOHON III melakukan Penilaian penggantian wajar sebesar Rp. 450.421.508,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan

Halaman 2 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
rupiah) atau sebesar kurang lebih Rp. 114.000,- (seratus empat belas ribu rupiah) permeter persegi.

3. Bahwa; pada tanggal 3 Maret, TERMOHON I, TERMOHON II dan TERMOHON III telah memberikan hasil penggantian wajar dengan tanpa kesepakatan dengan PEMOHON.
4. Bahwa; terhadap besarnya nilai penggantian tersebut diatas, maka PEMOHON menyatakan keberatan, karena besarnya penggantian tersebut masih dibawah nilai pasar.
5. Bahwa; nilai pasar yang berlaku di sekitar obyek ganti rugi adalah sebesar Rp. 330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah).
6. Bahwa ; atas dasar hal tersebut diatas, maka PEMOHON mengajukan keberatan dan mengajukan nilai ganti rugi sebesar Rp. 1.128.616.466,- (Satu milyar seratus duapuluh delapan juta enam ratus enam belas ribu empat ratus enam puluh enam rupiah) dengan rincian nilai ganti rugi yang dikehendaki sebesar Rp. 350.000,- dikalikan luas tanah seluas 2883 m2.
7. Bahwa ; permohonan keberatan ini diajukan dalam batas waktu sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan pasal 38 Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sehingga patut untuk dikabulkan.

Berdasarkan uraian diatas, maka PEMOHON memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo untuk memeriksa perkara ini dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan Permohonan PEMOHON untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menetapkan besarnya nilai ganti kerugian sesuai dengan permohonan PEMOHON.
3. Menghukum TERMOHON I dan TERMOHON II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada PEMOHON sesuai tuntutan PEMOHON sebesar Rp. 1.128.616.466,- (Satu milyar seratus duapuluh delapan juta enam ratus enam belas ribu empat ratus enam puluh enam rupiah).
4. Menghukum TERMOHON III untuk patuh dan tunduk pada putusan perkara ini.
5. Menghukum PARA TERMOHON Untuk melaksanakan pembayaran secara tunai, baik secara tanggung renteng ataupun sendiri – sendiri.
6. Membebaskan biaya perkara kepada PEMOHON.

SUBSIDER :

Atau apabila yang mulia ketua pengadilan negeri ponorogo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan Pemohon, hadir Kuasanya Ny. Ernawati, SH . M Pradhipta Erfandhiarta, SH MH, Edi Djaksanto, SH., Gde Eka Widyantara, SH berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 April 2021, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 73/HK/SK/Pdt/4/2021/PN.Png tertanggal 5 April 2021, sedangkan Termohon I datang Rahayu Mahanani W, S.T., M.T jabatan PPK Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan BBWS Bengawan Solo dari Kantor Kementerian PUPR Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo beralamat di Jalan Solo – Kartasura Km. 7, Pabelan, Kartasura, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa tanggal Maret 2021 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 65/HK/SK/Pdt/3/2021/PN.Png tertanggal 29 Maret 2021, dan Termohon II datang kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 180/80/405/01.3/2021 tertanggal 1 April 2021 Termohon I memberikan kuasa kepada Dr.Khunaifi Alhumami,S.H., M.H Kepala Kejaksaan Negeri Ponorogo, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 81/HK/SK/Pdt/4/2021/PN.Png tertanggal 8 April 2021 dan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SK.82/M.5.26/Gs.1/04/2021 tertanggal 6 April 2021 dikuasakan substitusi kepada 1. Yuki Rahmawati Suyono, S.H, 2. Ahmad Affandi, S.H, M.H, 3. Bagas Prasetyo Utomo,S.H, 4. Tartilah Restu Hidayati, SH Para Jaksa Pengacara Negara Pada Kejaksaan negeri Ponorogo, sedangkan Termohon III datang Kuasanya bernama Johannes Indarga Hary Pratomo,S.H., MAPPI (Cert) selaku rekan kerja di KJJP Andi Tifafani dan Rekan, beralamat di Jalan Padmonegoro No 01 RT 004/001, Kelurahan Gajahan, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 050A/SU/KJPP.ATR.01/III/2021 tanggal 26 Maret 2021 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dibawah Register Nomor: 66/HK/SK/Pdt/3/2021/PN.Png tertanggal 29 Maret 2021 dan Surat Tugas No: 051A/SU/KJPP.ATR.01/III/2021 tanggal 26 Maret 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan di persidangan surat Keberatan Pemohon tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan dari Pemohon, Termohon I telah mengajukan jawabannya tertanggal 7 April 2021 sebagai berikut:

Untuk dan atas nama Termohon I, Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyampaikan jawaban atas Permohonan Keberatan terhadap besarnya Ganti Kerugian terkait Pembangunan Proyek Waduk Bendo sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, Pembangunan Proyek Waduk Bendo termasuk dalam daftar proyek nomor 113 Bendungan Bendo, Provinsi Jawa Timur;

Halaman 4 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

2. Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pekerjaan Pembangunan Proyek Waduk Bendo telah sesuai dengan Undang – Undang Nomor. 2 Tahun 2012

tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum beserta peraturan pelaksanaannya;

3. Bahwa penilaian ganti kerugian objek pengadaan tanah bukan kewenangan Termohon I sebagai instansi yang memerlukan tanah, melainkan kewenangan dari Jasa Penilai Publik berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berkaitan dengan hal tersebut :

- 1) Bahwa dalam penentuan besaran nilai ganti kerugian tidak menggunakan Zona Nilai Tanah, dimana Zona Nilai Tanah hanya digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah;
- 2) Bahwa estimasi ganti rugi yang layak dan adil merupakan hal yang sangat relative dan tidak dapat dijadikan acuan atau patokan satu sama lainnya;
- 3) Bahwa penilaian ganti kerugian telah sesuai dengan Pasal 33 Undang – Undang Nomor. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dilakukan per bidang meliputi : Tanah, Ruang atas Tanah dan Bawah Tanah, Bangunan, Tanaman, Benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai;
- 4) Bahwa sesuai Petunjuk Teknis SPI (Standar Penilaian Indonesia) 204 Tahun 2018 yaitu nilai penggantian wajar dapat dihasilkan dari kombinasi kerugian fisik dan kerugian non fisik atas suatu objek penilaian. Kombinasi ini dapat digambarkan sebagai penjumlahan Indikasi Nilai Pasar atas kerugian fisik ditambah indikasi nilai atas kerugian non fisik;
- 5) Bahwa terkait Zona Nilai Tanah/ pasaran jual beli tanah sekitar wilayah Pemohon Keberatan, dalam hal ini sesuai kaidah penilaian untuk penilaian tanah digunakan Pendekatan Pasar (Market Approach) yaitu dengan cara membandingkan beberapa data jual beli tanah terletak di sekitar wilayah objek penilaian dan dilakukan dengan mengadakan penyesuaian perbedaan-perbedaan yang ada antara yang dinilai dengan data jual beli yang ada serta harus mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi nilai tanah anatar lain lokasi, bentuk, lingkungan, keadaan, kedekatan dengan faktor positif negatif maupun karakteristik lingkungan maupun penawaran yang ada terhadap tanah pada tanggal penilaian;
- 6) Bahwa nilai ganti kerugian yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebesar Rp. 330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) per m² dikalikan luas tanah seluas 2883 m² yaitu sebesar Rp. 1.128.616.466,- (Satu Milyar Seratus Dua Puluh Delapan Juta Enam Belas Ribu Empat Ratus Enam Puluh Enam Rupiah) adalah tidak mendasar karena nilai ganti rugi sudah

Halaman 5 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

ditetapkan oleh Jasa Penilai Publik Andi Tifani & Rekan selaku Termohon
putusan.mahkamahagung.go.id

III, yang mana penunjukan berdasarkan Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Bendo Kabupaten Ponorogo Nomor : 44/KEP.35.02/XI/2020 tentang Penetapan Jasa Penilai.

4. Bahwa Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah telah melakukan musyawarah dengan Pemohon 30 hari kerja sejak hasil penilaian diterima oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Maka berdasarkan uraian jawaban di atas, untuk itu Termohon I mohon agar kepada Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara Perdata Nomor: 30/Pdt.P/2021/PN Png. Pengadilan Negeri Ponorogo agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Keberatan Pemohon;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya
(*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan dari Pemohon, Termohon II telah mengajukan jawabannya tertanggal 8 April 2021 sebagai berikut:

1. Bahwa Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon kepada Termohon II adalah salah pihak atau *Error In Persona*, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pemohon dalam menyertakan Termohon III sebagai Termohon dalam Permohonan Keberatan besarnya Ganti Kerugian terkait Pembangunan Proyek Waduk Bendo tersebut adalah tidak berdasar.
 - b. Bahwa dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian mulai Pasal 31 sampai dengan Pasal 36, tidak ada satu pun Pasal yang menyebutkan bahwa Kepala Daerah dalam hal ini Bupati, menjadi Penilai untuk melakukan Penilaian besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak. Dan juga tidak ada Pasal yang menyebutkan bahwa penilaian ganti Kerugian tersebut harus melalui persetujuan dari Bupati atau Kepala Daerah.
 - c. Instansi yang membutuhkan tanah dalam Pembangunan Waduk Bendo adalah Kementerian PUPR cq Direktorat Jenderal SDA cq Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo dan Panitia Pengadaan tanahnya adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo.
 - d. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke

Halaman 6 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (PERMA Nomor 3 tahun 2016), dalam Pasal 1 Angka 7

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

- e. Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tersebut, dijelaskan pula bahwa dalam mengajukan Keberatan Ganti Kerugian, harus diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang memuat antara lain adalah Identitas Termohon Keberatan. Disebutkan dalam Pasal 6 Ayat (1) huruf b PERMA Nomor 3 tahun 2016 tersebut, 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**

Berdasarkan uraian tersebut, maka Termohon II tidak memiliki kapasitas sebagai Termohon Keberatan, yang dapat ditarik sebagai Termohon dalam Permohonan Keberatan ini, sedangkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo tidak dimasukkan dalam Termohon keberatan. Sehingga Permohonan Keberatan tersebut kurang pihak (*error in persona*).

2. Surat Permohonan Keberatan Kurang Pihak Termohon (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan diatas dalam poin 1, seharusnya Pemohon meyeratkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo sebagai Termohon dalam Permohonan Keberatan besarnya Ganti Kerugian terkait Pembangunan Proyek Waduk Bendo Ponorogo, karena secara jelas telah disebutkan dalam Pasal 6 Ayat (1) huruf b PERMA Nomor 3 tahun 2016, siapa pihak-pihak yang dapat ditarik sebagai Termohon Keberatan, yaitu antara lain adalah **Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota**.

Berdasarkan hal tersebut, seharusnya Pemohon menyertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo sebagai Termohon, sehingga Permohonan Keberatan tersebut kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Termohon II meminta dengan hormat kepada Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk berkenan memberikan Keputusan sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Termohon II untuk seluruhnya ;

Halaman 7 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Menolak Permohonan Keberatan Pemohon sepanjang yang ditujukan kepada Termohon II;

3. Menghukum Pemohon untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon sekiranya berkenan untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas permohonan keberatan dari Pemohon, Termohon III telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

Bersama ini Termohon III mengajukan Eksepsi dan jawaban atas keberatan Pemohon sebagaimana tercantum dalam surat "Permohonan Keberatan Terhadap Besarnya Ganti Kerugian Terkait Pembangunan Proyek Bendungan Beondo sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" yang didaftarkan oleh Pemohon Saudara Edi Jarwanto pada tanggal 18 Maret 2021 dengan Register perkara No. 30 /Pdt. P/2021/PN.Png selanjutnya disebut sebagai Pemohon.

Bahwa Termohon keberatan III secara tegas menolak keras seluruh dalil-dalil Pemohon dalam Gugatan Keberatan Terhadap Besarnya Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah terkait Pembangunan Proyek Waduk Bendo, Desa Ngadirojo, Kecamatan Sooko, Kabupaten Ponorogo, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Termohon keberatan III dan bersama ini Termohon keberatan III akan menyampaikan Eksepsi dan Jawaban serta bantahan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan dari Pemohon merupakan Gugatan salah Pihak (error In Persona)

1. 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, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat 7. Termohon Keberatan adalah **lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah.** Berdasarkan rujukan tersebut

Halaman 8 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

permohonan gugatan kepada Termohon III yang selanjutnya disebut Penilai putusan.mahkamahagung.go.id

adalah **Gugatan Salah Pihak**. Sehingga Gugatan Pemohon tersebut dapat dimohonkan **batal demi Hukum**. Sesuai dengan 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 Bagian Kedua Pasal 17 bahwa **Termohon III yang selanjutnya disebut Penilai dapat menjadi saksi dan/atau ahli dapat diajukan oleh para pihak atau dipanggil atas perintah pengadilan**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Termohon III mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Termohon keberatan III Dalam Eksepsi dapat dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara.
2. Temohon III menolak seluruh dalil Pemohon, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Termohon III Perlu menjelaskan terkait Tugas, wewenang Penilai yaitu PMK Nomor 101 tahun 2014, Undang-Undang nomor 2 tahun 2012, Perpres 71 tahun 2012 beserta perubahannya, dan Penilai perlu menjelaskan Metode, prosedur dan teknis penilaian Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu SPI 204, PPI04, dan Peraturan Bappepam VIII C 4.

Dalam melaksanakan pekerjaan penilaian juga didasarkan kepada **Peraturan Presiden No 71 tahun 2012** Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai pasal 63 ayat 3 "Pengadaan Jasa Penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan dibidang Pengadaan barang/jasa pemerintah. Hal ini sudah dilakukan dan sesuai dengan **Surat Perintah Kerja No 06/SPK-An.0302/SNVTPB/11/2020-01K Tanggal 17 November 2020** yang merupakan kontrak kerja antara Termohon III dengan Turut Termohon I yaitu Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan hasil penetapan Pengadaan Barang/Jasa. sebagaimana juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian ayat 1 bahwa Lembaga Pertanahan Menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan, dan **Peraturan Presiden No 71 tahun 2012** Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat

Halaman 9 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

Penetapan Penilai Pasal 63 ayat 2 “Jasa Penilai atau Penilai Publik putusan.

diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hal ini sudah sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Nomor : 44 /KEP.35.02/XI/2020 tanggal 07 November 2020 memutuskan Penetapan Jasa Penilai atau **Penilai Publik KJPP Andi Tiffani dan Rekan**, beralamat di **Ruko Taman Arden Jl. Taman Malaka Selatan 3B No.2D Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur**.

TURUT TERMOHON KEBERATAN III yang selanjutnya disebut Penilai hanya mengadakan kontrak kerjasama dengan Badan Pertanahan dan Instansi yang memerlukan Tanah, sehingga hubungan perdata hanya terjadi antara Turut Termohon Keberatan III dengan Pemberi Tugas (Badan Pertanahan atau Instansi yang membutuhkan tanah) dalam bentuk serah terima Laporan Penilaian sesuai dengan standar Penilaian Indonesia (SPI) sampai dengan Masa Kontrak Berakhir yaitu sesuai dengan **Peraturan Presiden No 71 tahun 2012** Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Pasal 65 Ayat 3 “Pelaksanaan Tugas Penilai dilaksanakan Paling Lama 30 (Tiga Puluh) hari kalender sejak ditetapkannya penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014** tentang Penilai Publik Pasal 1.1 “Penilaian adalah **Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)**”.

Proses Penilaian Pengadaan Lahan untuk Kepentingan Umum didalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) diatur secara jelas di **Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204)** Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan **Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI 04)** Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. **Termohon III yang selanjutnya disebut Penilai dalam melakukan Penilaian Tanah milik Pemohon didasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) tersebut diatas.**

4. Bahwa Point 4. pada gugatan pemohon, pemohon keberatan menyatakan keberatan atas Nilai Tanah yang diberikan Oleh Penilai atau yang

Halaman 10 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

selanjutnya disebut Termohon Keberatan III Atas keberatan pemohon putusan.mahkamahagung.go.id tersebut diatas perlu kami jelaskan :

- a. Berdasarkan keberatan pemohon yang menyatakan bahwa besarnya penggantian tersebut masih di bawah harga pasaran tanah di lokasi tersebut kami menolak dengan tegas. Di dalam menilai Tanah, kami menggunakan Pendekatan Pasar (Informasi Pasaran Data Transaksi atau Penawaran aset dijual antar warga dan Bukan nilai pengadaan lahan dari Penilai Lain) Minimal Menggunakan 3 informasi Data pembanding sekitaran lokasi ataupun di kawasan sejenis (Sesuai dengan Peraturan Bapepam VIII.C.4 Properti Pembanding Paling sedikit berjumlah 3 (tiga) properti. Properti pembanding yang digunakan wajib terletak di lingkungan sekitar atau kawasan yang sejenis dengan obyek penilaian dan berasal dari transaksi atau penawaran yang bersifat layak dan wajar). Dari ketiga pembanding tersebut tidak langsung dijadikan acuan besaran nilai akan tetapi dilakukan Adjustment (penyesuaian Teknik persentase) terhadap kriteria masing-masing pembanding terhadap aset yang di nilai sesuai dengan Peraturan Bapepam VIII.C.4 salah satu metode teknis adjustment persentase. Didalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) bahwa kriteria-kriteria dalam melakukan Adjustment Penilaian Tanah adalah sebagai berikut :

1. FAKTOR LOKASI, terdiri dari :

- Jarak Terhadap Keramaian/Kelas Jalan
- Lebar Jalan
- Material Jalan
- Aksesibilitas
- Kondisi Lingkungan
- Fasilitas

2. FAKTOR KARAKTERISTIK FISIK, terdiri dari :

- Luas Tanah
- Bentuk
- Elevasi
- Topografi
- Lebar Muka
- Posisi
- Jenis Tanah

- a. Sesuai Peraturan Peraturan Bapepam VIII.C.4 salah satu teknik penyesuaian adalah teknik Penyesuaian Persentase. Setelah dilakukan Penyesuaian (adjustment) dengan teknik persentase sesuai dengan Base Practice Penilai dari ketiga Data Pembanding

Halaman 11 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

yang diperoleh disekitar aset terhadap aset yang di nilai dengan memberikan bobot yang wajar secara proporsional sesuai kondisi aset maka di peroleh Nilai dari aset yang dinilai. Sebagai Informasi tambahan bahwa dalam teori Penilaian faktor yang paling dominan mempengaruhi nilai aset dengan pembanding adalah Faktor Lokasi. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara tanah yang berada di Pinggir Jalan Utama dengan tanah yang berada di belakang palagi secara legalitas tanah tersebut tidak memiliki Akses/Jalan karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara tanah yang berbeda atas akses jalan di depannya.

Sesuai dengan Peta Bidang dan Tinjauan kami dilapangan bahwa aset tanah tersebut tidak memiliki akses atau jalan.



Sumber : Peta Bidang BPN

Berdasarkan Peta Bidang yang kami peroleh dari ketua pelaksana BPN dan sesuai dengan Hasil Cek Visit kami dilapangan bahwa Bidang tanah milik Edi Jarwanto berada di kawasan pertanian tanpa akses/jalan sehingga dalam menilai kami sesuaikan dengan positioning bobot rating aset tersebut. Tentu saja Penilai tidak akan menyamakan dengan Nilai tanah yang ada di pinggir jalan, karena Faktor Lokasi (Akses/Jalan) menjadi variable penentuan di dalam Penilaian Tanah. Konsep Nilai Pasar dan Pendekatan Pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang sama antara Tanah yang berada di pinggir jalan dengan Tanah yang berada di belakang atau tidak ada akses/jalan karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara Tanah yang berada di pinggir jalan dengan Tanah yang berada di belakang atau tidak ada akses/jalan.

Didalam mengumpulkan Data Permintaan & Penawaran Penilai hanya mempunyai kewajiban untuk memverifikasi dan mengumpulkan informasi sesuai dengan yang dibutuhkan dalam proses penilaian (SPI Edisi VII-2018 KPUP 19.3) dan mencari data permintaan dan penawaran.

Halaman 12 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Dalam melakukan perhitungan perbandingan kami menggunakan putusan.mahkamahagung.go.id

pembanding sebagai berikut :

1. Alamat Properti : Desa Pijeran, Kec. Siman Ponorogo
Jenis Tanah : Tanah Sawah
Akses : Tanpa Akses
Luas Tanah : 3.240 m²
Luas Bangunan : - m
Hak Kepemilikan : SHM
Indikasi Nilai Transaksi Tanah : Rp. 340.000.000,-
Indikasi Transaksi Tanah per m2 : Rp. 104.938,-

2. Alamat Properti : Dsn Mranggen, Desa Lengkong,
Kec. Sukorejo, Ponorogo
Jenis Tanah : Tanah Sawah
Akses : Jalan Desa
Luas Tanah : 5000 m²
Luas Bangunan : m²
Hak Kepemilikan : SHM
Indikasi Nilai Transaksi Tanah : Rp. 1.204.500.000,-
Indikasi Transaksi Tanah per m2 : Rp. 240.900,-

3. Alamat Properti : Desa Temon
Jenis Tanah : Tanah Sawah
Akses : Tanpa Akses
Luas Tanah : 800 m²
Luas Bangunan : m²
Hak Kepemilikan : Letter C
Indikasi Nilai Transaksi Tanah : Rp. 97.500.000,-
Indikasi Transaksi Tanah per m2 : Rp. 121.875,-

Adjusment Teknik Persentase Antara Aset dan Pembanding 1

Kriteria yang disesuaikan adalah

- Bahwa Pembanding 1 mempunyai Legalitas Sertifikat Hak Milik sehingga pembanding 1 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Luasan Pembanding 1 ialah 3.240m² sehingga pembanding 1 ditambah dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset
- Variabel lain-lain dari menurut Informasi dari pihak pendamping survey dan saat survey dilapangan diinformasikan Pembanding 1 dengan aset juga memiliki fasilitas-fasilitas yang sama sehingga tidak ada adjusment.

Halaman 13 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Dari Beberapa Kriteria Variabel Perbandingan tersebut diperoleh Jumlah
putusan.mahkamahagung.go.id

Penyesuaian (Adjustment) Teknik Bobot Persentase dengan Jumlah total Penyesuaian adalah kurang Lebih 0% (Indikasi Transaksi Data Pembanding 1 Dikurangkan dengan -0% nya setara dengan Nilai Aset yang dininilai/milik Pemohon) yaitu **104.873 per m²**

Adjustment Teknik Persentase Antara Aset dan Pembanding 2

Kriteria yang disesuaikan adalah

- Dalam konsep penilaian sesuai dengan KPUP bahwa perbandingan dapat dilakukan atas data pembanding yang memiliki karakteristik sama atau identifikasi yang berbeda kemudian dilakukan adjustment sehingga adjustment yang dilakukan adalah atas karakteristik aset. Jarak atas aset terhadap pembanding jauh maupun dekat dapat digunakan selama karakteristik asetnya dapat diidentifikasi dan dilakukan adjustment, pembanding ada di desa lain dari aset yang dinilai hal ini dapat dilakukan karna karakteristik jual beli aset dapat diidentifikasi dan dilakukan adjustment (penyesuaian) sesuai dengan Standart Penilaian Indonesia (SPI).
- Jarak Terhadap Keramaian, Pembanding 2 berada di dekat kawasan pemukiman sehingga aset pembanding 2 di kurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Lebar Jalan pembanding 2 sekitar 5 meter sehingga pembanding 2 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Material Jalan Pembanding 2 ialah jalan aspal sedangkan aset yang dinilai secara legalitas tidak memiliki akses/jalan sehingga pembanding 2 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Aksesibilitas Pembanding 2 lebih mudah di jangkau dari pada aset yg di nilai maka pembanding 2 dikurangi bobot presentase penyesuaian supaya setara dengan aset
- Kondisi Lingkungan Pembanding 2 berada di Kawsan pemukiman sehingga memiliki fasilitas yang lebih baik dengan aset yang dinilai sehingga pembanding 2 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara
- Luasan Pembanding 2 ialah 5000m² sehingga pembanding 2 ditambah dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset

Dari Beberapa Kriteria Variabel Perbandingan tersebut diperoleh Jumlah Penyesuaian (Adjustment) Teknik Bobot Persentase dengan Jumlah total Penyesuaian adalah kurang Lebih -48% (Indikasi Transaksi Data



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pembanding 2 Dikurangkan dengan -48% nya setara dengan Nilai Aset
putusan.mahkamahagung.go.id yang dinilai/milik Pemohon) yaitu 129.183 per m²

Adjusment Teknik Persentase Antara Aset dan Pembanding 3

Kriteria yang disesuaikan adalah

- Dalam konsep penilaian sesuai dengan KPUP bahwa perbandingan dapat dilakukan atas data pembanding yang memiliki karakteristik sama atau identifikasi yang berbeda kemudian dilakukan adjusment sehingga adjusment yang dilakukan adalah atas karakteristik aset. Jarak atas aset terhadap pembanding jauh maupun dekat dapat digunakan selama karakteristik asetnya dapat diidentifikasi dan dilakukan adjusment, pembanding ada di desa lain dari aset yang dinilai hal ini dapat dilakukan karna karakteristik jual beli aset dapat diidentifikasi dan dilakukan adjusment (penyesuaian) sesuai dengan Standart Penilaian Indonesia (SPI).
- Luasan Pembanding 3 ialah 800m² sehingga pembanding 3 dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset.
- Pembanding 3 mempunyai bentuk tanah yang lebih beraturan, sehingga dikurangi dengan bobot persentase penyesuaian supaya setara dengan aset

Dari Beberapa Kriteria Variabel Perbandingan tersebut diperoleh Jumlah Penyesuaian (Adjusment) Teknik Bobot Persentase dengan Jumlah total Penyesuaian adalah kurang Lebih -5 % (Indikasi Transaksi Data Pembanding 3 Dikurangkan dengan 5% nya setara dengan Nilai Aset yang dinilai/milik Pemohon) yaitu 115.781 per m²

Setelah ditemukan Indikasi Nilai dari masing-masing pembanding tersebut maka diberikan Pembobotan dari masing-masing hasil tersebut dengan Pembobotan Inverse yaitu Pembanding 1, 2, dan 3 dengan pembobotan rata yaitu 100% dibagi 3 = 33,333% permasing-masing data pembanding sehingga diperoleh permeter tanah Milik Pemohon adalah Rp 116.603,- lalu dikalikan dengan luas tanah pemohon 2833m² sehinga diperoleh Nilai Tanah keseluruhan bagi pemohon adalah Rp 336.166.472,- (Tiga ratus tiga puluh enam juta seratus enam puluh enam ribu empat ratus tujuh puluh dua rupiah). Nilai tersebut merupakan Nilai pada waktu penetapan lokasi oleh Gubernur Jawa Timur, ditambah Beban Masa Tunggu Tanah (sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).

Sesuai dari surat Perkara Perdata No.30/Pdt.P/2021/PN.Png tanggal 18 Maret 2021 perihal "Permohonan Keberatan Terhadap Besarnya Ganti

Halaman 15 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Kerugian Terkait Pembangunan Proyek Waduk Bendo. Sesuai Point putusan.

Keberatan Pemohon nomor 5 yang menyatakan bahwa harga pasaran tanah per meter disekitar asset adalah sekitar 330.000 perm2. Didalam konsep penilaian maupun jual beli tentu saja harus clear terkait identifikasi asetnya. Nilai pasar atas asset tentu merupakan akumulasi atas bobot rating aset. Informasi data pasaran tersebut tentu harus dapat diidentifikasi secara detail terkait Haka atas kepemilikan, factor lokasi (Jarak terhadap keramaian, Lebar jalan, material jalan, Aksesibilitas, Kondisi Lingkungan, fasilitas), factor karakteristik fisik (luas tanah, bentuk, elevasi, topografi, lebar muka, posisi, jenis tanah) sesuai dengan KPUP dan variable pembentuk harga atas jual beli asset. Sekalipun asset itu bersebelahan akan tetapi identifikasi atas factor penentu harga berbeda jauh seperti contoh asset bersebelahan yang satu didepan jalan sedangkan yang sebelahnya tidak ada akses jalan begitu juga apabila yang satu tanah pertanian sedangkan yang satu lagi tanah pekarangan maka nilai atau harga jual akan berbeda cukup signifikan. Sebagai tambahan informasi dan kami lampirkan sebagai bukti bahwa kami memperoleh data inputan pembandingan yang kami gunakan sebagai control penilaian berupa data tanah pekarangan di depan jalan desa sebagai berikut:

Alamat Properti	: RT 02 RW 04 Dukuh Krajan
Ngadirejo, Kec. Soko	
Nomor SPPT	: 35.02.060.001.002.0137.0
Persil	: D37, Kelas 087
Jenis Tanah	: Pekarangan
Luas Tanah	: 150 m ²
Luas Bangunan	: - m ²
Hak Kepemilikan	: Letter C
Nilai Transaksi Tanah	: Rp. 50.000.000,-
Transaksi Tanah per m2	: Rp. 333.333,-

Berdasarkan peta bidang yang kami peroleh dari ketua pelaksana BPN dan sesuai dengan hasil cek visit kami dilapangan bahwa bidang tanah milik Edi Jarwanto berada di Kawasan pertanian tanpa akses /jalan sehingga dalam menilai kami sesuaikan dengan positioning bobot rating asset tersebut. Tentu saja Penilai tidak akan menyamakan dengan nilai tanah yang ada di pinggir jalan, karena factor lokasi (akses/jalan) menjadi variable penentuan didalam Penilaian Tanah. Konsep nilai pasar dan pendekatan pasar didalam SPI dan KPUP adalah sama halnya dengan konsep Jual Beli Properti, penjual tidak akan menjual dengan harga yang

Halaman 16 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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.

sama antara tanah yang berada di pinggir jalan dengan tanah yang berada di belakang atau tidak ada akses/jalan karena pembeli rasional tidak akan mau membeli harga yang sama antara tanah yang berada di pinggir jalan dengan tanah yang berada di belakang atau tidak ada akses/jalan.

Penilaian Tanaman

Sesuai dengan Pedoman Penilaian Indonesia (PPI 04) Point 4.2.K bahwa *"Contoh satu, salah satu kerugian fisik yang menjadi objek penilaian adalah tegakkan tanaman seperti durian dan tanaman sejenis lainnya dimana asumsi harga satuan yang akan digunakan dalam menghitung indikasi kerugian atas tanaman tersebut dapat berasal dari harga satuan berdasarkan ketentuan pemerintah"*.

Untuk penilaian tanaman, jenis tanaman-tanaman yang mendapatkan ganti kerugian mengacu standar harga tanaman yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanian dan Perkebunan Tentang Penetapan Patokan harga Ganti Rugi Tanaman Untuk Pembebasan Tanah, namun apabila ada jenis tanaman yang tidak terdapat dalam Surat tersebut, maka nilai ganti kerugian adalah sesuai dengan nilai pasar dari tanaman tersebut yang diperoleh dengan cara mencari harga pasaran dari tanaman tersebut. Berdasarkan hitungan sesuai standart dan jumlah tanaman berdasarkan data nominatif dari ketua pelaksana (BPN) maka diperoleh kesimpulan Nilai tanaman sebesar Rp.93.541.000

- **Nilai Non Fisik**

Sesuai dengan Tabel yang ada di dalam **SPI PPI 04 Point f untuk aset tanah dan tanaman memperoleh komponen non fisik Biaya Transaksi, Beban Masa Tunggu dan Bunga Masa Tunggu**

Biaya Transaksi

1. Biaya BPHTB dan PPAT

Biaya Transaksi adalah Biaya penggantian atas biaya PPAT dan Pajak BPHTB. Pemilik tanah yang diganti rugi memperoleh penggantian biaya PPAT dan Pajak BPHTB dari Nilai Fisik Tanah dikarnakan ketika pemilik tanah mendapat penggantian tanahnya dari pemerintah diasumsikan akan mencari penggantinya dengan cara membeli tanah di tempat lain yang senilai sehingga ketika akan melakukan pembelian tanah pengganti PPAT dan Pajak BPHTBnya sudah digantikan oleh pemerintah saat ini. Terkait Biaya PPAT. Sesuai ketentuan yang ada Peraturan Pemerintah Republik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Indonesia (PP) Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan
putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 32 ayat 1 bahwa "Uang Jasa Honorarium PPAT dan PPAT sementara, termasuk uang jasa Honorarium saksi tidak boleh melebihi 1 % (Satu Persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta". BPHTB adalah sebesar 5 Persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi NPOPTKP sesuai dengan Pasal 88 ayat 1 Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi daerah. Berdasarkan standart kami peroleh adalah biaya BPHTB Rp.13.542.752 dan PPAT Rp.3.308.550

2. Beban Masa Tunggu

Beban Masa Tunggu adalah selisih Nilai saat Penlok dengan Nilai Saat dilakukan Penilaian/Survey. Sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 Paragraf ke 3 pasal 34 Ayat 1 Nilai Ganti Kerugian yang di nilai oleh Penilai merupakan Nilai pada saat **Pengumuman penetapan lokasi** pembangunan untuk kepentingan umum. Pada saat survey penilaian diperoleh data pembandingan pada tanggal survey sedangkan tanggal penetapan lokasi adalah tanggal sebelum dilakukannya proses penilaian sehingga Penilai menilai pada saat survey lalu kemudian nilai tersebut dikurangkan dengan Indek kenaikan harga tanah sampai dengan tanggal penetapan lokasi sehingga di peroleh **Nilai Tanah pada saat penetapan lokasi Yaitu Nilai pada saat survey dikurangi dengan Kenaikan harga tanah**. Kemudian **selisih antara Nilai Pada saat penlok dengan Nilai Pada saat Survey dimasukkan menjadi komponen Beban Masa Tunggu**. Hal ini sama dengan nilai properti adalah **Nilai saat tanggal Survey (terkini) hanya saja terbagi kedalam Nilai saat Penetapan lokasi dan Non Fisik Beban Masa Tunggu**. Sesuai standart diperoleh besaran beban masa tunggu adalah Rp.5.311.4300

3. Bunga Masa Tunggu

Bunga Masa Tunggu adalah kompensasi atas Nilai Fisik (Tanah, bangunan dan tanaman) ditambah Nilai Non fisik (Biaya Transaksi dan Beban Masa Tunggu) dikalikan Bunga Deposito Bank Pemerintah dalam jangka Waktu antara tanggal dilakukan survey sampai dengan jadwal waktu rencana Pembayaran. Nilai yang dikeluarkan oleh penilai adalah nilai pada saat survey sedangkan nilai itu tidak langsung dapat dibayarkan oleh ketua pelaksana dan institusi yang memerlukan tanah maka pemilik tanah di berikan kompensasi sebesar bunga deposito Bank Pemerintah atau asumsinya seolah- olah uang dari

Halaman 18 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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 tersebut didepositokan kepada Bank Pemerintah sampai dengan masa pembayaran. Besaran Bunga Deposito tersebut adalah Bunga Masa Tunggu . sesuai standart diperoleh bunga masa tunggu pembayaran adalah sebesar Rp.3.862.733

- **Nilai Fisik Aset (Tanah dan Tanaman) ditambah Nilai Non Fisik (Biaya Transaksi, Beban Masa Tunggu, Bunga Masa Tunggu) adalah Nilai Penggantian Wajar atau Nilai Ganti Kerugian yang berhak dibayarkan kepada pemilik Tanah.**

Termohon III selanjutnya disebut penilai berpendapat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hal tersebut didasarkan dengan asumsi sepihak tanpa mendasarkan pada dasar rujukan perhitungan yang jelas sehingga tidak dapat memenuhi standar peraturan yang berlaku. Penilai melakukan sesuai dengan Prosedur Penilaian Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum sesuai dengan aturan terkait yaitu PMK nomor 101/PMK01/2014, SPI 204, PPI 04, Peraturan Bappepam VIII C 4, UU nomor 2 tahun 2012, Perpres 71 tahun 2012 beserta turunannya dan PerMA nomor 3 tahun 2016 dan peraturan yang lainnya.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik Pasal 1.1 “Penilaian adalah Proses Pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI)”. Penilai dalam melakukan penilaian mendasarkan pada Standard Penilaian Indonesia 204 Penilaian Ganti kerugian dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dengan rujukan petunjuk teknis Pedoman Penilaian Indonesia – 04 (PPI 04) tentang standar teknis Penilaian Ganti kerugian dalam pengadaan Tanah untuk kepentingan umum.

Penilai dalam melakukan penilaian sudah melakukan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, , penilai secara berkala akan diperiksa oleh P2PK kementerian Keuangan sebagai induk pembina profesi keuangan. Dalam kondisi tertentu juga penilai dapat diperiksa dan mempertanggung jawabkan pekerjaan penilaiannya kepada Auditor Negara yaitu BPKP dan BPK sehingga penilai dalam melakukan penilaiannya penuh kehati hatian dikarenakan ini merupakan pertanggung jawaban uang negara.

Selain itu, penilai dalam melakukan tugasnya telah menggali banyak informasi dari Kepala desa beserta aparatnya, sebagai pihak yang kami yakini telah mengetahui pasaran nilai tanah di Desa tersebut.

Halaman 19 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

Selain hal tersebut dari 74 (tujuh puluh empat) bidang di Desa Temon, Kecamatan Sawoo dan 141 (seratus empat puluh satu) bidang di Desa Ngadirojo Kecamatan Soko Kabupaten Ponorogo, hampir semua sudah bisa menerima hasil penilaian tersebut, hal tersebut menunjukkan bahwa nilai yang kami sampaikan sudah bisa diterima oleh yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian diatas perlu kami sampaikan bahwa Penilai rujukan SPI 204 dan PP01 diperoleh kesimpulan Nilai Penggantian Wajar asset tersebut adalah :

Keterangan	Nilai (Rp.)
Nilai Fisik	
Nilai Tanah	330.855.042
Nilai Tanaman	93.541.000
Nilai Non Fisik	
Biaya Transaksi	
BPHTB	13.542.752
PPAT	3.308.550
Beban Masa Tunggu	5.311.430
Bunga Masa Tunggu Pembayaran	3.862.733
NILAI PENGGANTIAN WAJAR (NPW)	450.421.508

Jumlah Total Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang diperoleh adalah **Rp. 450.421.508,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Empat Ratus Dua Puluh Satu Ribu Lima Ratus Delapan Rupiah).**

Sesuai dari surat Perkara Perdata No. 31/Pdt.P/2021/PN.Png tanggal 18 Maret 2021 perihal "Permohonan Keberatan Terhadap Besarnya Ganti Kerugian Terkait Pembangunan Proyek Waduk Bendo sebagaimana diatur Dalam undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". Sesuai Point Keberatan Pemohon nomor 6 mengajukan keberatan Nilai Tanah sebesar Rp. 1.128.616.466,- (Satu Milyar Seratus Dua Puluh Delapan Juta Enam Ratus Enam Belas Ribu Empat Ratus Enam Puluh Enam Rupiah) **sangatlah TIDAK RASIONAL dan TIDAK SESUAI** dengan standard penilaian/ peraturan yang dikeluarkan oleh asosiasi penilai (MAPPI).

Halaman 20 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Termohon putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan III memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Ponorogo yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Termohon III untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Pemohon untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Termohon III untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Pemohon tidak dapat diterima.
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSUDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Keberatannya, Pemohon melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP. 35.02.060.001.021-0007.0, a.n. Sainah. diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP. 35.02.060.001.021-0006.0, a.n. Sujiah. diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP. 35.02.060.001.021-0003.0, a.n. In Ngam. diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Jual beli Tanah antara Andir / Ahmad Suyadi (penjual) dan Jikun (pembeli) tertanggal 17 September 2019. diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 470/46/405.30.20.6/2001/2021 dikeluarkan oleh kantor Desa Ngadirojo, diberi tanda P-5
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP. 35.02.060.001.021-0004.0, a.n. Sujirah B Radjimin. diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Waris dari ahli waris almarhum Sujirah, tanggal 19 Maret 2021, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi surat nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah nomor bidang 49, a.n Sutiani, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai publik Andi Tiffani dan Rekan. diberi tanda P-8;

Halaman 21 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

9. Fotokopi dari Fotokopi surat nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah nomor bidang 56, a.n Sutiani, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai publik

Andi Tiffani dan Rekan. diberi tanda P-9;

10. Fotokopi dari Fotokopi surat nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah nomor bidang 39, a.n Sujiah, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai publik Andi Tiffani dan Rekan. diberi tanda P-10;

11. Fotokopi dari Asli surat nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah nomor bidang 40, a.n Edi Jarwanto, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai publik Andi Tiffani dan Rekan. diberi tanda P-11;

12. Fotokopi dari Asli surat nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah nomor bidang 41, a.n Iswandi, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai publik Andi Tiffani dan Rekan. diberi tanda P-12;

13. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Kematian A.n Sujirah, diberi Tanda P-13;

Bukti-bukti surat tersebut telah memenuhi biaya meterai secukupnya serta telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4, P-9 dan P-10 yang tidak ada aslinya; dan bukti tersebut dimasukkan dalam berkas sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Pemohon;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Pemohon Keberatan mengajukan 4 (empat) orang saksi yang di depan persidangan yang telah bersumpah atau berjanji menurut agamanya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagaimana terurai di bawah ini:

1. Saksi SUWADI

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon;
- Bahwa Saksi tahu dihadirkan dipersidangan untuk menjadi saksi terkait Permohonan keberatan ganti rugi tanah yang terdampak waduk bendo yang dinilai tidak sesuai dan Pemohon merasa keberatan atau tidak terima, dikarenakan nilai yang disampaikan kepada pemohon nilai per meternya berbeda dengan nilai tanah yang ada disebelah tanah milik pemohon;
- Bahwa Saksi tahu batas sebelah utara jalan setapak dipinggir sungai, sebelah barat tanah milik iswandi dan tanah milik Agung, sebelah selatan tanah milik Sutiani, sebelah timur tanah milik Sujiah;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai penggantian wajar tanah milik sutiani;
- Bahwa bukti berupa surat jual beli tanah antara Jikun dengan Ahmad Suyadi adalah benar;
- Bahwa Surat perjanjian jual beli tanah antara Jikun dengan Ahmad Suyadi ini sebagai acuan untuk harga tanah tertinggi yang digunakan oleh pihak appraisal;
- Bahwa lokasi tanah yang dijadikan acuan tersebut masih satu desa dengan tanah milik Pemohon masih satu desa dan satu dukuh;

Halaman 22 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa Setahu saksi tidak ada transaksi jual beli lagi selain jual beli tanah antara putusan.mahkamahagung.go.id

Jikun dengan Ahmad Suyadi tersebut;

- Bahwa harga wajar di daerah tersebut sesuai dengan harga jual yang ada di surat perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai ganti rugi tanah milik Pemohon Edi Jarwanto;
- Bahwa saksi selaku perangkat desa ikut dalam tim pengadaan tanah;
- Bahwa Pada awal proses saksi ikut mendampingi, pada saat pemasangan pathok batas luar, cek lokasi waktu pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak selalu hadir karena sebagai perangkat desa apabila ada pekerjaan lain yang harus ditangani saksi tidak ikut mengikuti musyawarah;
- Bahwa saksi hadir pada saat musyawarah antara masyarakat dengan BPN;
- Bahwa yang dibicarakan dalam musyawarah antara masyarakat dengan BPN tersebut mengenai bentuk ganti rugi yang disepakati yaitu berupa uang;
- Bahwa pada saat musyawarah untuk nilai ganti rugi disampaikan langsung kepada yang bersangkutan dalam bentuk amplop, jadi saksi tidak tahu berapa nilai masing masing;
- Bahwa untuk musyawarah penentuan nilai ganti rugi saksi tidak mengikuti;
- Bahwa peninjauan lokasinya dilakukan bidang per bidang;
- Bahwa bidang yang terdampak waduk bendo ada 141 (seratus empat puluh satu) bidang;
- Bahwa benar 141 (seratus empat puluh satu) bidang tersebut dilakukan peninjauan bidang per bidang;
- Bahwa setahu saksi Untuk 141 (seratus empat puluh satu) bidang tanah harga pembanding yang disampaikan desa ke apprasial hanya satu, yaitu data pembanding perjanjian jual beli tanah antara pak jikun dengan Ahmad Suyadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada data pembanding lain yang diluar dari yang diberikan oleh desa;
- Bahwa harga tanah yang untuk pembanding Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk luas tanah 150 (seratus lima puluh) m²;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah milik pemohon yang diajukan keberatan;
- Bahwa Saksi baru Plt. Sekretaris Desa sejak 2018, karena Sekretaris Desa sebelumnya dimutasi ke Kecamatan;
- Bahwa Kepala desa ikut tanda tangan dalam perjanjian jual beli tanah antara jikun dengan Ahmad Suyadi tersebut;
- Bahwa setiap pertemuan selalu di hadiri oleh BPN, dari pihak Polres, pihak Kecamatan dan pihak Polsek;
- Bahwa setahu saksi nilai bidang per bidang berbeda;
- Bahwa Saksi tidak tahu aturan mengenai pengadaan tanah untuk penilaian itu bidang perbidang;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat laporan dari tim Penilai;

Halaman 23 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

- Bahwa Saksi tahu surat pembandingan hanya satu dari keterangan Pemohon sebagai pemilik lahan yang keberatan;

- Bahwa Saksi tidak tahu definisi musyawarah menurut Perpres Nomor 71;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang digunakan sebagai pembandingan;
- Bahwa jalan yang ada di depan tanah yang digunakan sebagai pembandingan 3 (tiga) meter dan mobil bisa masuk, tanah berupa pekarangan;
- Bahwa tanah milik pemohon yang dinilai ini fisiknya dari sisi akses, Tanah tersebut berupa sawah, mobil tidak bisa masuk, karena jalannya hanya jalan setapak pinggir sungai;
- Bahwa lokasi tanah pembandingan dekat dengan pasar dan alon alon;
- Bahwa untuk sawah jauh dari pasar dan alon-alon jadi harganya beda sekali;
- Bahwa Saksi tidak ikut dalam pelaksanaan survey, saksi hanya ikut waktu pemasangan pathok luar saja;
- Bahwa Saksi terakhir musyawarah menyampaikan harga penilaian dari appraisal kepada masyarakat terdampak;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena penyampaian harga penilaian melalui amplop;
- Bahwa Jumlah bidang 141 (seratus empat puluh satu) bidang dan jumlah Kepala Keluarga ada 90 (sembilan puluh) Kepala Keluarga;
- Bahwa Uang sampai sekarang belum terima oleh 90 (sembilan puluh) Kepala Keluarga tersebut;
- Bahwa surat perjanjian tersebut asli dan tidak digunakan untuk meninggikan harga tanah di daerah tersebut;

2. Saksi HARIYANA

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon;
- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT;
- Bahwa Saksi tahu dihadirkan dipersidangan untuk menjadi saksi terkait Permohonan keberatan ganti rugi tanah yang terdampak waduk bendo yang dinilai tidak sesuai dan Pemohon merasa keberatan atau tidak terima, dikarenakan nilai yang disampaikan kepada pemohon nilai per meternya berbeda dengan nilai tanah yang ada disebelah tanah milik pemohon;
- Bahwa Saksi tidak hapal batas-batas tanah milik Pemohon tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai ganti rugi yang diterima pemohon tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah menjadi panitia desa terkait waduk bendo tersebut;
- Bahwa saksi asli warga desa Ngadirojo;
- Bahwab Saksi tahu keberatannya mengenai perbedaan harga;
- Bahwa Setahu saksi harga tanah milik pemohon berbeda dengan milik Sujiah;
- Bahwa Saksi tidak tahu perbedaan harganya;
- Bahwa Saksi menjadi ketua RT sekitar 3-4 tahun;

Halaman 24 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

- Bahwa Untuk tanah milik pemohon berbeda wilayah dengan saksi, sedangkan putusan.mahkamahagung.go.id tanah pembanding satu wilayah dengan saksi;

- Bahwa Saksi tidak tahu ada petugas Pemkab Ponorogo yang melakukan peninjauan lokasi;
- Bahwa setahu saksi perbedaan harga yang menjadi keberatan tersebut adalah harga bidang per bidangnya tidak sama;
- Bahwa tanah yang terdampak waduk bendo tersebut 141 (seratus empat puluh satu) bidang;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa banyak Kepala Keluarga yang terdampak waduk bendo tersebut;
- Bahwa Saksi tahu perbedaan harga per bidang karena nilainya berbeda dan selisihnya tidak terlalu besar;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti harga bidang perbidangnya, saksi hanya mendengar saja;

3. Saksi SUJIAH

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon;
- Bahwa Saksi tahu dihadirkan dipersidangan untuk menjadi saksi terkait Permohonan keberatan ganti rugi tanah yang terdampak waduk bendo yang dinilai tidak sesuai dan Pemohon merasa keberatan atau tidak terima, dikarenakan nilai yang disampaikan kepada pemohon nilai per meternya berbeda dengan nilai tanah milik saksi;
- Bahwa Tanah milik saksi yang terdampak dekat dengan tanah milik pemohon, tanah milik saksi sebelah timur dari tanah milik pemohon;
- Bahwa Saksi lupa Berapa luas tanah milik saksi;
- Bahwa Harga ganti rugi yang diterima saksi Rp.191.000,00 / meter;
- Bahwa Harga ganti rugi tanah milik pemohon Rp114.000,00 / meter;
- Bahwa Setahu saksi luas tanah milik pemohon 2 kali tanah milik saksi, pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa jarak tanah milik saksi dengan tanah milik pemohon dekat batasnya hanya pematang sawah;
- Bahwa Tanah milik saksi berupa sawah;
- Bahwa Tanah milik saksi belum bersertifikat;
- Bahwa Tanah milik pemohon sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa harga ganti rugi yang diterima saksi dengan pemohon berbeda;
- Bahwa setiap ada musyawarah desa yang menghadiri musyawarah anak saksi, saksi hadir pada waktu pengambilan surat nilai ganti rugi saja;

4. Saksi SAMIRATI

Halaman 25 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon;

- Bahwa Saksi tahu dihadirkan dipersidangan untuk menjadi saksi terkait Permohonan keberatan ganti rugi tanah yang terdampak waduk bendo yang dinilai tidak sesuai dan Pemohon merasa keberatan atau tidak terima, dikarenakan nilai yang disampaikan kepada pemohon nilai per meternya berbeda dengan nilai tanah milik saksi;
- Bahwa Tanah milik saksi yang terdampak dekat dengan tanah milik pemohon;
- Bahwa Jarak tanah saksi dengan tanah pemohon 3 petak sawah;
- Bahwa Nilai pengganti tanah milik saksi yang terdampak waduk 120rb / meter;
- Bahwa Tanah milik saksi yang terdampak waduk belum bersertifikat;
- Bahwa Luas tanah milik saksi yang terdampak waduk 668 (enam ratus enam puluh delapan) m²;
- Bahwa Tanah milik saksi berupa sawah ditanami palawija;
- Bahwa tanaman palawija tersebut juga mendapat penggantian;
- Bahwa Posisi tanah saksi yang terdampak waduk tersebut dekat dengan jalan setapak Dipinggir sungai Jauh dari jalur utama;
- Bahwa Saksi tidak tahu, saksi hanya tahu tentang batasnya saja;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Termohon I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi dari Asli Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Bendo Kabupaten Ponorogo Nomor 44/Kep.35.02/XI/2020 tentang Pentetapan Jasa Penilai, tanggal 7 November 2020, diberi tanda T I -1;
2. Fotokopi dari Asli Berita Acara Kesepakatan Nomor 11.2/BA-35.02/11/2021, diberi tanda T I -2;
3. Fotokopi dari Asli Peta Bidang nomor 1245/2020 tanggal 12 September 2020, diberi tanda T I -3;

Bukti-bukti surat tersebut telah memenuhi biaya meterai secukupnya serta telah sesuai dengan asli, sehingga surat-surat bukti T I -1 s/d T I -3 tersebut dapat dijadikan sebagai bukti yang sah dan bukti tersebut dimasukkan dalam berkas sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Termohon I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Termohon III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi dari Asli salinan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 101/PMK.01/2014 tentang penilai publik, diberi tanda T III-1;

Halaman 26 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

2. Fotokopi dari Asli salinan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, diberi tanda T III-2;
3. Fotokopi dari Asli salinan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan kepentingan umum, diberi tanda T III-3;
4. Fotokopi dari Asli Penetapan KJPP dari kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo, diberi tanda T III-4;
5. Fotokopi dari Asli Peta Bidang Tanah Nomor 1245/2020, tanggal 12 September 2020, diberi tanda T III-5;
6. Fotokopi dari Asli daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Bendo Kabupaten Ponorogo nomor 2/Peng-12.23/X/2020 tanggal 5 Oktober 2020, diberi tanda T III-6;
7. Fotokopi dari Asli Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204), diberi tanda TIII-7;
8. Fotokopi dari asli Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI 04), diberi tanda TIII-8;
9. Cetakan Foto Aset 40. Edi Jarwanto, diberi tanda TIII-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi Data pembanding, diberi Tanda TIII-10; tidak ada aslinya
11. Fotokopi dari Asli salinan Surat keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/624/KPTS/013/2019 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan bendo di kabupaten Ponorogo Jawa Timur, diberi tanda TIII-11;
12. Fotokopi dari asli salinan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat Akta Tanah, diberi tanda TIII-12;
13. Fotokopi dari Asli salinan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, diberi tanda TIII-13;
14. Fotokopi dari Asli Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204), diberi tanda TIII-14;
15. Fotokopi dari Asli Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204), diberi tanda TIII-15;
16. Fotokopi dari Asli Salinan Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: KEP-478/BL/2009 tentang Pedoman penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian properti di pasar modal, diberi tanda TIII-16;
17. Fotokopi dari Asli Laporan Penilaian Objek Pengadaan Tanah (Appraisal) di Desa Ngadirojo, Kecamatan Sokoo dan Desa Temon Kecamatan Sawoo,

Halaman 27 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

Kabupaten Ponorogo Tahun Anggaran 2020, Nomor Laporan: 00093/2.0157-putusan.mahkamahagung.go.id

02/PI/11/0400/1/XII/2020, diberi tanda TIII-17;

18. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan A.n Surati Binti Sarni tanggal 20 November 2014;

19. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Edi Suwito dan Didik Ari Setiawan, tanggal 4 Juni 2018, diberi tanda TIII-19;

20. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Edi Suwito dan Didik Ari Setiawan, tanggal 4 Juni 2018, diberi tanda TIII-19;

Bukti-bukti surat tersebut telah memenuhi biaya meterai secukupnya serta telah sesuai dengan asli, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat dijadikan sebagai bukti yang sah, kecuali bukti P-9, P-10 P-18, P-19, P-20 dan bukti tersebut dimasukkan dalam berkas sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Termohon III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Termohon I dan Termohon III telah mengajukan **saksi dan ahli** yaitu:

1. **Saksi HARTANTO**

- Bahwa Saksi tahu dihadirkan dipersidangan untuk menjadi saksi terkait Permohonan keberatan ganti rugi dalam pembebasan tanah Waduk Bendo;
- Bahwa Saksi sebagai bagian dari panitia pelaksana pengadaan tanah dimana Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai panitia pengadaan tanah;
- Bahwa ketua pelaksana pengadaan tanah tersebut adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Bahwa Anggota Panitia Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:
- Kepala kantor pertanahan sebagai ketua pengadaan tanah.
- Kasi pengadaan tanah sebagai sekretaris.
- Kasi Hubungan Hukum, Kasi Pengukuran, Kepala Desa Ngadirojo, Kepala Desa Temon Camat Sokoo, Camat Sawoo sebagai anggota karena ini terdiri dari dua desa dan dua kecamatan;
- Bahwa Sekretaris desa tidak termasuk dalam panitia;
- Bahwa Panitia pengadaan tanah tersebut mendapatkan honor dari satuan kerja (satker);
- Bahwa Tahapan yang pertama adalah sosialisasi, sosialisasi kepada masyarakat yang terkena dampak, setelah diadakan sosialisasi, tahap kedua dari BPN ada satgas A dan satgas B, satgas A ini tugasnya mengadakan pengukuran bidang per bidang, sedangkan satgas B itu mengenai masalah yuridisnya, subyeknya yang berhak atas tanah, Setelah itu satgas A dan satgas B meninjau lokasi dan hasilnya berupa peta bidang dan daftar nominatif, kemudian hasil dari satgas A dan satgas B diumumkan di lokasi pengadaan tanah selama 14 (empat belas) hari, untuk memberi kesempatan kepada para pihak yang merasa keberatan

Halaman 28 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

dengan hasil dari kinerja dan satgas A dan satgas B, setelah diumumkan selama 14 (empat belas) hari, kalau tidak ada masalah atau mungkin tidak ada yang

keberatan nanti baru diadakan, hasilnya diserahkan ke Aprasial untuk dinilai hasil normalif peta bidang itu, setelah itu tahap selanjutnya hasil dari penilaian dari Aprasial diumumkan ke masyarakat dalam acara musyawarah pengadaan tanah, kemarin sudah dilakukan musyawarah itu intinya acara pertama mengumumkan hasil kerja dari Aprasial yaitu nilai kisaran tanah itu, yang kedua berupa kesepakatan dalam bentuk ganti rugi itu berupa uang atau lahan pengganti, jadi acara musyawarah itu ada dua kegiatan agenda yang pertama mengumumkan hasil penilaian dari Aprasial, yang kedua mengenai masalah kesepakatan, masalah bentuk ganti rugi, bentuk ganti rugi itu bisa berupa uang, bisa berupa lahan pengganti atau bentuk lainnya yang sudah disepakati itu;

- Bahwa dalam waktu 14 (empat belas) hari tersebut ada pihak yang keberatan dari baik dari masyarakat desa Temon maupun dari masyarakat desa Ngadirojo;
- Bahwa Keberatan tersebut pada waktu itu sudah diselesaikan, begitu ada surat keberatan dari masyarakat yang terkena dampak, dari hasil pengumuman itu kita verifikasi, kita perbaiki, kita terjun ke lapangan lagi untuk mengadakan perbaikan baik pengukurannya maupun subyeknya, yuridisnya;
- Bahwa setahu saksi yang mengajukan keberatan dari Pak Agung, masalah luas tanah untuk pak Edi saksi kurang begitu tahu, tapi setelah itu sudah kita verifikasi di lapangan, sedang ada perbaikan;
- Bahwa setelah dilakukan verifikasi sudah tidak ada lagi yang mengajukan keberatan;
- Bahwa Bendungan ini proyek strategis nasional;
- Bahwa yang menentukan atau menunjuk kepanitiaan pengadaan tanah tersebut adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo, setelah mendapat kewenangan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa dalam kepanitiaan pengadaan tanah tersebut ada Surat Keputusan dari Kepala Kantor Pertanahan;
- Bahwa setahu saksi, Bupati Ponorogo tidak ada korelasinya dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut;
- Bahwa dari tahap awal sampai dengan tahap akhir tidak ada peran dari Bupati Ponorogo;
- Bahwa dalam penentuan besaran ganti rugi tidak ada persetujuan dari Bupati ponorogo;
- Bahwa sebenarnya Bupati Ponorogo nggak ada korelasinya, seharusnya BPN yang digugat, karena yang melaksanakan adalah kepala BPN;
- Bahwa yang dimusyawarahkan mengenai bentuk ganti rugi;
- Bahwa nilai ganti rugi tidak bisa di musyawarahkan, karena masalah nilai itu sudah menjadi kewenangannya aprasial, artinya dari BPN tidak boleh

Halaman 29 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

mengintervensi masalah besarnya nilai, masalah nilai istilahnya tidak ada nego-
putusan.mahkamahagung.go.id

nego lagi, hasil dari keputusan aprasial sudah merupakan keputusan yang
sesuai dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2012;

- Bahwa dari keseluruhan yang terkena dampak untuk desa Ngadirojo itu ada sekitar 241 (dua ratus empat puluh satu) bidang, yang keberatan 2 (dua) orang, selebihnya sudah setuju semua, dan semua sudah tanda tangan, sedangkan dari Temon itu ada 74 (tujuh puluh empat) bidang, semuanya setuju, tidak ada yang keberatan;
- Bahwa antara yang setuju dan tidak setuju tidak ada berita acara, hanya tanda tangan di surat nilai penggantian wajar bidang per bidang, untuk berita acara adanya berita acara kesepakatan sesuai dengan aturan;
- Bahwa setelah 14 (empat belas) hari tidak ada pihak yang keberatan berarti dianggap setuju, kemudian dilanjutkan dengan musyawarah;
- Bahwa terkait pengumuman 14 (empat belas) hari tersebut, warga diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan tentang hasil dari satgas A dan satgas B, tentang pengukuran luasan;
- Bahwa masalah besaran ganti rugi yang dinilai oleh aprasial;
- Bahwa yang mengajukan keberatan ganti rugi yaitu pihak yang terdampak dalam hal ini Edi Jarwanto;
- Bahwa BPN tidak mempunyai kewenangan dalam menentukan besaran nilai ganti rugi;
- Bahwa pada waktu musyawarah warga diundang semua dan harus hadir kalau tidak hadir harus ada perwakilan dan ada surat kuasanya;
- Bahwa musyawarah yang pertama mengumumkan hasil nilai dari aprasial, dan yang kedua mengenai bentuk ganti ruginya;
- Bahwa pengumuman nilai dari aprasial tersebut dalam bentuk amplop tertutup;
- Bahwa pengumuman nilai dalam bentuk amplop tertutup merupakan prosedur dari appraisal, dari BPN hanya pelaksana dalam hal musyawarah saja;
- Bahwa dalam kepanitiaan pengadaan tanah tersebut saksi sebagai Ketua satgas B;
- Bahwa Tugas satgas B meneliti Mengenai yuridis yaitu meneliti kebenaran subyek yang berhak dan status hukum tanahnya, meneliti dokumen surat-suratnya, tanya jawab dengan pemohon langsung baik di desa Ngadirojo maupun Temon;
- Bahwa Saksi menanyakan mengenai asal usul tanah, status tanahnya sudah bersertifikat atau masih petok dan terus pola tanahnya seperti apa;
- Bahwa dalam Undang-Undang no 2 tahun 2012 di pasal 1 angka 10 menegaskan bahwa penggantian yang layak dan adil pada pihak yang ber hak dalam proses pengadaan tanah, terkait dengan masalah musyawarah itu sendiri tidak menyentuh untuk masalah nilai atau besaran ganti rugi;

Halaman 30 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

- Bahwa yang berwenang mengundang para pihak yang terkait dalam putusan.mahkamahagung.go.id

- musyawarah tersebut adalah Ketua pengadaan tanah;
- Bahwa yang diundang hanya pihak yang terkait dengan pengadaan tanah tersebut;
- Bahwa pihak Kejaksaan dan Kepolisian hadir, pada waktu itu kita mengundang;
- Bahwa dinas dari Pemkab yang menjadi anggota pengadaan tanah tersebut adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), yang menangani masalah pertanahan;
- Bahwa Penyampaian data oleh BPN kepada appraisal berdasarkan peta bidang bukan SPPT;
- Bahwa objek yang diatas tanah juga mendapat ganti kerugian;
- Bahwa Mekanisme satgas A dalam pengumpulan dilapangan, untuk data berupa bangunan dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU), untuk data berupa Tanaman dilakukan oleh dinas Pertanian;
- Bahwa semua data yang dinilai oleh appraisal diajukan oleh BPN;
- Bahwa tidak ada proyek pengadaan tanah selain proyek pengadaan tanah untuk bendungan bendo tersebut;
- Bahwa yang bertanggung jawab dalam pengadaan tanah tersebut Kepala BPN sebagai ketua pengadaan tanah;
- Bahwa BPN hanya terbatas pada data dokumen fisik dan yuridis tanah;
- Bahwa terhadap masalah ganti rugi BPN tidak terlibat;
- Bahwa BPN tidak mengetahui nilai ganti rugi yang diberikan kepada para pihak;
- Bahwa Aprasial tidak ada kewajiban membeikan laporan kepada BPN mengenai pembayaran ganti rugi, hanya pada saat pembayaran ganti rugi nanti dihadiri oleh BPN dan panitia pengadaan tanah;
- Bahwa yang menunjuk appraisal adalah yang memerlukan tanah dalam hal ini Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Kementerian PUPR, kemudian ditetapkan oleh Kepala BPN selaku Ketua panitia Pengadaan tanah ;

2. Ahli FAHMI HASSAN

- Bahwa Pendidikan Ahli yang terkait penilaian ini adalah terutama adalah S2 UGM tentang manajemen aset dimana disitu Ahli diajarkan untuk manage aset termasuk dalam hal ini penilaian. UGM bekerja sama dengan Asosiasi Mapi dimana yang melaksanakan pendidikannya adalah UGM tapi yang melaksanakan ujiannya adalah MAPI Ahli telah melalui ujian sertifikat penilai properti dan yang memberi ijin adalah kementerian keuangan yang mulia, setelah itu mengambil kursus-kursus lanjutan kami juga mendapat ijin dari kementerian BPN, ATR BPN;
- Bahwa dalam peraturan yang disepakati para penilai ada bukunya yaitu standart penilaian indonesia dimana isinya terkait seluruh penilaian baik penilaian bisnis, properti maupun dasar-dasar nilai bermacam-macam, ada nilai pasar ada yang

Halaman 31 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

termasuk penggantian ini dan nilai tersebut sudah disetujui oleh kementerian keuangan dan kementerian ATR BPR;

- Bahwa aturan terkait pengadaan lahan ada di Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204);
- Bahwa metode pengadaan tanah secara umum, penilaian dalam pengadaan tanah, pengadaan lahan untuk kepentingan publik pemerintah mengganti rugi fisik dan non fisiknya, dimana fisiknya itu terkait tanah, bangunan maupun tanaman yang biasanya dibebaskan adalah di penilaian tanah, penilai kita mengasumsikan bahwa nilainya adalah nilai pasar, jadi kita membandingkan kira-kira berapa nilai aset dari berapa laku terjual antara pembeli yang berkeinginan membeli dan penjual yang berkeinginan menjual, definisi nilai pasar, jadi kita membandingkan yang kira-kira setara dan sebanding dan jika data yang kita temukan belum setara maka kita melakukan teknik penyesuaian sehingga nilainya menjadi setara, peninjauan untuk penyesuaian bisa dari faktor fisik maupun aksesibilitas;
- Bahwa untuk pembebasan tanah, nilai atas aset adalah nilai atas aset itu sendiri, jadi antar objek beda, karena melihatnya transaksi nilai pasar yang transaksi yang estimasi dimungkinkan atas aset tersebut bukan rata-rata;
- Bahwa untuk aset tanah atau pun tanah bangunan, rumah, aset tetap itu yang paling faktor utama adalah lokasi, jadi faktor terbesar dalam pembobotan penyesuaian adalah lokasi, bisa kita ketahui bahwa lokasi dikeramaian maupun sepi itu nilainya pasti mahal yang ramai sehingga faktor dari lokasi berpengaruh terhadap nilai aset;
- Bahwa penilaian yang dilakukan terkait non fisik adalah ada biaya transaksi terkait biaya notaris, beban masa tunggu, biaya pajak, beban masa tunggu, bunga masa tunggu, terus jika tanah tersebut sawah, ada kehilangan panen yang di ganti;
- Bahwa setiap pekerjaan yang penilai kerjakan dilaporkan secara berkala, bahkan sekarang laporannya setiap bulan, laporan kepada kementerian keuangan dalam hal ini pusat pembinaan profesi keuangan;
- Bahwa kementerian keuangan melakukan pemeriksaan, jika penilai melakukan kesalahan ada macam-macam punishment, punishment nya tersebut ada di peraturan menteri keuangan, untuk pasalnya Ahli lupa, yang inti nya adalah bahwa penilai bisa di beri sanksi peringatan, pembekuan maupun pencabutan ijin tergantung bobot kesalahan sesuai parameter dari kementerian keuangan;
- Bahwa pekerjaan penilai juga diperiksa oleh BPK maupun BPKP, jadi penilai sangat memasukkan unsur ke hati-hatian dalam memberikan nilai pasar untuk ganti rugi kepada warga;
- Bahwa dalam penilaian oleh appraisal dilakukan penilaian bidang per bidang;
- Bahwa sepengetahuan Ahli terkait pemisahan bidangan yang berwenang melakukan pemisahan bidangan adalah BPN;

Halaman 32 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

- Bahwa sertifikat tidak serta merta lebih baik dari yang lainnya, harus memperhatikan lokasi dan bermacam-macam lokasi, luasan, bentuk;

- Bahwa dalam pengadaan tanah yang melakukan pembayaran ganti rugi dari pihak pemberi tugas, appraisal hanya mendampingi karena sebagai penilai;
- Bahwa berdasarkan pengetahuan Ahli Juknis terkait gugatan dari warga setelah musyawarah ada dalam 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;
- Bahwa faktor yang membentuk penyesuaian tadi ada faktor fisik maupun asesabilitas, kalau bicara dalam hal ini fisiknya, asesabilitas sama dalam artian lokasinya sama, terus keramaian pasti sama karena bersebelahan, jadi kita dalam kasus ini mengesampingkan terkait faktor asesabilitas kalau memang sama-sama berada di jalan atau sama-sama tidak ada jalan saya tidak tahu kasusnya ini ya, tapi kalau dari fisik faktor yang menjadi penyesuaian juga banyak, dalam hal ini bisa terkait elevasi, ketinggian terus bentuk tanah, jadi itu juga faktor penyesuaian, bentuk ada yang persegi, atau tidak beraturan jadi itu jadi faktor yang dipertimbangkan oleh penilai, termasuk juga terkait luasan aset, luasan aset jadi, yang kecil maupun yang besar juga biasanya ada suatu penyesuaian, ibaratnya seperti kita beli buah 1 (satu) kg sama 100 (seratus) kg pasti yang 100 (seratus) kg ada perkilo nya jadi lebih murah, kalau saya tidak tahu bidang ini, tapi mungkin logika yang dipakai penilai itu adalah yang kecil bisa jadi per meter nya lebih mahal di banding adri tanah yang lebih besar;
- Bahwa aturan kalau beli sedikit nilainya mahal, kalau beli banyak nilai nya murah, penilai melakukan penilaian berdasarkan riset, dengan mengambil data 10 (sepuluh) ataupun 20 (dua puluh) data disuatu tempat penilai yang buat polanya dan itu di dalam peraturan penilai metode itu diperbolehkan. Berdasarkan pengalaman Ahli juga menilai, Ahli kebetulan di surabaya, jadi setiap hari menilai dan berkecimpung dengan berbagai macam data yang seperti itu, ada yang kecil ada yang besar;
- Bahwa sepengetahuan Ahli kalau penilai itu menilai berdasarkan daftar nilai nominatif dan peta bidang dari BPN, jadi mungkin, seharusnya bukan penilai yang memecah itu, penilai hanya mendapatkan data, kenapa bisa berbeda, bisa dimungkinkan ketika peta bidangnya itu tadi pecahannya bentuknya berbeda, jadi penilai bisa memandang bahwa antara yang kiri sama yang kanan bentuknya mungkin bagus yang kanan atau yang kiri, atau luasannya berbeda, elevasinya juga berbeda, jadi berbagai banyak faktor yang dipertimbangkan oleh penilai terkait itu;
- Bahwa Ahli bekerja di KJJT Pung's Zurkanain dan rekan;

Halaman 33 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

- Bahwa Penilai itu selalu mengacu kepada daftar nominatif yang diberikan oleh putusan.mahkamahagung.go.id

- BPN, jadi yang memasukkan bahwa itu jadi obyek ganti rugi atau tidak itu adalah BPN, kita tidak boleh melangkahi wewenang dari BPN;
- Bahwa penilai turun meninjau lokasi bersama BPN;
- Bahwa yang menentukan mana yang bisa diberikan ganti rugi atau tidak, termasuk untuk luasan yang menentukan ganti rugi BPN;
- Bahwa penilai mencari data yang sebanding, sebanding itu dan setipikal dalam pengertian penilai tidak memperhatikan jarak, jika jauh tapi penilai anggap sebanding bisa dipakai, maupun jika dekat dalam artian seumpama disitu sawah di daerah desa penilai bisa juga membandingkan dengan desa-desa di sebelah, tapi yang utama adalah data-data di desa setempat;
- Bahwa kalau perbedaan tingkat sertifikat ada yang masih letter C, ada yang HGB ataupun SHM, memang ada selisihnya juga, pasti penilai juga memperhitungkan itu tapi faktor utama biasanya dilihat tetap lokasi;
- Bahwa Penilaian terhadap satu bidang faktornya banyak sekali dalam artian Ahli belum tahu bentuknya, terus luasannya, tapi kalau dari sisi kita memandangnya sertifikat saja ada lebih baik yang SHM dibanding harga nya lebih baik, kalau harga nya lebih baik dari pada letter C dari sisi sertifikat legalitas, tapi kalau dibandingkan dengan bentuk lokasi;
- Bahwa untuk tanah yang bersertifikat lebih tinggi tapi tidak signifikan, karena sekarang mengurus peningkatan dari HGB ke SHM ke BPN juga bisa dan biaya resmi nya itu dari kalau tidak salah peningkatan dari HGB ke SHM hanya Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah), jadi ketika itu dimasukkan sebagai selisih nilai hanya satu dua persen selisihnya;
- Bahwa Sepengetahuan Ahli, bahwa suatu transaksi itu nilai pasar, dalam artian antara pembeli yang berminat dan penjual yang berminat tanpa ada paksaan, dalam hal ganti kerugian kepentingan umum ini pemerintah tidak hanya menetapkan nilai pasar, tapi nilai pengganti kerugian dalam arti hal ini non fisik dalam aset tersebut turut ditambahkan, hal itu lah yang jika dianggap bahwa rasa keadilan pemerintah tidak membelinya dengan nilai pasar, tetapi dengan tambahan non fisik bahkan untuk rumah yang di huni lebih dari 30 tahun dapat tambahan nilai 30 persen dari negara dalam hal ini pembebasan lahan;
- Bahwa setahu Ahli tidak pernah dilakukan musyawarah dengan pihak yang berhak, terkait dengan bentuk ganti kerugiannya atau nilai kerugiannya untuk mencapai nilai layak dan adil;
- Bahwa teknis pelaporannya apabila ada masyarakat yang merasa bahwa keberatan terhadap nilai appraisal langsung ke Pengadilan;
- Bahwa apabila ada penilaian yang dianggap tidak wajar lapornya ke Asosiasi dari Apraisal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa untuk meningkatkan putusan, maka segala sesuatu yang
putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian
yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan Pemohon pada
pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pemohon mendalilkan bahwa PEMOHON adalah pemilik
hak atas sebidang tanah obyek ganti rugi seluas 2883 m2, sebagaimana tercantum
dalam surat nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah nomor bidang 40, nama
pemilik tanah: Edi Jarwanto yang menguasai tanah yang berlokasi di desa Ngadirojo
dan terhadap obyek yang dikuasai oleh PEMOHON, TERMOHON I atas persetujuan
TERMOHON II dan melalui hasil penilaian dari TERMOHON III melakukan Penilaian
penggantian wajar sebesar Rp. 450.421.508,- (empat ratus lima puluh juta empat
ratus dua puluh satu ribu lima ratus delapan rupiah) atau sebesar kurang lebih Rp.
114.000,- (seratus empat belas ribu rupiah) per meter persegi serta pada tanggal 3
Maret, TERMOHON I, TERMOHON II dan TERMOHON III telah memberikan hasil
penggantian wajar dengan tanpa kesepakatan dengan PEMOHON dan terhadap
besarnya nilai penggantian tersebut diatas, maka PEMOHON menyatakan keberatan
karena besarnya penggantian tersebut masih dibawah nilai pasar;

Menimbang, bahwa Termohon I, Termohon II dan Termohon III telah
menyangkal dalil-dalil Permohonan Pemohon sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah
Keberatan Pemohon yang diajukan Pemohon masih dalam tenggang waktu yang
ditentukan didalam Pasal 5 PERMA RI No. 3 Tahun 2016 yang mengemukakan
bahwa : Keberatan sebagaimana dimaksudkan didalam Pasal 3 diajukan 14 (empat
belas) hari setelah musyawarah Penetapan ganti rugi ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Permohonan dari Pemohon bahwa
pada tanggal 3 Maret 2021, Termohon I, Termohon II dan Termohon III telah
memberikan hasil penggantian wajar yang hal tersebut tidak dibantah oleh Termohon
I, Termohon II dan Termohon III dalam jawabannya dan dengan bukti surat yang
diajukan Pemohon dan juga tidak dibantah oleh Termohon I, Termohon II dan
Termohon III, bahwa penyampaian nilai ganti kerugian hasil penilaian Tim Penilai
Kantor jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan telah dilaksanakan pada tanggal 15
Maret 2021 (bukti P-1, P-12) sedangkan permohonan Keberatan diajukan Pemohon,
terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo adalah tanggal 18 Maret
2021, maka menurut Hakim Pemohon masih dalam tenggang waktu untuk
mengajukan keberatan sesuai dengan pasal 5 dan pasal 1 angka 13 PERMA RI No.

Halaman 35 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

3 Tahun 2016 tentang batas waktu pengajuan keberatan oleh karenanya pengajuan putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Keberatan aquo masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang ;

Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan tentang pokok perkara dalam perkara ini maka Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi / keberatan atas Permohonan dari Termohon II dan Termohon III sebagaimana dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon kepada Termohon II adalah salah pihak atau *Error In Persona*, dengan alasan bahwa Pemohon dalam menyertakan Termohon III sebagai Termohon dalam Permohonan Keberatan besarnya Ganti Kerugian terkait Pembangunan Proyek Waduk Bendo tersebut adalah tidak berdasar karena dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian mulai Pasal 31 sampai dengan Pasal 36, tidak ada satu pun Pasal yang menyebutkan bahwa Kepala Daerah dalam hal ini Bupati, menjadi Penilai untuk melakukan Penilaian besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak. Dan juga tidak ada Pasal yang menyebutkan bahwa penilaian ganti Kerugian tersebut harus melalui persetujuan dari Bupati atau Kepala Daerah;
2. Surat Permohonan Keberatan Kurang Pihak Termohon (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan bahwa seharusnya Pemohon menyertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi *Error In Persona* khusus dalam hal penggugat menarik **Kepala Daerah Kabupaten Ponorogo (Bupati Ponorogo)**, akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang bahwa pada prinsipnya dalam hukum acara adalah hak Penggugat / Pemohon untuk menggugat siapa saja yang dianggap melanggar haknya tersebut dan tidak ada kewajiban Termohon/ Tergugat untuk ikut menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa selain itu Termohon II **Kepala Daerah Kabupaten Ponorogo (Bupati Ponorogo)** menurut Hakim ditarik sebagai Termohon II didasarkan pada Undang – Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 4 ayat 1 yang menyatakan bahwa “Pemerintah dan / atau **Pemerintah Daerah** menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum, sementara dalam Pasal 1 butir 13 dinyatakan bahwa Pemerintah Daerah adalah Gubernur, **Bupati** atau Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;

Halaman 36 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Termohon II, menurut Hakim adalah putusan.mahkamahagung.go.id

hak Pemohon untuk mengajukan keberatan atau menggugat siapa saja yang dianggap melanggar haknya tersebut sehingga tidak ada kewajiban Termohon III untuk ikut menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya atau diajukan keberatan terhadapnya, terlebih lagi menurut Hakim Termohon III juga ikut terlibat dalam proses pengadaan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Termohon II ikut bertanggung jawab terhadap Proses Pengadaan Tanah didaerahnya dan diikutkannya Termohon II dan III sebagai pihak baik sebagai Termohon atau Turut Termohon sekalipun adalah beralasan, dengan demikian eksepsi dari Termohon II dan Tergugat III haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Surat Permohonan Keberatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan bahwa seharusnya Pemohon menyertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang – Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dinyatakan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan memberi ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak serta pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari yang berhak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan 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, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat 7. Termohon Keberatan adalah Lembaga Pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tersebut juga dinyatakan bahwa Pelaksana Pengadaan Tanah adalah Tim yang dibentuk dan diketuai oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya untuk melaksanakan pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa tindakan Pemohon yang mengajukan permohonan kepada Termohon I, Termohon II dan Termohon III dan tidak mengikutsertakan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah merupakan

Halaman 37 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png

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

permohonan yang dapat dikategorikan sebagai Permohonan yang kurang pihak putusan.mahkamahagung.go.id

(*Plurium Litis Consortium*) hal ini disebabkan semua hubungan hukum yang terjadi antara Termohon III dan Pemohon karena adanya penunjukan Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kepada Termohon III;

Menimbang, bahwa bukti T.III-4 dan bukti T.I - 2 berupa Penetapan dari kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo tentang Penetapan Jasa Penilai yang merupakan kontrak kerja antara Termohon III dengan Termohon I yaitu Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan hasil penetapan Pengadaan Barang/Jasa, sebagaimana juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian ayat 1 yang menyatakan bahwa Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum Bagian Keempat Penetapan Penilai Pasal 63 ayat 2 menyatakan bahwa Jasa Penilai atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hal ini sudah sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo Selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah

Menimbang, bahwa dengan demikian Keberatan Pemohon merupakan Permohonan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan Keberatan Pemohon tidak memenuhi syarat formal sebuah Keberatan sebagaimana yang diatur dalam 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 maka Permohonan keberatan Pemohon haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Termohon II dan III diterima maka Hakim tidak akan mempertimbangkan tentang pokok perkara Keberatan Pemohon;

Menimbang bahwa oleh karena Pemohon Keberatan sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pasal-pasal dalam 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 pasal 20 huruf d, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

Halaman 38 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

MENETAPKAN

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi dari Termohon II dan Termohon III;
2. Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 712.000,00 (tujuh ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian ditetapkan pada hari Kamis, tanggal 22 April 2020 oleh Tri Mulyanto, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Ponorogo, yang ditunjuk sebagai Hakim Tunggal, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 30/Pdt.P/2020/PN Png, tanggal 18 Maret 2021, yang diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Ari Setyawan S.H., sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan dan Kuasa Termohon I, Termohon II dan Termohon III;

Panitera Pengganti,

Hakim,

Ari Setyawan S.H

Tri Mulyanto, S.H.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya ATK	Rp. 75.000,00
- PNBP Panggilan Pemohon	Rp. 10.000,00
- PNBP Panggilan Termohon I	Rp. 10.000,00
PNBP Panggilan Termohon II	Rp. 10.000,00
PNBP Panggilan Termohon	Rp. 468.000,00
Sumpah	Rp. 40.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00
- Pemberkasan	Rp. 39.000,00 +
Jumlah	Rp. 712.000,00

Halaman 39 dari 39 Penetapan Nomor 30/Pdt.P/2021/PN Png