



PUTUSAN
Nomor 99/PDT/2018/PT PDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Padang yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

FAUZI SYAMSUDIN, Tempat/tgl lahir: Pamekasan 22-08-1940, umur 77 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Alamat KTP: Graha Bintaro, Blok GR 13 No.11A, RT 006/RW 007, Kelurahan Pondok Kacang Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, disebut sebagai Penggugat/Pembanding;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

1. Iskandar Khalil, S.H., M.H.,
2. Zulkifli, S.H.,
3. Nova Zefriyenti, S.H.,

semuanya Advokat/Penasihat Hukum, berkantor di Jl. Bukittinggi - By Pass, No.2 Depan Ar Razak Auto Care RT.001/RW.004, Kel Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangan Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Propinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.35/SK/FHASKH/XI/2017, tanggal 24 Nopember 2017;

Lawan

1. PEMERINTAH R.I, Cq Menteri dalam Negeri R.I, Cq Gubernur Propinsi Sumatera Barat, Cq Walikota Bukittinggi, sebagai Ketua Tim Koordinasi Tanah Tingkat Kotamadya dan Pengarah Tim Penyelesaian Permasalahan Tanah Konsolidasi By Pass, dengan alamat Kantor Balaikota Bukittinggi, Jl: Kusuma Bhakti No.1 Bukit Gulai Bancah, Mandiangan Koto



Selayan, Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I/Terbanding I;

2. SEKRETARIS DAERAH KOTA BUKITTINGGI, selaku Ketua Tim Penyelesaian Permasalahan Tanah Konsolidasi By Pass dan Tanah Masyarakat lainnya Kota Bukittinggi, dengan alamat Kantor Balaikota Bukittinggi, Jl: Kusuma Bhakti Ni.1 Bukit Gulai Bancah, Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II/ Terbanding II; Tergugat I dan II/Terbanding I dan II memberi kuasa kepada ARI TEGUH YOHANNES, S.H. SRI RAHMAWATI, S.H. RICHIE PERMANA, S.H. DEVIPRIMAWITA, S.E. BENI YURIKO, semuanya Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Kota Bukittinggi, berkantor di jalan Kusuma Bhakti Gulai Bancah Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/0284/Huk-2018 tanggal 31 Januari 2018 untuk Tergugat I, Terbanding I dan Surat Kuasa Nomor 180/0317/Huk-2018 tanggal 31 Januari 2018 untuk Tergugat II/Terbanding II;
3. PEMERINTAH R.I, Cq Kepala Kementrian Agraria dan Tata Ruang, / Badan Pertanahan Nasional, Cq Badan Pertanahan Nasional R.I Cq Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Barat, Cq Kepala kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, selaku Wakil Ketua merangkap anggota Tim Penyelesaian Permasalahan Tanah Konsolidasi By Pass, yang berkantor di Jl: Prof. Hazairin No. 15 Belakang Balok Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III/Terbanding III;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca :



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang tanggal 30 Juli 2018 Nomor 99/PDT/2018/ PT PDG;
2. Berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Bkt, tanggal 4 Juni 2018, surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 16 Januari 2018 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

OBJEK PERKARA

Perbuatan wanprestasi/ cidera janji yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap pengembalian tanah milik pihak Penggugat yang berlokasi di Baruah RT.01 RW.04 Kel. Pulau Anak Air, Kec. Mandiangin Koto Selayan, Kavling No. 45 lembar Peta awal tanah konsolidasi By-Pass Kota Bukittinggi, yang seharusnya pengembaliannya adalah : luas tanah awal (2.617 M2) di kurangi sumbangan untuk pembangunan jalan Bukittinggi-By Pass ($15\% \times 2.617 = 393 \text{ M2}$) = 2.224 M2, sedangkan yang baru dikembalikan oleh Para Tergugat adalah seluas 1.008 M2 (SHM 1621 seluas 824 M2 dan SHM 1622 seluas 184 M2), sehingga sisa tanah milik pihak Penggugat yang belum dikembalikan oleh Para Tergugat adalah seluas 1.216 M2 (seribu dua ratus enam belas meter bujur sangkar);

Adapun dalil-dalil gugatan Penggugat, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I karena jabatannya adalah sebagai Ketua Tim Koordinasi Tanah Tingkat Kotamadya dan sebagai Pengarah Tim Penyelesaian Permasalahan Tanah Konsolidasi By Pass;
2. Bahwa Tergugat II karena jabatannya adalah sebagai Ketua Tim Penyelesaian Permasalahan Tanah Konsolidasi By Pass dan Tanah Masyarakat lainnya Kota Bukittinggi, yang berfungsi sebagai perpanjangan tangan dan pembantu Tergugat I dengan menjalankan dan menyelesaikan segala hal-hal yang ada hubungannya dengan konsolidasi tanah Bukittinggi By Pass tersebut, dimana Tergugat II dalam Tugasnya adalah bertanggung jawab penuh kepada Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat III karena jabatannya adalah sebagai selaku wakil ketua merangkap anggota Tim Koordinasi Tanah Tingkat Kotamadya dan Tim Penyelesaian Permasalahan Tanah Konsolidasi By Pass;



4. Bahwa untuk kepentingan proyek pembuatan jalan Bukittinggi-By Pass melalui sistem konsolidasi tersebut, maka Tergugat I membentuk Panitia Tim Konsolidasi Tanah Bukittinggi By Pass yang mana Tergugat I langsung menjabat sebagai Ketua Tim Koordinasi Tanah Tingkat Kotamadya, dengan susunan tim selengkapnya berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, sebagai berikut:
 - a. Bupati/Walikota Kotamadya KDH. : Sebagai Ketua;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya: Wakil Ketua Merangkap anggota;
 - c. Ketua Bappeda: Wakil Ketua merangkap anggota;
 - d. Kepala Bagian Pemerintahan: Sebagai anggota;
 - e. Kepala Dinas Pekerjaan Umum: Sebagai anggota;
 - f. Kepala Dinas Pertanian: Sebagai anggota;
 - g. Kepala Dinas Tata Kota : Sebagai anggota;
 - h. Camat Setempat: Sebagai anggota;
 - i. Kepala Seksi PGT: Sebagai anggota;
 - j. Kepala Seksi PHT: Sebagai anggota;
 - k. Kepala Seksi PT: Sebagai anggota;
 - l. Lurah/Kepala Desa setempat: Sebagai anggota;
 - m. Wakil pemilik tanah (maksimum 2 orang): Sebagai anggota;
 - n. Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah: Sebagai Sekretaris merangkap anggota;
5. Bahwa dalam rangka proyek pembuatan jalan Bukittinggi By Pass melalui sistem konsolidasi tersebut Tergugat I membuat dan mengonsep sendiri Surat Perjanjian Kesepakatan antara Pemerintah Daerah Tingkat II Bukittinggi (Tergugat I) dengan pemilik tanah yang terkena proyek jalan Bukittinggi By Pass melalui sistem konsolidasi dimana Surat Perjanjian ini dibacakan oleh pihak Tergugat I kepada Para Peserta Konsolidasi sewaktu sosialisasi di masing-masing kelurahan sebelum dimulainya proyek pembukaan jalan Bukittinggi-By Pass melalui sistem konsolidasi, yang mana Surat Perjanjian tersebut yang aslinya setelah ditandatangani oleh peserta konsolidasi maka dilampirkan dalam berkas bahan-bahan dari peserta konsolidasi yang diserahkan kepada tim konsolidasi untuk diproses pengembalian tanah setelah terjadinya proyek Jl. Bukittinggi



By Pass tersebut dan proses konsolidasi tersebut sampai saat sekarang masih berlanjut dan setiap tahunnya Tergugat I memperbaharui tim penyelesaian tanah proyek konsolidasi tersebut, maka dari itu sudah seharusnya dinyatakan bahwa Surat Perjanjian Kesepakatan antara Pemerintah Daerah Tingkat I Bukittinggi (Tergugat I) dengan pemilik tanah yang terkena proyek jalan Bukittinggi By Pass melalui sistim konsolidasi tersebut adalah sah dan masih tetap berlaku;

6. Bahwa dengan adanya kebijaksanaan dari Tergugat I untuk membuat proyek jalan Bukittinggi By Pass dengan sistem konsolidasi tersebut, maka tanah milik ibu Penggugat pun diikut sertakan pula sebagai objek konsolidasi, maka untuk itu pada tanggal 10 Mei 2006 ibu dari Penggugat (Almh. Roesiam Yahya) telah membuat pernyataan ikut berpartisipasi/ menyumbang tanah guna pembangunan Jl. By Pass Kota Bukittinggi sebanyak 15% dari luas tanah milik pihak Penggugat yang terdiri atas 2 (dua) persil masing-masing luasnya 1794 m² (Seribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Meter Bujursangkar) dan 823 m² (Delapan Ratus Dua Puluh Tiga Meter Bujursangkar) yang berlokasi di Baruah Rt 01 Rw 04 Kel Pulau Anak Air Kec. Mandiangin Koto Selayan. Denah lokasi dan luas tanah tersebut tercantum pada kavling No. 45 lembar 3 peta awal tanah konsolidasi By Pass di Kantor Kelurahan Pulau Anak Air, maka dari itu sudah seharusnya dinyatakan bahwa untuk kepentingan proyek jalan Bukittinggi By Pass melalui sistim konsolidasi yang dilaksanakan oleh Tergugat I tersebut, maka pada tahun 2006 Pihak Penggugat telah menyerahkan 2 (dua) persil tanahnya yang masing-masing luasnya: 1794 m² (Seribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Meter Bujursangkar) dan 823 m² (Delapan Ratus Dua Puluh Tiga Meter Bujursangkar) dan lengkap dengan alas haknya serta pernyataan ikut berpartisipasi/ menyumbang tanah guna pembangunan Jl. By Pass Kota Bukittinggi sebanyak 15% dari luas tanah milik pihak Penggugat yang berlokasi di Baruah Rt 01 Rw 04 Kel Pulau Anak Air Kec. Mandiangin Koto Selayan yang denah lokasi dan luas tanah tersebut tercantum pada kavling No. 45 lembar 3 peta awal tanah konsolidasi By Pass di Kantor Kelurahan Pulau Anak Air;
7. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kesepakatan antara Pemerintah Daerah Tingkat I Bukittinggi (Tergugat I) dengan pemilik tanah yang



terkena proyek jalan Bukittinggi By Pass melalui sistim konsolidasi dinyatakan dengan tegas pada Pasal 3 :

- a. Menyelesaikan dan menuntaskan pelaksanaan konsolidasi dalam tempo paling lama 2 (dua) tahun dan hal-hal yang menyangkut sertifikat tanah tanpa pembebanan biaya apapun kepada pihak ke dua, dengan catatan pihak kedua harus dengan segera menyiapkan alas haknya sebagai dasar pembuatan sertifikat tanah pengembalian;
 - b. Menjamin setiap tanah yang dikembalikan kepada pihak kedua, tetap berada dipinggir jalan sebagai hasil konsolidasi dengan ukuran yang sesungguhnya, dalam luas ukuran awal dikurangi sumbangan;
8. Bahwa semenjak tahun 1992 pihak Penggugat telah sering kali membuat dan menyerahkan alas hak atas tanah Penggugat yang dijadikan Proyek Konsolidasi kepada Tergugat II dan terakhir Penggugat menyerahkan alas hak adalah pada tahun 2006 guna sebagai dasar untuk pembuatan sertifikat tanah pengembalian, dengan cacatan pengembalian tanah-tanah tersebut telah memenuhi dan sesuai dengan syarat-syarat serta prinsip-prinsip konsolidasi;
 9. Bahwa semenjak tahun 2006 sampai pada tahun 2014 telah puluhan kali Penggugat mendatangi Kantor Lurah untuk menanyakan penyelesaian tanah Pihak Penggugat, namun sekian kali pula Penggugat dipimpong dari Kantor Lurah ke Kantor Camat, dari Kantor Camat ke Kantor Tapem, dari Kantor Tapem ke Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi (Tergugat III);
 10. Bahwa pada tanggal 28 April 2014 Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi (Tergugat III) menerbitkan Sertifikat atas pengembalian sebagian tanah milik Pihak Penggugat, masing-masing SHM Nomor: 1821 dengan luas 824 m², dan SHM Nomor: 182 dengan luas 184 m² dengan total luas 1008 m² (seribu delapan meter bujursangkar);
 11. Bahwa luas awal kedua persil tanah pihak Penggugat tersebut 1794 m² + 823 m² = 2617 m², dikurangi partisipasi pembangunan jalan By Pass 15% x 2617 m² = 393 m², jadi tanah pihak Penggugat yang mesti dikembalikan oleh Para Tergugat adalah seluas 2224 m² (dua ribu dua ratus dua puluh empat meter bujursangkar), namun yang baru dikembalikan hanyalah seluas 1008 m² (seribu delapan meter bujursangkar) dengan perincian: telah dikembalikan tahun 2014 dengan



SHM Nomor: 1821 dengan luas 824 m², dan SHM Nomor: 182 dengan luas 184 m², sehingga dengan demikian sisa tanah pihak Penggugat yang belum dikembalikan oleh Tergugat I adalah seluas 1216 m² (seribu dua ratus enam belas meter bujursangkar);

12. Bahwa terhadap sisa tanah milik Pihak Penggugat seluas 1216 m² (seribu dua ratus enam belas meter bujursangkar) tersebut semenjak tahun 2014 sampai sekarang telah berkali-kali Pihak Penggugat mohon penyelesaian sisa tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, diantaranya usaha yang Penggugat lakukan adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 18 Maret 2016 Pihak Penggugat datang ke Kantor Kelurahan Pulai Anak Air dan bertemu dengan stafnya yang bernama Syahrul, dan mengatakan bahwa sisa tanah Penggugat sudah tidak diketemukan lagi (tidak ada lagi), dan ketika Pihak Penggugat meminta Kantor Lurah untuk menerbitkan Surat Resmi yang menyatakan bahwa sisa tanah Penggugat sudah tidak ada, bapak Lurah menyatakan tidak berwenang menerbitkan Surat yang penggugat minta tersebut;
- Bahwa pada tanggal 28 Maret 2016 Penggugat menemui tim Konsolidasi yang pada saat tersebut bertemu dengan sekretarisnya yang bernama Bapak Zulfa di Kantornya, dan ia meminta agar Penggugat bersabar, karena pihaknya akan mengadakan rapat untuk menyelesaikan persoalan tanah konsolidasi By Pass termasuk kekurangan tanah Penggugat tersebut;
- Bahwa pada tanggal 01 April 2016 Penggugat telah mengirimkan Surat kepada Tergugat I dan memberikan tembusan kepada Para Tergugat lainnya Perihal Mohon Penyelesaian Tanah Konsolidasi Tanah Roesiam Yahya (Imik) Ahli Waris dari Fatimah (Uci) L3 Persil 45 (Peta Awal) Yang Tertera Di Buku Register Tanah;
- Bahwa pada Tanggal 15 April 2017 Penggugat kembali mengirimkan Surat perihal yang sama melalui kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat I Nomor: 12/FHSHK/IV/2017 tanggal 15 April 2017 dan juga di tembuskan kepada Para Tergugat lainnya;
- Bahwa terhadap usaha-usaha yang telah Pihak Penggugat lakukan tersebut Para tergugat hanya memberikan janji-janji untuk penyelesaian sampai saat ini, dan tidak ada upaya penyelesaian



sama sekali, seolah-olah Para Tergugat tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan tanah sisa pengembalian konsolidasi milik Pihak Penggugat dan kalau memang tanah milik Pihak Penggugat tersebut tidak bisa diketemukan lagi atau Pihak Tergugat I tidak bisa mengembalikannya dalam bentuk tanah, maka sudah seharusnya Tergugat I memberikan ganti rugi kepada Pihak Penggugat dengan standar harga penjualan berdasarkan harga pasar sewaktu dilaksanakannya putusan dalam perkara ini, dan pada saat sekarang dilokasi tersebut harga jual pasar adalah Rp2.000.000,00 per meter bujursangkar, sehingga total harga tanah milik Pengugat yang harus diganti oleh Tergugat I berdasarkan standar harga jual pada saat ini adalah $1216 \times \text{Rp}2.000.000,00 = \text{Rp}2.432.000.000,00$ (dua milyar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah);

13. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat I tidaklah melaksanakan kewajibannya kepada Pihak Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 surat perjanjian kesepakatan tersebut, karena:

- Dalam Pasal 3a sudah dinyatakan dengan tegas, bahwa kewajiban dari Tergugat I adalah: Menyelesaikan dan menuntaskan pelaksanaan konsolidasi dalam tempo paling lama 2 (dua) tahun dan hal-hal yang menyangkut sertifikat tanah tanpa pembebanan biaya apapun kepada pihak kedua, dengan catatan pihak kedua harus dengan segera menyiapkan alas haknya sebagai dasar pembuatan sertifikat tanah pengembalian, namun pada kenyataannya pelaksanaan konsolidasi tersebut sudah berjalan 25 tahun lebih sampai pada saat ini belum juga tuntas, namun tanah Penggugat hanya sebagian yang baru dikembalikan oleh Para Tergugat dan itupun dilaksanakan setelah 17 tahun masa berlalu semenjak alas hak untuk pertama kalinya pihak Penggugat serahkan kepada Tergugat II;
- Dalam Pasal 3b sudah dinyatakan dengan tegas, bahwa kewajiban dari Tergugat I adalah: untuk mengembalikan tanah milik Penggugat sesuai dengan ukuran yang sesungguhnya, dalam arti luas ukuran awal dikurangi sumbangan, akan tetapi dalam kenyataannya terdapat kekurangan pengembalian tanah Pihak Penggugat oleh Tergugat I seluas 1.216 m2 (seribu dua ratus enam belas meter bujursangkar);

14. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3a dan 3b surat perjanjian



kesepakatan antara Pemerintahan Daerah Tingkat I Bukittinggi (Tergugat I), dengan pemilik tanah yang terkena proyek jalan Bukittinggi By Pass melalui sistim konsolidasi adalah merupakan perbuatan wanprestasi/ cidera janji, maka dari itu sudah seharusnya Tergugat I dihukum untuk mengembalikan kekurangan tanah milik Pihak Penggugat seluas 1.216 m² (seribu dua ratus enam belas meter bujursangkar) tersebut sesuai dengan syarat-syarat dan prinsip konsolidasi dan/atau memberikan ganti rugi kepada Pihak Penggugat sesuai dengan sandar harga jual pasar yang pada saat ini adalah sejumlah Rp2.432.000.000,00 (dua milyar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah);

15. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah tidak mengembalikan kekurangan tanah Penggugat seluas 1.216 m² (seribu dua ratus enam belas meter bujursangkar) tersebut adalah benar-benar telah menimbulkan kerugian yang besar dipihak Penggugat. Apabila ditaksir kerugian yang Penggugat alami selama ini adalah sejumlah :

a. Kerugian Materi :

- Akibat terjadinya kekurangan pengembalian tanah Penggugat oleh Tergugat I seluas 1.216 m² sehingga akibatnya tanah seluas 1.216 m² tidak bisa member manfaat lagi kepada Pihak Penggugat, karena biasanya terhadap tanah yang seluas tersebut Pihak Penggugat bercocok tanam padi diatasnya dengan masa panen 2x setahun dan satu kali panen menghasilkan padi bersih sebanyak 50 belek, sehingga untuk setahun panen sawah seluas 1.216 m² tersebut menghasilkan 100 belek padi, maka untuk masa panen selama 25 tahun akan menghasilkan padi sebanyak 100 belek x 25 Tahun sama dengan 2.500 Belek, harga padi standar per-belek pada saat sekarang adalah Rp80.000,00 maka total kerugian hasil panen yang tidak bisa Pihak Penggugat nikmati adalah 2.500 Belek x Rp80.000,00 = Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah);
- Bahwa selama mengurus urusan pengembalian tanah milik Pihak Pengugat tersebut, maka Penggugat sudah bolak balik Jakarta - Bukittinggi selama ± 100 kali dan setiap kali Penggugat melakukan perjalanan Jakarta-Bukittinggi, maka Penggugat mengeluarkan biaya dengan sejumlah Rp1.500.000,00 sehingga untuk 100 kali Penggugat bolak balik Jakarta- Bukittinggi semenjak tahun 1992



sampai sekarang total biaya yang Penggugat keluarkan adalah 100
 $\times \text{Rp}1.500.000,00 = \text{Rp}150.000.000,00$;

Jadi total kerugian materi yang penggugat derita akibat dari
perbuatan dari Para Tergugat tersebut adalah
 $\text{Rp}200.000.000,00 + \text{Rp}150.000.000,00 =$
 $\text{Rp}350.000.000,00$ (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian In Materi:

Akibat perbuatan Tergugat I yang telah tidak mengembalikan
kekurangan tanah Penggugat seluas 1.216 m² (seribu dua ratus
enam belas meter bujursangkar) tersebut telah menimbulkan kerugian
moril yang tak terhingga di pihak Penggugat dan telah menyita
sebagian besar pikiran dan waktu Penggugat untuk mengurus supaya
hak Penggugat tersebut dapat Penggugat peroleh kembali. Dimana
sudah 8 (delapan) tahun semenjak diserahkannya alas hak atas
tanah milik Penggugat Kepada Tergugat II Penggugat telah mencoba
memperjuangkan hak Penggugat atas kekurangan pengembalian
tersebut melalui pihak Tergugat I dan pihak Tergugat lainnya serta
instansi-instansi lain yang ada kaitannya dengan perkara yang
Penggugat alami ini. Apabila kerugian In materi ini ditaksir akan
berjumlah $\text{Rp}1.652.000.500,00$ (satu milyar enam ratus lima puluh dua
juta lima ratus rupiah).

Jadi jumlah kerugian yang Penggugat derita adalah sebagai
berikut :

- Kerugian dibidang Materi diluar penggantian harga tanah adalah
sebesar $\text{Rp}350.000.000,00$ (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian In materi sebesar $\text{Rp}1.652.000.500,00$ (satu milyar enam
ratus lima puluh dua juta lima ratus rupiah);
- Total kerugian Materi diluar penggantian harga tanah dan In Materi
adalah $= \text{Rp}350.000.000,00 + \text{Rp}1.652.000.500,00 =$
 $\text{Rp}2.002.000.500,00$ (Dua milyar dua juta lima ratus rupiah);

Berhubung kerugian yang Penggugat derita tersebut disebabkan oleh
akibat perbuatan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan wanprestasi
kepada Penggugat, maka seyogyanyalah Tergugat I dihukum untuk
membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika;

16. Bahwa agar Penggugat tidak semakin dirugikan lagi akibat perbuatan
wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut di



atas, juga gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka sudah beralasan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat menyatakan banding, verzet maupun kasasi (uit voebaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ibuk Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi, untuk dapat memanggil kami para pihak pada suatu hari yang akan bapak tentukan kemudian untuk memeriksa perkara ini, dan selanjutnya Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi akan memberikan/menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan masih tetap berlaku Surat Perjanjian Kesepakatan antara Pemerintah Daerah Tingkat Bukittinggi (Tergugat I) dengan pemilik tanah yang terkena proyek jalan Bukittinggi By Pass melalui sistim konsolidasi;
3. Menyatakan bahwa Pihak Penggugat telah menyerahkan 2 (dua) persil tanahnya yang masing-masing luasnya: 1794 m2 (Seribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Meter Bujursangkar) dan 823 m2 (Delapan Ratus Dua Puluh Tiga Meter Bujursangkar) dan lengkap dengan alas haknya serta pernyataan ikut berpartisipasi/ menyumbang tanah guna pembangunan Jl. By Pass Kota Bukittinggi sebanyak 15% dari luas tanah milik pihak Penggugat yang berlokasi di Baruah Rt 01 Rw 04 Kel Pulau Anak Air Kec. Mandiangin Koto Selayan yang denah lokasi dan luas tanah tersebut tercantum pada kavling No. 45 lembar 3 peta awal tanah konsolidasi By Pass di Kantor Kelurahan Pulau Anak Air;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah tidak mengembalikan kekurangan penggantian tanah Penggugat seluas 1.216 m2 (seribu dua ratus enam belas meter bujursangkar) adalah merupakan perbuatan wanprestasi/ cedera janji;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kekurangan penggantian tanah milik pihak Penggugat seluas 1.216 m2 (seribu dua ratus enam belas meter bujursangkar) tersebut sesuai dengan syarat-syarat dan prinsip konsolidasi secara seketika dan tanpa syarat dan/atau memberikan ganti rugi kepada Pihak Penggugat sesuai dengan sandar



harga jual tanah setempat sewaktu dilaksanakan putusan dalam perkara ini, dan untuk penghitungan harga tanah saat ini adalah $1216 \times \text{Rp}2.000.000,00 = \text{Rp}2.432.000.000,00$ (dua milyar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah);

6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah tidak mengembalikan kekurangan tanah Penggugat tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan moril yang besar dipihak Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat diluar penggantian harga tanah sebesar $\text{Rp}350.000.000,00$ (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril sejumlah $\text{Rp}1.652.000.500,00$ (satu milyar enam ratus lima puluh dua juta lima ratus rupiah), secara tunai dan seketika;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat menyatakan banding, verzet maupun kasasi (Uit Voebaar Bij Voorraad);
9. Menghukum para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan II :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijk Verklaard* atau NO, karena:

1. Bahwa Penggugat tidak memenuhi kapasitas selaku Penggugat dalam perkara aquo, karena objek perkara adalah warisan dari nenek Penggugat yang bernama Fatimah, maka sudah seharusnya gugatan diajukan oleh seluruh ahli waris nenek Penggugat.
2. Bahwa objek gugatan tidak jelas/kabur, karena :
 - a. Tidak dijelaskan asal usul tanah objek perkara diperoleh oleh Nenek Penggugat, sehingga dapat dikuasai oleh Penggugat;
 - b. Tidak dijelaskan batas-batas tanah objek perkara;
 - c. Dalil gugatan saling bertentangan, Penggugat dalam gugatannya menyatakan tanah miliknya terdiri atas dua persil (dalil gugatan



angka 6 baris ke tujuh), namun Penggugat mengakui hanya satu persil yang tercantum dalam peta awal konsolidasi by pass yaitu persil nomor 45 lembar 3 (dalil gugatan angka 6 baris ke sebelas). Hal ini mengingat setiap persil tanah yang ditata melalui konsolidasi diberi satu nomor persil, penomoran tersebut sebagai pembeda dengan persil lainnya baik dari segi luas, letak tanah maupun batas-batasnya.

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa hal-hal yang telah Tergugat I dan II uraikan dalam eksepsi mohon kiranya dianggap pula sebagai bagian dalam pokok perkara ini.

Bahwa Tergugat I dan II membantah seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat.

Selanjutnya jawaban Tergugat I dan II adalah sebagai berikut :

Tergugat I dan II membantah dalil gugatan Penggugat angka 6, angka 8, angka 9, angka 11, angka 12, angka 13, angka 14, dan angka 15, bantahan tersebut Tergugat I dan II dasarkan kepada dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris (cucu) dari Fatimah, yang mana Fatimah adalah pemilik satu bidang (persil) tanah yang ditata oleh Tergugat I dan II melalui konsolidasi tanah perkotaan, dengan nomor Persil 45 lembar 3 Kelurahan Pulai Anak Air Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, seluas 1.186 m² (seribu seratus delapan puluh enam meter persegi);
2. Bahwa terhadap pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan, ahli waris Fatimah telah mengajukan alas hak dalam rangka Permohonan Pendaftaran Hak pada tanggal 10 Oktober 2012;
3. Dalam alas hak tersebut ahli waris Fatimah mengakui penguasaan Satu Persil Tanah yang ditata melalui konsolidasi tanah perkotaan seluas 1.186 m² dengan nomor Persil 45 lembar 3 Kelurahan Pulai Anak Air Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, pengakuan tersebut berdasarkan :
 1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik);
 2. Surat pernyataan pelepasan hak untuk konsolidasi, berupa penyerahan sumbangan 15% dari luas tanah Penggugat, yaitu $1.186 \text{ m}^2 - 178 \text{ m}^2$ (sumbangan 15%) = 1008 m^2 (seribu delapan meter persegi);
 3. Surat Pernyataan Persetujuan Konsolidasi;



4. Surat pernyataan penetapan batas.
4. Bahwa terhadap pengajuan alas hak tersebut ahli waris Fatimah telah menerima sertifikat pengembalian tanah berupa SHM Nomor 1621 dengan luas 824 m² dan SHM nomor 1622 dengan luas 184 m² ($824 \text{ m}^2 + 184 \text{ m}^2 = 1008 \text{ m}^2$ (seribu delapan meter persegi)).

Jawaban Tergugat III:

Bahwa objek perkara telah diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Operasional Pelayanan dan didukung oleh alas hak yang secara formal telah memenuhi persyaratan yang berlaku.

Bahwa sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah, proses konsolidasi telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku. Berdasarkan pasal 6 dijelaskan bahwa pada saat dilaksanakan kegiatan konsolidasi, peserta konsolidasi memberikan sumbangan tanah kepada pemerintah dengan besaran yang disepakati sebelumnya yang pada kasus ini ditentukan sebesar 15 persen. Berdasarkan pencatatan pada Buku Pelaksanaan Konsolidasi didasarkan pada pengukuran awal dan disesuaikan dengan alas hak yang diajukan oleh saudara penggugat ditemukan Luas Tanah Awal yaitu sebesar 1186 M² dilakukan penataan kavling tanah serta pemotongan untuk sumbangan tanah sebesar 15 persen maka Luas Tanah Setelah Pemotongan yaitu 1008 M² yang dipecah menjadi 2 Kavling Tanah dengan Nomor 45 A dan 45 B, disertipatkan menjadi 2 sertipikat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 1621 Kelurahan Pulau Anak Air dengan luas tanah 824 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1622 Kelurahan Pulau anak Air dengan luas tanah 184 M². Setelah dilaksanakan konsolidasi tidak ditemukan adanya kelebihan tanah yang belum dikembalikan.

Sehubungan dengan pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan pencatatan lainnya yang tercatat pada Sertipikat Hak Milik yang dijabarkan sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1622 Kelurahan Pulau Anak Air



- a. Akta Jual Beli Nomor 84/2014 Tanggal 11 juli 2014 dibuat oleh Cahaya Masita, SH., M.Kn Selaku PPAT dan Notaris.
- b. Nota Koordinasi Pencatatan perkara pada Buku Tanah dengan perkara Nomor 3/Pdt.G/2018/PN.Bkt.
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1639 Kelurahan Pulau Anak Air
 - a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 130/2014 tanggal 13 November 2014 dibuat oleh Cahaya Masita, SH., M.Kn Selaku PPAT dan Notaris.
 - b. Nota Koordinasi Pencatatan perkara pada Buku Tanah dengan perkara Nomor 3/Pdt.G/2018/PN.Bkt.

Sudah diproses sesuai dengan peraturan dan diterbitkan berdasarkan alas hak yang diajukan, Akta Jual Beli serta Akta Pembagian Hak Bersama dibuat dan dilakukan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris.

Harapan atau keinginan kami Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.G/2018/PN.Bkt dapat mengambil keputusan yang seadil-adilnya terhadap perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan para penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bukittinggi telah menjatuhkan putusan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Bkt, tanggal 4 Juni 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi pihak Tergugat I dan II angka 2;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.811.000,00 (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Bkt, tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bukittinggi yang menyatakan bahwa Kuasa Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 3/Pdt.G/2017/PN Bkt, tanggal 4 Juni 2018 dan permohonan banding tersebut sudah diberitahukan secara sah oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bukittinggi kepada Kuasa Tergugat I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 21 Juni 2018 serta kepada Kuasa Tergugat III /Terbanding III pada tanggal 21 Juni 2018;



Menimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada hari dan tanggal itu juga dan Memori Banding mana telah diserahkan berikut salinannya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bukittinggi kepada Kuasa Tergugat I dan II/Terbanding I dan II, kepada Kuasa Tergugat III/Terbanding III masing-masing pada tanggal 12 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Kuasa Tergugat I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 16 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada hari dan tanggal itu juga dan Kontra Memori mana telah diserahkan berikut salinannya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bukittinggi kepada Kuasa Penggugat/Pembanding tanggal 17 Juli 2018;

Menimbang, bahwa telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan relas pemberitahuan memeriksa berkas oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bukittinggi kepada Kuasa Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 Juli 2018 dan kepada Kuasa Tergugat I dan II/Terbanding I dan II, kepada Tergugat III/Terbanding III masing-masing pada tanggal 13 Juli 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding dari Kuasa Penggugat/Pembanding atas putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Bkt, tanggal 4 Juni 2018, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh sebab itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan tingkat banding pembanding Kuasa Penggugat/Pembanding mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Bahwa menurut Penggugat/ Pembanding keputusan Pengadilan Negeri Bukittinggi tersebut adalah telah mengandung kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga sampai menyebabkan terjadinya keputusan yang keliru dan tidak benar, maka dari itu Penggugat/ Pembanding merasa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi tersebut diatas, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya;



Bahwa kekeliruan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diuraikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara sebagaimana yang termuat pada halaman 18 poin dua (2) sampai dengan halaman 20 Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor : 3/Pdt.G/2018/PN.Bkt Tanggal 4 Juni 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut pihak Kuasa Tergugat I dan II / Terbanding I dan II mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya yaitu bahwa Terbanding I dan II/Tergugat I dan II menerima seluruh pertimbangan hukum putusan perkara aquo, karena hakim tingkat pertama telah tepat dalam pertimbangan hukum putusan perkara aquo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan memeriksa serta meneliti dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 3/Pdt.G/2017/PN Bkt tanggal 4 Juni 2018 dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding maupun Kontra Memori Banding tersebut maka dapat dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa Memori Banding maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para pihak tersebut pada pokoknya hanya mengulang hal-hal yang sudah disampaikan pada persidangan Pengadilan Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal yang baru.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca seluruh pertimbangan hukum dari perkara yang dimohonkan banding tersebut, ternyata semuanya telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang pada pokoknya berpendapat bahwa gugatan ini adalah objek gugatan kabur sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke) oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 03/Pdt.G/2018/PN. Bkt tanggal 4 Juni 2018 yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat / Pembanding tetap berada pihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka ia harus dibebani untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg), *Burgerlijke Rechtsvordering* (Rv), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang



Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dan semua pasal dari peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Penggugat / Pembanding;
- Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 03/Pdt.G/2018/PN Bkt., tanggal 4 Juni 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang, pada hari Senin tanggal 13 Agustus 2018 oleh kami SIGIT PRIYONO, S.H., M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Padang selaku Hakim Ketua, EDY SUBROTO, S.H., M.H dan ASMUDDIN, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 27 Agustus 2018 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota serta oleh IRDAWINA, S.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

EDY SUBROTO, S.H., M.H.

SIGIT PRIYONO, SH., M.H.

ASMUDDIN, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

IRDAWINA, S.H.



Perincian biaya perkara

1. Materai putusan.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp 5.000,00
3. Administrasi....	<u>Rp139.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)