



**P U T U S A N**

**Nomor 1 / Pdt.G / 2018 / PN Arm**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**HENDRIATA M.S. WULLUR, S.H.,M.H.**, Tempat Tanggal Lahir/Umur Gresik 31 Oktober 1961/56 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, alamat Jl. Madrasah II No. 16 Kelurahan Sukabumi Utara Kecamatan Kebon Jeruk Kota Jakarta Barat, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Karyawan Swasta, Status Kawin, dalam hal ini memberi kuasa kepada NOVRY RANTUNG, S.H.,M.H.,CLA yang beralamat di Jalan Cendrawasih No. 60 Lingkungan II Kelurahan Karombasan Selatan Kecamatan Wanea Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3/ SK/ 2018/ PN Arm tertanggal 3 Januari 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai .....**PEMOHON**;

**LAWAN :**

1. **PEMERINTAH R.I cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA** yang berkedudukan di Jalan 17 Agustus Manado, untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERMOHON I**;
2. **PEMERINTAH R.I cq. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, Cq. DIREKTORAT JENDERAL SUMBER DAYA AIR, Cq. KEPALA BALAI WILAYAH SUNGAI SULAWESI UTARA**, dengan berkedudukan di Jl. A.A. Maramis Manado, untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERMOHON II**;

**PENGADILAN NEGERI tersebut;**

Telah membaca penetapan tentang penunjukkan Majelis Hakim dan penetapan tentang hari sidang;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah memeriksa dan meneliti surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;



**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan keberatan Pemohon yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 3 Januari 2018 dibawah register perkara Nomor 1 / Pdt.G / 2018 / PN Arm, telah mengajukan keberatan terhadap para Termohon dengan alasan-alasan permohonan sebagai berikut :

Bahwa yang menjadi objek permohonan keberatan adalah :

**PENETAPAN BENTUK GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN BENDUNGAN KUWIL KAWANGKOAN KECAMATAN KALAWAT KABUPATEN MINAHASA UTARA SEPANJANG MENGENAI TANAH MILIK DARI HENDRIATA M.S. WULLUR, SH, MH.**

Bahwa yang menjadi alasan permohonan keberatan ini adalah sebagai berikut :

**LEGAL STANDING PEMOHON KEBERATAN :**

1. Bahwa Pemohon Keberatan adalah pemilik sah atas 4 (empat) bidang tanah pertanian yang terletak di Desa Kawangkoan, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, masing-masing sebagai berikut :

- 1.1. Tanah seluas 72.900 M2 (tujuh puluh dua ribu sembilan ratus meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No. 60, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1990, No. 452/Kawangkoan/1990, tercatat nama pemegang hak Hendriata M Wullur ;
- 1.2. Tanah seluas 39.380 M2 (tiga puluh sembilan ribu tiga ratus delapan puluh ribu meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1990 No. 453/Kawangkoan/1990, tercatat nama pemegang hak Hendriata M Wullur ;
- 1.3. Tanah seluas 15.990 M2 (lima belas ribu sembilan ratus sembilan puluh meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No. 1420, Surat Ukur tanggal 21 Mei 2009, tercatat nama pemegang hak Hendriata M Wullur ;
- 1.4. Tanah seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter bujur sangkar) Akta Jual Beli No. 123/JB/KWT/V-2008 tanggal 13 Mei 2008, pemegang hak Hendriata M Wullur ;

Bahwa bidang-bidang tanah tersebut terletak berdampingan dalam satu hamparan dengan demikian jumlah keseluruhan tanah milik Pemohon adalah 147.070 M2 (seratus empat puluh tujuh ribu tujuh puluh meter bujur sangkar) ;

2. Bahwa tanah milik Pemohon tersebut diatas sebagiannya seluas **51.052 M2 (lima puluh satu ribu lima puluh dua meter bujur sangkar)** ditetapkan masuk pada bagian tanah yang akan dibebaskan untuk digunakan oleh **Termohon**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Keberatan II** dalam rangka Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara ;

3. Bahwa tanah seluas **51.052 M2 (lima puluh satu ribu lima puluh dua meter bujur sangkar)** tersebut pada posita angka 2 diatas, sebagaimana Daftar Nominatif yang dibuat oleh **Termohon Keberatan I** selaku Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan, dipecah menjadi 6 (enam) bidang, masing-masing :

- 3.1. Luas 19.964 (Sembilan belas ribu Sembilan ratus enam puluh empat meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 1, NIB 01365, adalah bagian tanah dari SHM No.60 ;
- 3.2. Luas 2.805 (dua ribu delapan ratus limat meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 2, NIB 7.A, adalah bagian tanah dari SHM No.1420 ;
- 3.3. Luas 20.838 (dua puluh ribu delapan ratus tiga puluh delapan meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 3, NIB 18.A, adalah bagian tanah dari SHM No.61;
- 3.4. Luas 2.829 (dua ribu delapan ratus dua puluh sembilan meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 4, NIB 506, adalah bagian tanah dari Akta Jual Beli No. 123/JB/KWT/V-2008;
- 3.5. Luas 1.695 (seribu enam ratus sembilan puluh lima meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 5, NIB 6.8, adalah bagian tanah dari SHM No.60 ;
- 3.6. Luas 2.921 (dua ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 15, NIB 01387;

Untuk selanjutnya 6 (enam) bidang tanah tersebut disebut OBYEK GANTI RUGI:

4. Bahwa oleh karena sebagian tanah milik Pemohon Keberatan masuk pada bagian tanah yang terkena Proyek Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan maka menurut hukum Pemohon mempunyai kepentingan hukum dengan kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan, dengan demikian Pemohon Keberatan mempunyai Kualitas Hukum bertindak guna mengajukan keberatan atas Penetapan/Keputusan yang dikeluarkan oleh Para Termohon yang merugikan kepentingan Pemohon Keberatan sehubungan dengan Kegiatan pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan ;

TENGANG WAKTU MENGAJUKAN PERMOHONAN :

5. Bahwa pada tanggal 24 November 2017 bertempat di Aula Kantor Kantor Kecamatan Kalawat, Pemohon Keberatan menghadiri Rapat yang dilaksanakan

Halaman 3 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

oleh Termohon Keberatan I yang dihadiri pula oleh Termohon Keberatan II dengan agenda Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Kuwil, termasuk didalamnya membicarakan tentang Nilai Ganti Rugi atas tanah milik Pemohon Keberatan yang terkena lokasi pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan (undangan terlampir) ;

6. Bahwa Nilai Ganti Kerugian Fisik atau Nilai Penggantian Wajar (NPW) atas Obyek Ganti Rugi oleh Termohon Keberatan I berdasarkan Berita Acara Hasil Penilaian Tim Penilai Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan ditetapkan sebesar Rp 8.226.216.000.- (delapan miliar dua ratus dua puluh enam juta dua ratus enam belas ribu rupiah), dengan rincian sebagaimana daftar dibawah ini :

No.	No. Urut Daftar Nominatif	NIB	Luas (M2)	Nilai Kerugian Fisik (Rp)	Nilai Kerugian Non Fisik(Rp)	Nilai Ganti Kerugian Fisik (Rp)
1	1	1385	19,964	2,851,664,000	113,249,000	2,964,932,964
2	2	7.A	2,805	501,059,000	19,528,000	520,589,805
3	3	18.A	20,838	3,123,576,000	127,031,000	3,250,627,838
4	4	506	2,829	604,350,000	20,739,000	625,091,829
5	5	6.B	1,695	361,725,000	12,675,000	374,401,695
6	15	1387	2,921	470,281,000	20,339,000	490,622,921
Jumlah			51,052	7,912,655,000	313,561,000	8,226,267,052

7. Bahwa dalam rapat musyawarah tersebut belum ada kesepakatan mengenai besaran nilai ganti rugi atas tanah milik Pemohon Keberatan ;
8. Bahwa selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2017 jam 09.00 bertempat di Aula Kantor Balai Wilayah Sungai Sulawesi I diadakan rapat lanjutan dengan agenda Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan (undangan terlampir) ;
9. Bahwa didalam rapat musyawarah tersebut Pemohon Keberatan menolak/keberatan atas Nilai Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Termohon I maupun Termohon keberatan II, dalam rapat musyawarah tersebut Pemohon telah mengajukan besaran Nilai Penggantian Wajar/Nilai Ganti Rugi atas tanah milik Pemohon sebesar minimal Rp. 820.000,- /M2 namun hal ini tidak diindahkan oleh Termohon Keberatan I maupun Termohon Keberatan II, dengan demikian tidak ada kesepakatan diantara para pihak ;

Halaman 4 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dari fakta-fakta yang kami kemukakan pada posita angka 5 dan angka 7 diatas membuktikan bahwa Permohonan Keberatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud didalam pasal 38 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 ;

## ALASAN KEBERATAN :

11. Bahwa pada pokoknya Pemohon Keberatan menolak/keberatan atas hasil penilaian/penetapan Nilai Ganti Kerugian Fisik atau Nilai Penggantian Wajar (NPW) atas tanah Obyek Ganti Rugi dengan nilai ganti kerugian sebagaimana disebutkan pada posita angka 6 diatas, alasan keberatan Pemohon adalah sebagai berikut :

11.1. Bahwa Penetapan Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I Sepanjang Mengenai Tanah seluas 51,052 M2 (lima puluh satu rib lima puluh dua meter bujur sangkar) Milik HENDRIATA M.S. WULLUR, SH, MH IC. PEMOHON KEBERATAN dengan Nilai Ganti Rugi sebesar Rp 8.226.216.000.- (delapan miliar dua ratus dua puluh enam juta dua ratus enam belas ribu rupiah), nilai ganti rugi tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran yang berlaku terhadap tanah obyek ganti rugi a quo;

11.2. Bahwa harga pasar yang berlaku atas tanah a quo berada pada kisaran harga sebesar Rp. 800.000.- per M2 s/d Rp. 1.500.000.- per M2 sebagaimana hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti berlisensi dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS ROMAN SE dengan Nomor Izin : P-1.09.00134 dan Kantor Jasa Penilai Publik ASMAWI dan Rekan dengan Nomor Izin : 2.13.00119;

11.3. Bahwa Nilai Ganti Rugi Fisik atas tanah milik Pemohon Keberatan dihitung oleh Termohon Keberatan I melalui Tim Penilai yang ditunjuk untuk itu per bidang tanah ditetapkan sebagaimana daftar dibawah ini :

No.	No. Urut Daftar Nominatif	NIB	Luas (m2)	Nilai kerugian fisik /m2	Total Nilai Kerugian Fisik (Rp)	Alas Hak
1	1	1385	19,964	142,840	2,851,664,000	SHM 60
2	2	7.A	2,805	178,631	501,059,000	SHM 1420
3	3	18.A	20,838	149,898	3,123,576,000	SHM 61
4	4	506	2,829	213,627	604,350,000	AJB 123
5	5	6.B	1,695	213,407	361,725,000	SHM 60
6	15	1387	2,921	161,000	470,281,000	
Jumlah			51,052	154,992	7,912,655,000	





Bahwa dari daftar Nilai Ganti Rugi tersebut diatas jelas dapat dilihat bahwa rata-rata Nilai Ganti Rugi per M2 yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I hanya sebesar Rp.154.992.- (seratus lima puluh empat ribu Sembilan ratus Sembilan pulh dua), artinya sangat jauh dari harga pasar terendah yang berlaku untuk tanah tersebut yakni sebesar Rp.800.000.-, dengan kata lain Nilai Ganti Rugi sebesar Rp.154.992.- (seratus lima puluh empat ribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua) per meter persegi, menurut hukum adalah sangat tidak layak ;

- 11.4. Bahwa didalam buku Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (SPI) 306 yang diterbitkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPi) Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) tahun 2015, memberikan definisi mengenai Nilai Ganti Kerugian atau Niai Penggantian Wajar (NPW) sebagai berikut :

***“ Nilai Penggantian Wajar; adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud (SPI 102 – 3.10).***

***Nilai Penggantian Wajar (NPW) diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012.”***

Bahwa dari pengertian tersebut diatas jelas dapat disimpulkan bahwa Penetapan Nilai Ganti Rugi atas tanah milik Pemohon Keberatan, ditetapkan oleh Termohon Keberatan I berdasar hasil penelitian yang dilakukan secara tidak objektif dan asal-asalan serta nilainya tidak setara dengan harga pasar yang berlaku, hal mana dapat kami buktikan sebagai berikut :

1. Nilai Penggantian Wajar yang layak diterima oleh Pemohon adalah dengan Nilai Ganti Rugi minimal sebesar Rp.820.000,- per M2 sebagaimana harga pasar yang berlaku yang dihitung oleh 2 Lembaga Penilai Publik yakni Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan maupun Kantor Jasa Penilai Publik Roman, SE, namun hal ini diabaikan oleh Termohon Keberatan I walaupun hal tersebut telah disampaikan secara resmi oleh Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan I maupun Termohon Keberatan II didalam dua kali pertemuan rapat musyawarah baik yang diselenggarakan pada tanggal 24 November 2017 maupun pada tanggal 21 Desember 2017;



2. Termohon Keberatan I telah melakukan penilaian yang asal jadi dan tidak professional, terbukti 6 bidang tanah (Obyek Ganti Rugi) masing-masing ditetapkan dengan Nilai Ganti Rugi per M2 secara berbeda padahal 6 (enam) bidang tanah tersebut terletak dalam satu hamparan yang sama tidak terpisah-pisah, bahkan 2 bidang tanah yang alas haknya termuat didalam satu Sertifikat Hak Milik oleh Termohon Keberatan I telah ditetapkan dengan dua harga yang berbeda dalam hal ini bidang tanah didalam daftar Nominatif No. Urut 1 ditetapkan sebesar Rp. 142,840,- /M2 sedangkan bidang tanah dalam daftar Nominatif No. Urut : 5 ditetapkan sebesar 213,407/M2 padahal kedua-duanya berada dalam satu sertifikat yang sama yakni Sertifikat Hak Milik No. 60 ;

3. Bahwa bidang-bidang tanah milik Pemohon Keberatan berada pada posisi strategis dan bernilai ekonomis tinggi karena letaknya berada persis di pinggir jalan Raya Kawangkoan Kuwil dan hanya berjarak  $\pm$  800 Meter dari Jalan Raya Manado Bitung, letak geografis tanah yang bernilai ekonomis tinggi tidak diperhitungkan oleh Termohon Keberatan I ;

Bahkan Termohon Keberatan I telah memberikan penilaian yang berlebihan atas bidang tanah yang terletak lebih jauh diatas 800 meter jaraknya dari jalan raya Manado Bitung diantaranya tanah milik dari :

- saudara Hendrik pada Daftar Nominatif No. Urut 11, NIB 721, luas 1083 M2 terletak di Desa Kuwil Kecamatan Kalawat ditetapkan nilai ganti rugi sebesar Rp.453,365 (empat ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh lima rupiah) per meter bujur sangkar,
- saudara Vicky Agu pada Daftar Nominatif No. Urut 13, NIB 723, luas 3.554 M2 terletak di Desa Kuwil Kecamatan Kalawat ditetapkan nilai ganti rugi sebesar Rp.457,965 (empat ratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus enam puluh lima rupiah) per meter bujur sangkar,

penetapan harga terhadap dua bidang tanah tersebut sangat jauh diatas penetapan harga atas tanah milik Pemohon Keberatan padahal tanah milik saudara Hendrik maupun saudara Vicky Agu letaknya lebih jauh dari tanah milik Pemohon Keberatan;

Dengan adanya disparitas nilai harga pasaran yang ditentukan oleh Termohon Keberatan I maupun Termohon Keberatan II, nyata-nyata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut merupakan bentuk ketidak adilan yang dibuat oleh Termohon Keberatan I maupun Termohon Keberatan II;

11.5. Bahwa dalam 2 (dua) kali rapat musyawarah yang diselenggarakan oleh Termohon Keberatan I yakni rapat musyawarah tanggal 24 November 2017 dan Rapat Musyawarah tanggal 21 Desember 2017, rapat-rapat/musyawarah tersebut hanyalah bersifat formalitas semata atau telah diselenggarakan dengan tidak memaknai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam melaksanakan musyawarah untuk kepentingan pembebasan tanah untuk kepentingan umum, karena Termohon Keberatan I maupun Termohon Keberatan II tidak mau mendengar dan/atau mempertimbangkan pendapat dan saran dari Pemohon Keberatan serta secara sepihak Termohon Keberatan I maupun Termohon Keberatan II telah menetapkan nilai ganti rugi atas tanah milik Pemohon ;

11.6. Bahwa dari fakta-fakta hukum yang kami sebutkan diatas kami berpendapat bahwa Kegiatan Pengadaan Tanah dan Penetapan Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara Sepanjang Mengenai Tanah Milik HENDRIATA M.S. WULLUR, SH, MH IC. PEMOHON KEBERATAN, oleh TERMOHON KEBERATAN I maupun TERMOHON KEBERATAN II telah dilaksanakan tidak sesuai dengan amanat undang-undang sebagaimana dimaksud didalam Pasal 1 butir 2 juncto Pasal 2 huruf a dan b Undang-Undang No, 2 Tahun 2012 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum maupun Perpres Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum ;

Pasal 1 butir 2 dan Pasal 2 UU No.2 Tahun 2012 dikutip sebagai berikut:

Pasal 1 butir 2 :

***“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”***

Pasal 2

***Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:***

***a. kemanusiaan ;***

Halaman 8 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm





**b. keadilan ;**

Selanjutnya Pasal 2 huruf a dan huruf b dalam undang-undang diberi penjelasan sebagai berikut :

**Huruf a**

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional;

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik;

- 11.7. Bahwa berdasar pada ketentuan perundang-undangan diatas dihubungkan dengan fakta-fakta yang telah kami kemukakan sebelumnya, nyata menurut hukum Kegiatan Pengadaan Tanah dan Penetapan Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara Sepanjang Mengenai Tanah Milik HENDRIATA M.S. WULLUR, SH, MH ic. PEMOHON KEBERATAN, telah diisenggarakan oleh TERMOHON KEBERATAN I maupun TERMOHON KEBERATAN I tidak berdasarkan pada asas “kemanusiaan dan keadilan” ;

Artinya Nilai Ganti Rugi sebesar Rp.154.992.- (seratus lima puluh empat ribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua), per meter bujur sangkar sebagai kompensasi yang harus diterima oleh Pemohon, nilai tersebut sangat tidak layak serta tidak memenuhi rasa keadilan dan kemanusiaan dan justru merupakan salah satu bentuk pelanggaran Hak Asasi Manusia dalam bidang Agraria ;

- 11.8. Bahwa disamping telah melanggar asas “kemanusiaan dan keadilan”, Termohon Keberatan I telah tidak melaksanakan prosedur pembebasan tanah untuk kepentingan umum secara tepat dan benar karena telah menetapkan nilai ganti rugi secara sepihak tanpa melibatkan pihak Pemohon sebagai pihak yang berkepentingan, dengan demikian mohon Pengadilan menyatakan batal Surat Penetapan Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara Sepanjang Mengenai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Milik HENDRIATA M.S. WULLUR, SH, MH ic. PEMOHON  
KEBERATAN ;

11.9. Bahwa oleh karena Nilai Ganti Rugi Fisik atas Obyek Ganti Rugi yang ditetapkan oleh Termohon I dan Termohon II Keberatan sebesar Rp.154.992.- (seratus lima puluh empat ribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua), per meter bujur sangkar adalah nilai yang jauh dari kelayakan, maka mohon pengadilan menetapkan nilai ganti rugi fisik yang layak diterima oleh Pemohon Keberatan adalah sebesar Rp.820.000,- (delapan ratus dua puluh ribu rupiah) per meter bujur sangkar ;

11.10. Bahwa demikian pula adalah patut dan adil apabila Termohon Keberatan I dan II dihukum untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini ;

Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan harga bidang tanah milik Pemohon yang dijadikan Proyek Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara sebesar Rp.820.000,- (delapan ratus dua puluh ribu rupiah) per meter bujur sangkar ;
3. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pembayaran ganti kerugian kepada Pemohon sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp.820.000,- (delapan ratus dua puluh ribu rupiah) per meter bujur sangkar ;
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk membayar biaya perkara.

*Apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain Mohon Putusan Yang Adil.-*

Menimbang bahwa terhadap hari sidang yang telah ditentukan Pemohon hadir menghadap kuasa hukumnya NOVRY RANTUNG, S.H.,M.H.,CLA yang beralamat di Jalan Cendrawasih No. 60 Lingkungan II Kelurahan Karombasan Selatan Kecamatan Wanea Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3/SK/2018/PN Arm tertanggal 3 Januari 2018 sedangkan untuk Termohon I hadir kuasanya yaitu EDWIN BERNES KAMURAHAN, A. Ptnh, JEFFREE J.R.SUPIT, SH.MH, FREDRIK WILLEM LONGDONG SH., RIO YANI MANGIMPIS, S.SiT, FRIETJE LUMENTUT, S.Sos dan NURKHALISAH ISMAIL, SH, sebagaimana Surat Kuasa No 30/H.600/I/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 7 Februari 2018 Nomor 36/SK/2018/PN Arm dan untuk Termohon II hadir Kuasa Substitusi yaitu M. TEGUH BASUKI, SH, SLAMET

Halaman 10 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RIYANTO, SH.,MH, LILY V.V MUAJA, SH., ESRA D.G RUNKAT, SH.,MH., JAFET OHELO, SH sebagaimana surat kuasa substitusi Nomor : B-60/R.1/Gp/02/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 6 Februari 2018 Nomor 33/SK/2018/PN Arm;

Menimbang, bahwa Pemohon tidak mengajukan perubahan terhadap keberatannya;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Pemohon tersebut selanjutnya Termohon I mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon Keberatan I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Keberatan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Termohon Keberatan I;
2. Bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam Pembangunan Bendungan Kuwil-Kawangkoan sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No.30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah;
3. Bahwa proses penilaian ganti kerugian sudah sesuai dengan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan pada

Halaman 11 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 2 tersebut di atas dengan tahapan yang dimulai dari pengadaan Penilai, selanjutnya penetapan Penilai oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan kemudian penaksiran ganti rugi oleh Penilai serta telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi;

4. Bahwa Termohon Keberatan I menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan pada halaman 5 angka 11.1 yang pada intinya menyatakan bahwa penetapan ganti rugi pengadaan tanah Pembangunan Bendungan Kuwil-Kawangkoan tidak sesuai dengan harga pasaran yang berlaku terhadap tanah obyek ganti rugi a quo, justru sebaliknya Termohon Keberatan I sudah melaksanakan sesuai dengan yang diamanatkan undang-undang sebagaimana tersebut pada angka 2 di atas karena penilaian dengan menggunakan harga pasaran yang berlaku terhadap tanah obyek ganti rugi a quo sudah dipertimbangkan oleh Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik Ichsan Suud, Wahyono Adi, Hendra Gunawan dan Rekan (KJPP SAH & Rekan) sehingga dalil Pemohon Keberatan tersebut adalah tidak benar dan harus ditolak;
5. Bahwa Termohon Keberatan I menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan pada halaman 5 s.d 6 angka 11.2 s.d 11.3 yang dalam dalilnya menyatakan bahwa harga pasar yang berlaku atas tanah objek ganti rugi a quo berada pada kisaran harga sebesar Rp. 8000.000,-/m<sup>2</sup> s.d Rp. 1.500.000,-/m<sup>2</sup> yang didasarkan pada hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus Roman SE dan KJPP Asmawi karena hasil penilaian yang dilakukan oleh kedua KJPP dimaksud tidak dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan karena tindakan kedua KJPP dimaksud bertentangan dengan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) angka 7.3 (Tanggung Jawab Terhadap Sesama Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik) :

a. Angka 7.3.4

"Penilai Publik harus melakukan konfirmasi kepada Pemberi Tugas bahwa aset atau liabilitas yang menjadi objek penilaian tidak sedang atau telah dinilai oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (dalam jangka waktu tidak lebih dari satu bulan). Apabila Pemberi Tugas terbukti memberikan informasi yang tidak benar, maka laporan penilaian dinyatakan tidak berlaku"

b. Angka 7.3.5

"Apabila Penilai diminta untuk melakukan penilaian yang pernah dilakukan oleh Penilai lainnya untuk tujuan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (second opinion) maka Penilai wajib

Halaman 12 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan pernyataan tertulis dari Pemberi Tugas mengenai alasan dilakukannya second opinion dan Penilai wajib memperoleh akses secara tertulis untuk berkomunikasi dengan Penilai terdahulu. Dalam hal ini Penilai terdahulu wajib memberikan informasi yang relevan sesuai penugasan. Dalam hal Pemberi Tugas tidak memberikan persetujuannya untuk melakukan komunikasi dengan Penilai terdahulu, maka Penilai harus menolak penugasan tersebut. Namun demikian hasil penilaian seharusnya hanya menjadi salah satu acuan dalam pengambilan keputusan dan tidak bersifat mutlak.”

sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Pemohon Keberatan harus ditolak;

6. Bahwa Termohon Keberatan I menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan pada halaman 6 angka 11.4 yang pada intinya menyatakan seolah-olah Termohon Keberatan I ( dalam hal ini Penilai dari KJPP SAH& Rekan ) telah melakukan penilaian yang asal jadi dan tidak profesional karena sesungguhnya penilaian yang dilakukan oleh KJPP SAH& Rekan sudah dilakukan dengan benar dan sudah sangat profesional karena dilaksanakan sesuai dengan keahlian dan kompetensi mengingat KJPP SAH & Rekan merupakan Penilai Publik yang telah memiliki ijin untuk melaksanakan aktivitas jasa konsultasi penilaian dari Kementerian Keuangan (SIUPP) dengan No 2.17.0141 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 341/KM.1/2017 tanggal 23 Maret 2017, Lisensi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 109/KEP-600.15/IV/2017 tanggal 20 April 2017, serta KJPP SAH & Rekan adalah Penilai/Appraisal yang ditunjuk oleh Pejabat Pembuat Komitmen dari Ditjen Sumber Daya Air cq. Balai Sungai Wilayah Sulawesi I sesuai mekanisme berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan telah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil-Kawangkoan dengan Surat Keputusan Nomor 126/KEP-71.500/X/2017 tanggal 2 Oktober 2017 tentang Penetapan Penilai Pertanahan Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil-Kawangkoan serta didukung oleh tenaga-tenaga ahli yang bersertifikat ( MAPPI, Ijin Penilai, dll ) dan berpengalaman dalam bidang penilaian dan konsultasi, memenuhi persyaratan dan kualifikasi serta dalam pekerjaannya telah sesuai dengan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia ( SPI ) 306 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

Halaman 13 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

Kepentingan Umum sehingga dalil Pemohon Keberatan tersebut adalah tidak berdasar sama sekali dan harus ditolak;

7. Bahwa Termohon Keberatan I menolak dengan tegas dalil Pemohon Keberatan pada halaman 7 s.d 9 angka 11.5 s.d 11.10 yang pada intinya menyatakan bahwa kegiatan pengadaan tanah Pembangunan Bendungan Kuwil-Kawangkoan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak memenuhi asas keadilan dan kemanusiaan, justru sebaliknya semua tahapan dalam kegiatan pengadaan tanah Pembangunan Bendungan Kuwil-Kawangkoan sudah sesuai dengan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan pada angka 2 tersebut di atas serta telah memenuhi asas keadilan dan kemanusiaan sehingga dalil Pemohon Keberatan tersebut haruslah ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Termohon Keberatan I mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

- Menolak permohonan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa tindakan Termohon Keberatan adalah sudah benar dan sah;
- Menetapkan sah dan berharga surat-surat yang diterbitkan oleh Panitia Pengadaan Tanah terkait dengan ganti rugi tanah Pembangunan Bendungan Kuwil-Kawangkoan termasuk didalamnya penetapan nilai ganti rugi tanah objek sengketa;
- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Pemohon tersebut selanjutnya Termohon II mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Pada pokoknya Pemohon keberatan menolak/keberatan atas hasil penilaian/penetapan nilai ganti kerugian fisik atau Nilai Penggantian wajar (NPW) atas tanah atau obyek ganti rugi sebagaimana di sebutkan sebesar Rp. 8.226.216.000,- (delapan milyar dua ratus dua puluh enam juta dua ratus enam belas ribu rupiah) dalam rangka pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara.
- Adapun tanah atau obyek ganti rugi dimaksud adalah
  - a. Tanah seluas 72.900 M2 (Tujuh pulu dua puluh Sembilan ratus meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No 60 Surat ukur tanggal 15 Agustus 1990 no 452/Kawangkoan /1990 tercatat nama Hendriata M Wulur,
  - b. Tanah seluas 39.380 M2 (tiga pulu sembilan ribu tiga ratus delapan puluh meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No 61 Surat ukur tanggal 15 Agustus 1990 No 453,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tanah seluas 15.990 M2 (lima belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No 1420 Surat ukur tanggal 21 Mei 2009 tercatat nama Hendriata M Wulur,
- d. Tanah seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter bujur sangkar) Akta Jual Beli No 123/JB/KWT/V-2008 tanggal 13 Mei 2008 Pemegang Hak Hendriata M Wulur.

Terlebih dahulu Termohon Keberatan II menyatakan bahwa Termohon Keberatan II menyangkal segala sesuatu yang dikemukakan oleh Pelawan didalam gugatannya tanggal 03 Januari 2018, kecuali apa yang nyata-nyata diakui oleh Termohon Keberatan II didalam jawaban ini.

Adapun jawaban Termohon Keberatan II adalah sebagai berikut :

## I. DALAM POKOK KEBERATAN

1. Yang menjadi Alasan Pemohon Keberatan mengajukan gugatan perlawanan tersebut adalah:

- Pada halaman 6 angka 11.4 menyebutkan :  
“... bahwa Penetapan Nilai Ganti Rugi atas tanah milik Pemohon Keberatan, ditetapkan oleh Termohon Keberatan I berdasar hasil penelitian yang dilakukan **secara tidak objektif dan asal-asalan serta nilainya tidak setara dengan harga pasar yang berlaku** ”
- Selanjutnya pada halaman yang sama menjelaskan dalil pembuktiannya sebagai berikut :

Angka 1 : “Hasil penggantian wajar yang layak diterima oleh Pemohon adalah dengan **Nilai Ganti Rugi minimal sebesar Rp. 820.000,- per M2** sebagaimana harga pasar yang berlaku yang dihitung oleh **2 Lembaga Penilai Publik yakni Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan maupun Kantor Jasa Penilai Publik Roman**, namun hal ini diabaikan oleh Termohon Keberatan I walaupun hal tersebut telah disampaikan secara resmi oleh Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan I maupun Termohon Keberatan II didalam 2 kali pertemuan rapat musyawarah baik yang diselenggarakan pada tanggal 24 Nopember 2017 maupun tanggal 21 Desember 2017,

Angka 2 : “Termohon Keberatan I telah melakukan **penilaian yang asal jadi dan tidak profesional**, terbukti 6 bidang tanah (obyek ganti rugi) masing-masing ditetapkan dengan nilai ganti rugi per M2 secara berbeda padahal 6 bidang tersebut terletak dalam satu hamparan yang sama tidak terpisah-pisah, bahkan 2 bidang tanah yang di dalam satu Sertifikat Hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik oleh Termohon Keberatan I telah ditetapkan dengan dua harga yang berbeda dalam hal ini bidang tanah di dalam daftar nominatif No urut 1 ditetapkan sebesar Rp. 142.840,- /M2 sedangkan bidang tanah dalam daftar nominatif No Urut 5 ditetapkan sebesar Rp. 213,407,- /M2 padahal kedua-duanya berada dalam satu sertifikat yang sama yakni Sertifikat Hak Milik No 60.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dikutip di atas maka Pemohon Keberatan telah keliru dan tergesa-gesa dalam menarik kesimpulan perihal penetapan nilai ganti rugi tanah dalam proyek kegiatan pembebasan lahan proyek pembangunan bendungan kuwil kawangkoan di Kabupaten Minahasa Utara, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan dilaksanakan dengan melandaskan pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perubahannya sampai perubahan keempat Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015. Pada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum diseleggarakan melalui tahapan :
  - a. Perencanaan,
  - b. Persiapan
  - c. Pelaksanaan, dan
  - d. Penyerahan hasil.
- Bahwa saat ini pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan kuwil kawangkoan telah memasuki tahapan pelaksanaan. Dimana pada tahap perencanaan dan persiapan, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara dan Balai Wilayah Sungai Sulawesi I telah melakukan perencanaan yang dituangkan dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah dan dituangkan dalam daftar isian belanja anggaran TA 2017 Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sulawesi I dan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara serta merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional yang sudah ditetapkan pemerintah pusat dalam Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Percepatan Proyek Strategis Nasional atau peraturan Presiden tersendiri yang menetapkan suatu proyek sebagai Proyek Strategis Nasional.

Halaman 16 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

- Pada tahap Persiapan berdasarkan Surat keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 267 tahun 2014 tentang Pembentukan Tim Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara tertanggal 17 Oktober 2014 yang mana dalam daftar lampiran surat keputusan tersebut Kepala Balai Wilayah sungai Sulawesi I Ditjen sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI pada urutan ke-8 sebagai anggota tetap, dan dalam daftar lampiran II surat keputusan tersebut Kepala Balai Wilayah Sungai Sulawesi I Ditjen sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI sebagai anggota urutan ke-10 dalam daftar susunan keanggotaan sekretariat persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara.
- Bahwa berdasarkan Surat Direktur Jendral Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum Nomor: TN.13.01-DA/565 tanggal 30 Juni 2014 tentang Permohonan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) terbitlah Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 145 tahun 2015 tertanggal 15 Juni 2015 tentang Penetapan Lokasi pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara.
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka Kepala Balai Wilayah Sungai Sulawesi I mengumumkan dengan Surat Nomor : UM.0103/BWSS-I/196 tertanggal 16 Juni 2015 yang isinya tentang Keputusan Gubernur Nomor 145 tahun 2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan kabupaten Minahasa Utara, selain itu pula di lakukan pengumuman melalui Media cetak Manado Post dan Media Indonesia dan selanjutnya di serahkan dokumen lahan tersebut kepada Tim Pelaksana yakni Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi utara untuk di tindak lanjuti.
- Bahwa berdasarkan Surat Gubernur Sulawesi Utara tanggal 15 Juni 2015 Nomor 611.11/1699/sekr Bappeda perihal Pengumuman SP2LP telah di dilaksanakan rapat sosialisasi pada tanggal 09 April 2016 dan tanggal 15 April 2016 yang bertempat di Kantor Camat Kalawaat antara Tim Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yaitu

Halaman 17 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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)



pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara dengan Pemerintah Desa dan Masyarakat Desa Kawangkoan, Desa Kolongan, Desa Suwaan dan Desa Sukur.

**Dengan demikian secara administrasi dan pertanggung jawaban hukum jauh dari pada apa yang di sampaikan dalam dalil permohonan Pemohon keberatan terhadap termohon II.**

2. Bahwa tanah yang menjadi objek pembayaran guna Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan yang merupakan milik Pemohon Keberatan HENDRIATA M.S WULUR SH, MH terdiri dari 4 bidang yakni :

- Tanah seluas 72.900 M2 (tujuh puluh dua ribu sembilan ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik No 60, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1990 No 452/Kawangkoan /1990 tercatat atas nama Hendriata M Wulur.
- Tanah seluas 39.380 M2 (tiga puluh sembilan ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik No 61, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1990 No 453.
- Tanah seluas 15.990 M2 (lima belas ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik No 1420, Surat Ukur tanggal 21 Mei 2009 tercatat atas nama Hendriata M Wulur.
- Tanah seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter persegi), Akta Jual Beli No 123/JB/KWT/V-2008 tanggal 13 Mei 2008 Pemegang Hak Hendriata M Wulur.

Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : 126/ KEP-71.500/X/2017 tentang Penetapan Penilai Pertanahan pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ICHSAN SAUUD, WAHYONO ADI, HENDRA GUNAWAN (SAH) & REKAN yang di pimpin oleh Ir WAHYONO ADI, M.Ec.Dev, MAAPPI (Cert) dengan alamat Gedung perkantoran Pulaumas Satu, Gd.1.Lt.1 Jl Jend A Yani No 2 Kayu Putih Pulau Gadung Jakarta Timur, selaku lembaga atau pihak ketiga yang di beri kewenangan oleh undang-undang untuk memperhitungkan kompensasi atas tanah yang akan di gunakan sebagai lahan tempat Pembangunan Kuwil Kawangkoan tertanggal 2 Oktober 2017.

Berdasarkan Surat Pejabat Pembuat Komitmen Bendungan II Bws Sulawesi I tanggal 19 September 2017 oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sulawesi I yang intinya menyetujui penunjukan KJPP ICHSAN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAUUD, WAHYONO ADI, HENDRA GUNAWAN (SAH) & REKAN sebagai Penyedia Jasa Konsultasi untuk pelaksanaan Pekerjaan pengadaan Appraisal untuk pengadaan tanah yang terletak di Desa Kawangkoan, Desa Kolongan, Desa Sukur, Desa Sawaan, dan Desa Kuwil Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi utara.

Bahwa KJPP SAH & Rekan merupakan penilai publik yang telah memiliki ijin untuk melaksanakan aktivitas jasa konsultasi penilaian dari Kementerian Keuangan (SIUPP) dengan No 2.17.0141 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 341/KM.1/2017 tanggal 23 Maret 2017, Lisensi Badan Pertanahan Nasional Nomor 109/KEP-600.15/IV/2017 tanggal 20 April 2017 serta didukung oleh tenaga ahli yang bersertifikat (MAPPI, Ijin Penilai, dll) dan berpengalaman dalam bidang penilaian dan konsultasi, memenuhi persyaratan dan kualifikasi serta dalam pekerjaan telah sesuai dengan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 tentang Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bahwa berdasarkan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) pada poin

#### Angka 7.3.4

*"Penilai Publik harus melakukan konfirmasi kepada Pemberi Tugas bahwa aset atau liabilitas yang menjadi obyek penilaian tidak sedang atau telah di nilai oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (dalam jangka waktu tidak lebih dari satu bulan). Apabila pemberi tugas terbukti memberikan informasi yang tidak benar, maka laporan penilaian dinyatakan tidak berlaku"*

#### Angka 7.3.5

*"Apabila Penilai di minta untuk melakukan penilaian yang pernah di lakukan oleh penilai lainnya untuk tujuan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (second opinion), maka penilai wajib mendapatkan pernyataan tertulis dari pemberi tugas mengenai alasan dilakukannya Second Opinion dan Penilai wajib memperoleh akses secara tertulis untuk berkomunikasi dengan Penilai terdahulu. Dalam hal ini Penilai terdahulu wajib memberikan informasi yang relevan sesuai penugasan, dalam hal pemberi tugas tidak memberikan persetujuannya untuk melakukan komunikasi dengan penilai terdahulu, maka Penilai harus menolak penugasan tersebut. Namun demikian hasil penilaian seharusnya hanya menjadi salah satu acuan dalam pengambilan keputusan dan tidak bersifat mutlak."*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dasar penilaian atas tanah yang dimiliki oleh Pelawan adalah **Nilai Ganti Rugi minimal sebesar Rp. 820.000,- per M2** sebagaimana harga pasar yang berlaku yang dihitung oleh **2 Lembaga Penilai Publik yakni Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan maupun Kantor Jasa Penilai Publik Roman**, yang dilakukan pada tanggal ..... dimana penilaian tersebut dilakukan tanpa terlebih dahulu melakukan komunikasi dengan KJPP ICHSAN SAUUD, WAHYONO ADI, HENDRA GUNAWAN & REKAN yang di pimpin oleh Ir WAHYONO ADI, M.Ec.Dev, MAAPPI (Cert) yang sebelumnya telah ditetapkan oleh Kepala BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa penilaian appraisal yang dilakukan oleh Pelawan atas tanah miliknya oleh KJPP diluar yang sudah ditujuk dan ditetapkan Ketua Panitia Pengadaan Tanah sudah sewajarnya tidak dapat diterima, dan kegiatan penilaian tersebut melanggar ketentuan Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia, **sehingga dengan demikian dalil Pemohon Keberatan pada halaman 6 angka 11.4 yang menyatakan bahwa penetapan nilai ganti rugi ditetapkan berdasarkan hasil penilaian yang tidak obyektif dan asal-asalan adalah tidak benar dan harus ditolak.**

3. Bahwa dalam rapat musyawarah tertanggal 24 November 2017 dan tanggal 21 Desember 2017 hanya bersifat formalita dan Termohon keberatan II maupun I tidak mau mendengar maupun mempertimbangkan pendapat dan saran Pemohon
  - Perlu kami jelaskan bahwa pada tanggal 24 November 2017 bertempat di Kantor Kecamatan Kalawat di adakan rapat musyawarah penyampaian hasil nilai hasil kerugian yang di tetapkan oleh Konsultan Jasa penilai Publik (KJPP) SAH dan Rekan yaitu luas 4 bidang = 12.359 Ha dengan Nilai Rp 17.167.664.000. (tujuh belas milyar seratus enam puluh tujuh juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah) dan pemilik lahan Pemohon keberatan menyatakan tidak setuju;
  - Pada tanggal 27 November 2017 di adakan pertemuan pemilik lahan dengan pokok pembahasan membahas mengenai luas lahan yang di setuju untuk di bayarkan dengan hasil perhitungan Apraisal hanya seluas 4,8134 Ha dari total 12.359 Ha;
  - Pada tanggal 18 Desember 2017 KJPP Sah dan Rekan melakukan Revisi nilai ganti kerugian untuk luas tanah 4,8134 Ha dengan nilai Rp.7.735.596.000 (tujuh milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 20 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 21 Desember 2017 Pelaksana Pengadaan tanah melaksanakan musyawarah yang bertempat di balai wilayah sungai Sulawesi I dengan pemiliklahan dan pemilik lahan tetap tidak setuju dengan nilai ganti kerugian yang di tetapkan KJPP Sah dan Rekan maka P2T di persilahkan kepada pemilik lahan untuk mengajukan keberatan di Pengadilan;

Dengan demikian apa yang di dalilkan Pemohon keberatan bahwa Termohon Keberatan I Maupun Termohon Keberatan II dalam melangsungkan Musyawarah hanya bersifat formalitas dan mengabaikan pendapat Pemohon Keberatan hal tersebut merupakan suatu hal kebohongan dan pembodohan publik yang di lakukan oleh Pemohon Keberatan atau pemilik lahan, sebagaimana apa yang telah di lakukan oleh Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dengan berbagai tahap dan cara yang diamanatkan Undang-Undang namun tetap sebaliknya dianggap mengabaikan apa yang menjadi permasalahan Pemohon Keberatan, kemudian Termohon Keberatan I dan Termohon Keberatan II menyarankan untuk Pemohon Keberatan selaku pemilik lahan menempuh jalur hukum dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang;

Dengan demikian berdasarkan uraian diatas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang terlawan II sampaikan dalam jawaban Gugatan Pelawan, bersama ini perkenankanlah kami mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima jawaban TERMOHON II untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niet onvankelijk verklaard;
4. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Halaman 21 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

### 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

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil keberatannya Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar fotokopi Kartu Tanda Penduduk an. HENDRIATA M.S. WULLUR, SH,MH No. 3173057110610003, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dimaterai dan dilegalisir selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Undangan Rapat musyawarah Penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan tertanggal 20 November 2017 Nomor 2331/PT/XI/2017, yang diajukan tanpa aslinya selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Undangan Rapat Musyawarah Penetapan bentuk kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk bendungan Kuwil Kawangkoan tertanggal Desember 2017 Nomor 2815/PT/XI/2017, yang diajukan tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Berita Acara Kesepakatan Nomor 2845/BA/PT/XII/2017 tanggal 21 Desember 2017, yang diajukan tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. 1 (satu) Eksemplar fotokopi lampiran Berita Acara Musyawarah Penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Nomor 2845/BA/PT/XII/2017 tanggal 21 Desember 2017, yang diajukan tanpa asli, selanjutnya diberi tanda bukti P.4A;
6. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 60 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta dilegalisir diberi tanda bukti P.5;
7. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta dilegalisir diberi tanda bukti P.6;
8. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1420 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta dilegalisir diberi tanda bukti P.7;
9. 1 (satu) Eksemplar akta jual beli nomor 123/JB/KWT/V-2008 tanggal 13 Mei 2008 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta dilegalisir diberi tanda bukti P.8;
10. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Peta bidang tanah dari panitia pengadaan Tanah tahun 2017, tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.9;

Halaman 22 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. 1 (satu) Eksemplar fotokopi laporan penilaian properti dari kantor jasa penilai publik Asmawi dan rekan, File No. 006/ASM/LPC/VIII/2017 tanggal 8 Agustus 2017, Penilaian Properti Ibu Hendriata M.S. Wullur lokasi di tanah kosong yang berlokasi di jalan desa Kuwil Kawangkoan, Desa Kawangkoan, Kec. Kalawat Kab. Minahasa Utara – Sulut, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta dilegalisir diberi tanda bukti P.10;
12. 1 (satu) Eksemplar fotokopi laporan penilaian properti dari kantor jasa penilai publik Kampianus Roman, SE, No. 018/KJPP-KR/LPL-HMSW/XI/2017 tanggal 8 November 2017, Penilaian aset Tanah Kosong atas nama Ibu Hendriata M.S. Wullur, SH.MH lokasi aset jalan Kuwil, Kawangkoan Kec. Kalawat Kab. Minahasa Utara, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai serta dilegalisir diberi tanda bukti P.11;
13. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Lampiran Surat Nomor : 2588/30.1-600/VII/2017 tanggal 11 Juli 2017 mengenai Daftar Berlisensi Penilai Pertanahan sampai dengan Juni 2017 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah-Direktorat Penilaian Tanah, tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.12;
14. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Lampiran Berita Acara Musyawarah Penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Nomor : 2391/BA/PT/XI/2017 tanggal 24 November 2017, tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.13;
15. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Tabel hasil Perhitungan Nilai Ganti Kerugian Fisik per bidang (pembebasan Jalan Tol Manado Bitung), tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.14;
16. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Surat Laporan berkala/progress tanah di bendungan Kuwil Kawangkoan tanggal 7 Desember 2017, tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.15;
17. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Surat hasil rapat koordinasi 27 November 2017 & Posisi/Sikap kami tanggal 28 November 2017, tanpa asli selanjutnya diberi tanda bukti P.15A;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-4A, P-9, P12, P13, P-14, P-15 dan P-15A yang diajukan tanpa aslinya namun terhadap bukti surat yang diajukan tanpa asli tersebut didukung dengan bukti lainnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Pemohon juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dalam persidangan dan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi ahli F.X. GIDEON KHARLY, SE :**

- Bahwa Saksi ahli adalah sebagai ahli dalam menilai bidang properti pada kantor KJPP Kampianus;
- Bahwa saksi ahli bisa mendapatkan keahlian sebagai penilai properti awalnya sekolah di MAPI (masyarakat Profesi Penilai Indonesia) sehingga mendapatkan keahlian sebagai penilai dan mendapatkan sertifikat;
- Bahwa saksi ahli memulai pendidikan profesi di MAPI pada tahun 2010;
- Bahwa Saksi ahli sebagai properti apraisal;
- Bahwa Properti apraisal maksudnya bisa menilai properti umum yang termasuk didalamnya personal property contoh mobil, kapal dan pesawat dan juga bisa menilai tanah yang masuk dalam kategori properti umum;
- Bahwa penilai kapal bisa menilai tanah karena dasar pembelajaran dalam penilai yakni tanah sehingga ketika penilai sudah menjadi penilai kapal secara otomatis bisa menilai tanah karena menilai tanah adalah dasar dalam pembelajaran sebagai penilai;
- Bahwa saksi ahli baru mengetahui tentang objek yang menjadi keberatan Pemohon;
- Bahwa Saksi ahli yang menilai objek keberatan Pemohon;
- Bahwa Saksi ahli sebagai penilai tidak turun ke lapangan dan saksi ahli mendapatkan laporan dari surveyor dan berdasarkan data-data yang diberikan oleh surveyor tersebut kemudian saksi ahli menggunakan keahlian saksi menilai objek yang menjadi keberatan Pemohon;
- Bahwa dasar saksi ahli menilai objek keberatan Pemohon yakni dengan metode pendekatan nilai pasar kemudian melihat akses jalan lalu surat-surat kepemilikan baik sertifikat tanah maupun akta jual beli kemudian juga melihat keadaan geografis, kultur tanah dan informasi dari masyarakat mengenai harga tanah di sekitar objek yang akan dinilai;
- Bahwa saksi ahli bisa mendapatkan informasi dari masyarakat biasanya mencari tahu mengenai harga tanah melalui broker tanah atau kepada pemerintah desa;
- Bahwa harga yang saksi ahli dapatkan dari informasi masyarakat antara Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ahli bisa mendapatkan informasi dari masyarakat berdasarkan data-data yang diberikan oleh surveyor;
- Bahwa nilai harga tanah per meter milik Pemohon yang saksi ahli nilai dengan harga Rp.800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi ahli tidak mengetahui bahwa objek tanah yang saksi ahli nilai akan dibebaskan untuk pembangunan bendungan karena saksi ahli hanya menilai sesuai dengan permintaan Pemohon;
- Bahwa Pemohon tidak menyampaikan maksud Pemohon meminta saksi ahli menilai objeknya, Pemohon hanya menyampaikan bahwa hasil penilaian dipakai untuk dasar dalam jual beli;
- Bahwa Pendekatan yang saksi ahli pakai dalam menilai objek milik Pemohon yakni dengan memakai pendekatan nilai pasar;
- Bahwa ada 4 (empat) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan objek milik Pemohon yang saksi nilai;
- Bahwa Pemohon memiliki dasar kepemilikan terhadap objek yang saksi ahli akan nilai yakni Pemohon memiliki 3 (tiga) sertifikat dan 1 (satu) akta jual beli;
- Bahwa ada perbedaan nilai harga dalam menilai objek jika objek tersebut memiliki akses jalan dan objek yang tidak memiliki akses jalan;
- Bahwa keempat objek tanah milik Pemohon yang saksi ahli nilai, ada bidang tanah milik Pemohon yang memiliki akses jalan dan ada yang tidak memiliki akses jalan oleh karena keempat bidang tersebut dimiliki oleh orang yang sama sehingga saksi ahli menilai objek milik Pemohon dengan nilai yang berbeda sesuai dengan pertimbangan ada tanah yang memiliki akses jalan dengan non akses;
- Bahwa dasar saksi ahli dalam menilai objek milik Pemohon sesuai dengan SPI 103;
- Bahwa saksi ahli melaporkan penilaian saksi ahli kepada pemberi tugas yakni Pemohon karena Pemohon meminta untuk nilai pasar terhadap objek milik Pemohon tetapi saksi ahli menggunakan standar jual beli dalam menentukan nilai objek milik Pemohon;
- Bahwa Pemohon tidak menyampaikan bahwa akan ada jual beli terhadap objek yang akan saksi ahli nilai;
- Bahwa Pemohon tidak menyampaikan juga kepada saksi ahli bahwa ada penilai lain lagi selain saksi ahli yang menilai objek milik Pemohon;
- Bahwa yang dilakukan oleh penilai jika menemukan bahwa ada penilai lain lagi yang menilai pada objek yang sama para penilai harus saling

Halaman 25 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

koordinasi jika menilai objek yang sama dengan tujuan yang sama jika tujuannya berbeda tidak wajib saling memberitahu sesama penilai;

- Bahwa dalam menentukan harga untuk kepentingan umum berdasarkan dengan SPI 306 dalam menentukan nilai sesuai dengan nilai pasar karena prinsipnya penjual dan berniat menjual dan pembeli dan yang berniat membeli sesuai dengan kondisi pasar yang ada dalam kasus ini kondisi pasar tidak layak untuk kepentingan umum karena seharusnya harus ada premium dari pemerintah sehingga masyarakat mau tanahnya dibebaskan;
- Bahwa seharusnya nilai yang diberikan oleh pemerintah lebih tinggi dari nilai pasar yang ada karena untuk kepentingan umum memakai nilai yang wajar bukan nilai pasar lagi;
- Bahwa saksi ahli memiliki sertifikat yang dikeluarkan oleh MAPI dan diakui oleh kementerian keuangan;
- Bahwa saksi memiliki keahlian di bidang penilai publik;
- Bahwa saksi ahli memiliki data pembanding dalam menentukan harga objek milik Pemohon;
- Bahwa saksi ahli mendapatkan 3 (tiga) data pembanding dari broker tanah dengan harga jual antara Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa harga tersebut baru harga penawaran belum ada transaksi jual beli;
- Bahwa mekanisme sehingga saksi ahli menilai tanah milik Pemohon yakni Pemohon mengajukan permintaan kepada kantor tempat saksi ahli bekerja kemudian kantor saksi menugaskan saksi ahli untuk menjadi penilai dan selanjutnya Pemohon memberikan sertifikat dan akta jual beli sebagai dasar saksi ahli dalam menentukan tempat untuk menilai objek milik Pemohon kemudian saksi ahli menugaskan surveyor untuk turun ke lokasi tanah milik Pemohon untuk mendapatkan data-data yang nantinya menjadi dasar saksi dalam menentukan nilai objek milik Pemohon;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemohon menerangkan benar dan tidak keberatan atas keterangan saksi sedangkan Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II menerangkan benar keterangan saksi yang sesuai dengan penetapan harga dari Termohon;

## 2. Saksi **DJONI RICHARD SYATAUW** :

- Bahwa Saksi ahli adalah sebagai surveyor dan sebagai penilai kapal pada kantor KJPP Kampianus;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ahli awalnya sekolah di MAPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) sehingga mendapatkan keahlian sebagai surveyor dan sebagai penilai kapal dan memiliki sertifikat;
- Bahwa saksi ahli sebagai surveyor sehingga mengetahui objek yang akan di nilai;
- Bahwa saksi ahli tidak mengetahui tentang objek yang menjadi keberatan Pemohon akan dibebaskan untuk pembangunan bendungan kuwil;
- Bahwa yang menugaskan saksi ahli sebagai surveyor oleh kantor tempat saksi ahli bekerja atas permintaan dari Pemohon;
- Bahwa cara kerja saksi ahli dalam menilai objek keberatan Pemohon tersebut yaitu saksi ahli turun ke lokasi yang akan dinilai kemudian saksi ahli melihat data-data geografis, mengambil data nilai pasar dan juga data pembandingan dari objek yang akan di nilai selanjutnya data-data tersebut saksi berikan kepada saksi ahli Gideon sebagai penilai dan menjadi dasar saksi Gideon untuk memberikan nilai terhadap objek Pemohon;
- Bahwa cara saksi ahli mengambil data pembandingan dekat dengan lokasi objek milik Pemohon;
- Bahwa letak lokasi data pembandingan yang saksi ahli ambil di jalan trans Manado Bitung;
- Bahwa dalam menentukan data pembandingan harus melihat kondisi yang sama atau hampir sama dengan objek yang akan dinilai dan dalam hal ini saksi ahli tidak mendapatkan informasi di sekitar objek tanah milik Pemohon akan ada tanah yang akan dijual sehingga saksi ahli mencari informasi lagi dan mendapatkan tanah yang akan di jual di jalan raya Manado Bitung dan berdasarkan informasi dari masyarakat, saksi ahli mendapatkan harga antara Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah);
- Bahwa objek yang dekat jalan raya Manado Bitung yang saksi ahli jadikan sebagai data pembandingan;
- Bahwa ada 3 (tiga) data pembandingan dan kesemuanya di jalan trans Manado Bitung;
- Bahwa Saksi ahli tidak mendapatkan informasi di dekat objek milik Pemohon ada yang mau dijual sehingga saksi ahli mencari data pembandingan sekitar 500 (lima ratus) meter dari lokasi objek Pemohon mengarah ke jalan raya Manado Bitung;
- Bahwa saksi ahli mendapatkan keahlian melalui pendidikan di kementerian keuangan;

Halaman 27 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada 4 (empat) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan milik Pemohon yang saksi ahli survey;
- Bahwa saksi ahli melihat ada bukti kepemilikan dari Pemohon yakni 3 (tiga) sertifikat tanah dan 1 (satu) akta jual beli;
- Bahwa saksi ahli tidak tahu bahwa ada satu objek milik Pemohon yang berhadapan dengan sungai tondano;
- Bahwa luas tanah keseluruhan milik Pemohon sekitar 14 Ha (empat belas hektar);
- Bahwa saksi ahli tahu sertifikat tanah milik Pemohon yang letaknya di bagian depan yakni nomor 61 dan nomor 1420;
- Bahwa saksi ahli tidak bisa menunjukkan lokasi tanah yang luasnya 2.921 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus dua puluh satu meter persegi) sesuai dengan daftar Nominatif nomor urut 15 dalam peta bidang;
- Bahwa saksi ahli juga sebagai penilai kapal namun sebagai penilai kapal saksi ahli juga harus mengetahui cara-cara dalam menilai tanah yang merupakan dasar sebagai penilai sehingga penilai kapal bisa juga menilai tanah namun spesialisasi saksi ahli adalah penilai kapal;
- Bahwa saksi ahli tidak memiliki data pembanding yang sama atau hampir sama dengan objek milik Pemohon;
- Bahwa ada perbedaan nilai dalam menilai objek yang memiliki akses jalan dengan non akses;
- Bahwa jarak data pembanding yang saksi ahli ambil dengan aset yang saksi ahli akan nilai sekitar 500 m (lima ratus meter) sampai dengan 1,5 Km (satu koma lima kilometer);
- Bahwa harga data pembanding yang jaraknya sekitar 500 m (lima ratus meter) dari aset yaitu total harganya 13.750.000.000,00 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas 11.000 m<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) dan atas nama pemilik bapak Max alamat Desa Kawangkoan dan tanah tersebut tanah kosong;
- Bahwa harga per meter jika dikalkulasi tanah tersebut yang menjadi data pembanding kira-kira per meter Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa saksi ahli tidak mendapatkan bahwa sekitar aset yang dinilai tidak ada tanah yang mau dijual;
- Bahwa dasar saksi ahli dalam mencari data-data untuk menentukan nilai tanah Pemohon yaitu SPI yang dibenarkan oleh menteri keuangan;

Halaman 28 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa aset yang saksi ahli nilai tidak terbatas dengan jalan raya Manado Bitung;
- Bahwa objek yang menjadi data pembanding terbatas langsung dengan jalan raya Manado Bitung;
- Bahwa saksi ahli ke Manado sekitar tanggal 2 November 2017;
- Bahwa saksi ahli ke Manado langsung bertemu dengan Kuasa Pemohon bpk John kemudian langsung menuju ke lokasi yang akan dinilai;
- Bahwa jarak lokasi objek yang akan dinilai dengan jalan raya Manado Bitung sekitar 500 (lima ratus) meter;
- Bahwa objek milik Pemohon yang saksi ahli temukan pertama kali yakni sertifikat tanah nomor 60;
- Bahwa saksi ahli menilai sesuai dengan sertifikat bukan per bidang;
- Bahwa ada objek milik Pemohon yang terbatas dengan jalan yakni sertifikat nomor 60 dan sertifikat nomor 61;
- Bahwa jalan beraspal menuju ke desa kuwil;
- Bahwa saksi ahli tidak tahu siapa yang membuat jalan tersebut;
- Bahwa saksi ahli hanya menilai tanah dan tidak menilai tanaman sesuai dengan permintaan Pemohon;
- Bahwa acuan tugas saksi ahli yakni sesuai dengan SPI 103;
- Bahwa objek tanah milik Pemohon diberi nilai oleh penilaian sebesar Rp.871.000,00 (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) yang terdiri dari 3 (tiga) sertifikat tanah dan 1 (satu) akta jual beli dan kesemua objek tersebut dalam satu hamparan dengan 1 (satu) orang pemilik yakni Pemohon;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemohon menerangkan benar dan tidak keberatan atas keterangan saksi sedangkan Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II menerangkan benar keterangan saksi yang sesuai dengan penetapan harga dari Termohon;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, dipersidangan Kuasa Termohon I telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. 1 (satu) eksemplar fotokopi Salinan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 341/KM.1/2017 tanggal 23 Maret 2017 tentang izin usaha kantor jasa penilai publik Ichsan Suud, Wahyono Adi, Hendra Gunawan dan Rekan tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.1;
2. 1 (satu) eksemplar fotokopi Keputusan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 109/KEP-600.15/IV/2017 tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.2;

Halaman 29 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 (satu) eksemplar fotokopi kepala kantor Wilayah Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksanan Pengadaan Tanah Nomor : 126/KEP-71.500/X/2017 yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.3;
4. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Laporan hasil pekerjaan pengadaan Appraisal untuk pengadaan tanah bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat dan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara dari kantor jasa penilai publik Ichsan Suud, Wahyono Adi, Hendra Gunawan & Rekan yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.4;
5. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5;
6. 1 (satu) Eksemplar Berita Acara Kesepakatan Nomor : 2391/BA/PT/XII/2017 yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.6;
7. 1 (satu) Eksemplar Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif Nomor 2440/BA/PT/XI/2017, tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.7;
8. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Revisi Nilai ganti kerugian atas bidang-bidang tanah pada laporan akhir nomor : PP.SAH-01.GR.BWS.SUL 1.XI.17.001 dan surat revisi No. Adm.SAH-01.XI.17.202 tertanggal 28 November 2017 pekerjaan pengadaan Appraisal untuk pengadaan tanah bendungan Kuwil Kawangkoan Tahun anggaran 2017 dari kantor jasa penilai publik Ichsan Suud, Wahyono Adi, Hendra Gunawan & Rekan, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.8;
9. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Kode Etik Penilaian Indonesia yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-I.9;
10. 1 (satu) Lembar Asli Peta bidang tanah yang telah diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti T-I.10;
11. 1 (satu) eksemplar fotokopi revisi nomer induk bidang (NIB) dan nama pihak yang berhak 3 (tiga) bidang laporan akhir nomor : PP.SAH-

Halaman 30 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

- 01.GR.BWS.SUL1.XI.17.001A yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.11;
12. 1 (satu) eksemplar fotokopi standar penilaian Indonesia (SPI) 306 Tahun 2015 yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.12;
13. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Petunjuk teknis Penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-I.13;
14. 1 (satu) lembar Asli catatan Notulen yang telah diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-I.14;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan tanpa asli tersebut didukung dengan bukti lainnya maka dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, dipersidangan Kuasa Termohon II telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 267 Tahun 2015 tentang Pembentukan tim persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara tertanggal 17 Oktober 2014, tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.1;
2. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Pengumuman SP2LP Nomor 611.11/1699/Sekr.Bappeda, tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.2;
3. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Pengumuman Nomor : UM.0103/BWSS-I/196, tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.3;
4. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Revisi Nilai ganti kerugian atas bidang-bidang tanah pada laporan akhir nomor : PP.SAH-01.GR.BWS.SUL 1.XI.17.001 dan surat revisi No. Adm.SAH-01.XI.17.202 tertanggal 28 November 2017 pekerjaan pengadaan Appraisal untuk pengadaan tanah bendungan Kuwil Kawangkoan Tahun anggaran 2017 dari kantor jasa penilai publik Ichsan Suud, Wahyono Adi, Hendra Gunawan & Rekan, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.4;
5. 1 (satu) Eksemplar Undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan, tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.5;

Halaman 31 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 226 Tahun 2017 tentang Penetapan kembali lokasi pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.6;
7. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 145 Tahun 2015 tentang Penetapan lokasi pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara, tanpa aslinya dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.7;
8. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Laporan Kegiatan tahap persiapan pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.8
9. 1 (satu) Eksemplar fotokopi Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksanan Pengadaan Tanah Nomor : 126/KEP-71.500/X/2017, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II.9;
10. 1 (satu) Lembar fotokopi Surat penunjukkan penyedia jasa konsultansi untuk pelaksanaan pekerjaan pengadaan Apraisal untuk pengadaan tanah yang terletak di Desa Kawangkoan, Desa Kolongan, Desa Suwaan, Kelurahan Sukur dan desa Kuwil kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara kegiatan pengadaan tanah bendungan Kuwil Kawangkoan TA 2017, Nomor : KU.03.01/PL-ABKK/2017/05, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II-10;
11. 1 (satu) Eksemplar Permohonan pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-II-11;
12. 1 (satu) keping compact disc yang berisi foto rapat tanggal 27 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-II-12;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat- yang diajukan tanpa asli tersebut didukung dengan bukti lainnya maka dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II telah mengajukan saksi untuk didengar keterangannya dalam persidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi **GANDA ELANG PERMANA :**

- Bahwa saksi adalah sebagai penilai dalam menilai bidang properti pada kantor KJPP SAH & Rekan;
- Bahwa saksi mengawali dengan mengenyam pendidikan di MAPI (masyarakat Profesi Penilai Indonesia);
- Bahwa saksi memulai pendidikan di MAPI pada tahun 2016;
- Bahwa saksi bergabung dengan KJPP SAH & Rekan sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi menjadi penilai sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi tahu ada masalah keberatan harga dari Pemohon;
- Bahwa saksi yang menilai objek milik Pemohon sesuai dengan permintaan Termohon I kepada kantor tempat saksi bekerja sehingga saksi ditugaskan sebagai penilai dalam hal ini menilai juga tanah milik Pemohon;
- Bahwa setahu saksi dalam menilai objek tanah milik Pemohon terjadi 3 (tiga) kali penilaian yakni yang pertama pada tahun 2015 saksi menilai tanah dan saksi menilai dalam 1 (satu) hamparan ada sekitar 5 (lima) atau 6 (enam) bidang tanah kemudian ada revisi lagi dari Termohon I sehingga saksi menilai untuk ketiga kalinya pada tahun 2017 dengan menilai 5 (lima) bidang milik Pemohon;
- Bahwa 3 (tiga) kali penilaian Karena ada revisi penetapan lokasi dari Termohon I sehingga harus dinilai kembali;
- Bahwa semua bidang tanah milik Pemohon yang saksi nilai sesuai dengan daftar nominatif yang diberikan oleh Termohon I namun karena ada perubahan penetapan lokasi sehingga terjadi beberapa kali penilaian kembali;
- Bahwa saksi lupa lokasi milik Pemohon yang memiliki sertifikat;
- Bahwa luas tanah milik Pemohon yang saksi nilai sekitar 14 Ha (empat belas hektar);
- Bahwa saksi lupa jika ada lokasi tanah yang hanya ada akta jual beli;
- Bahwa nilai harga tanah milik Pemohon yang direvisi setiap kali ada perubahan penetapan lokasi yaitu tahun 2015 dinilai per meter Rp.101.000,00 (seratus satu ribu rupiah), tahun 2016 dinilai per meter Rp.122.000,00 (seratus dua puluh dua ribu rupiah), tahun 2017 dinilai per meter Rp.140.000,00 (seratus empat puluh ribu rupiah);
- Bahwa semua objek tanah tersebut dalam 1 (satu) hamparan;
- Bahwa saksi ke lokasi kemudian melakukan survey di lokasi dan juga ke kantor desa untuk mencari tahu harga jual tanah kemudian mengambil

Halaman 33 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm





harga jual tersebut selanjutnya saksi juga mengambil data harga tanah dari desa tetangga sebagai data pembanding, selanjutnya saksi membuat kategori menjadi 2 (dua) bagian yakni zona ada jalan dan zona tidak ada akses jalan kemudian mencari tahu harga pasar baik yang berada di jalan utama dan disekitar objek yang dinilai dan berdasarkan kajian para penilai bahwa semakin besar luas tanah yang dimiliki maka akan semakin kecil harganya;

- Bahwa harga tanah per meter yang berada di jalan raya sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa harga per meter pada tanah ke arah jalan masuk objek Pemohon sekitar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa harga per meter pada tanah objek Pemohon sekitar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa tanah milik Pemohon tidak menempel dengan jalan desa;
- Bahwa saksi memakai SPI sebagai dasar untuk menilai;
- Bahwa saksi tidak berpatokan pada undang-undang untuk kepentingan umum melainkan dari SPI karena penilai juga harus memiliki rasa mengenai adanya penjual butuh dan penjual tidak butuh;
- Bahwa data pembanding yang saksi ambil ada 3 (tiga) yakni yang terletak di desa kolongan, desa Suwaan dan desa Kawangkoan dengan harga sekitar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa setahu saksi nilai harga per meter tanah milik Pemohon adalah harga yang layak;
- Bahwa ada 4 (empat) orang yang turun ke lapangan selain saksi;
- Bahwa saksi mendapat data dari Termohon I berupa NIB untuk melakukan penilaian;
- Bahwa ada 5 (lima) NIB sesuai dengan daftar nominatif yang diberikan oleh Termohon I;
- Bahwa daftar nominatif nomor urut 15 NIB nomor 01387 dengan luas 2.921 m<sup>2</sup> seingat saksi, saksi tidak melakukan penilaian terhadap objek tersebut karena yang saksi nilai yaitu :
  - 1) NIB nomor 01365 luas 19.964 m<sup>2</sup> Sertifikat Nomor 60;
  - 2) NIB nomor 7A luas 2.808 m<sup>2</sup> sertifikat Nomor 1420;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) NIB nomor 18 A luas 20.838 m2 sertifikat nomor 60 dan nomor 61;
  - 4) NIB nomor 506 luas 2.829 m2 sertifikat nomor 60 dan nomor 61 serta akta jual beli;
  - 5) NIB nomor 6B luas 1.695m2 sertifikat nomor 60;
- Bahwa saksi membenarkan peta bidang yang diperlihatkan sesuai dengan NIB yang saksi nilai dan saksi tidak tahu NIB nomor 01387;
  - Bahwa ada tanah milik Pemohon ada yang bersinggungan dengan jalan desa Kuwil Kawangkoan yakni NIB nomor 18 A sehingga NIB lain juga dianggap dekat dengan jalan karena semua tanah milik Pemohon dalam 1 (satu) hamparan;
  - Bahwa saksi menyerahkan hasil revisi terakhir kepada Termohon I pada tanggal 18 Desember 2017;
  - Bahwa harga tertinggi yang saksi nilai untuk pembangunan waduk kuwil Rp.140.000,00 (seratus empat puluh ribu rupiah);
  - Bahwa saksi tidak tahu bahwa Termohon I pernah memberikan surat kepada Pemohon;
  - Bahwa saksi tidak tahu hasil musyawarah antara Termohon I dengan Pemohon;
  - Bahwa saksi tidak tahu bagaimana bisa menjadi 6 (enam) bidang milik Pemohon yang akan dibebaskan;
  - Bahwa ada 5 (lima) bidang tanah sesuai dengan daftar nominatif;
  - Bahwa saksi melakukan survey untuk mencari harga pasaran tanah mendapatkan pendampingan dari pemerintah desa;
  - Bahwa data pembanding yang saksi ambil hampir sama atau mendekati dengan objek yang akan dinilai;
  - Bahwa mekanisme sehingga saksi menilai tanah milik Pemohon dengan memakai standarisasi penilaian sesuai dengan metode dalam SPI 306 yakni sesuai dengan nilai penggantian yang wajar;
  - Bahwa yang menjadi variable untuk menghitung fisik tanah yakni lokasi, waktu transaksi, peruntukan, akses jalan, bentuk dan alas hak;
  - Bahwa setahu saksi pengadaan tanah sudah sesuai dengan prosedur dalam SPI 306;
  - Bahwa untuk 3 (tiga) kali revisi berdasarkan permintaan dari Termohon I dikarenakan ada perubahan penetapan lokasi dan karena ada keberatan nilai ganti rugi sedangkan untuk harga tanah yang berubah karena disesuaikan dengan data pasar yang ada di lokasi milik Pemohon;

Halaman 35 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi harga per meter tanah di samping jalan raya Manado Bitung sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) antara desa Kolongan sampai di depan hotel Travelo;
- Bahwa harga milik Pemohon yang saksi nilai bisa berbeda jauh dengan harga di depan jalan raya Manado Bitung karena tanah milik Pemohon berada agak jauh dari jalan raya Manado Bitung dan juga setiap jarak 400 (empat ratus) meter dari jalan raya ada gradasi nilai sehingga harga tanah menjadi turun;
- Bahwa saksi tidak memakai tanah di jalan raya Manado Bitung sebagai data pembanding;
- Bahwa saksi bekerja memakai data sebagai dasar untuk menganalisa dalam mengambil kesimpulan dan bukan asumsi;
- Bahwa tanah milik Pemohon berdekatan dengan perumahan;
- Bahwa tanah milik Pemohon berpotensi dibuat perumahan;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemohon menerangkan keberatan dan menolak atas keterangan saksi tentang penetapan harga ganti rugi sedangkan Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II menerangkan benar dan tidak keberatan atas keterangan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai objek tanah yang menjadi objek keberatan Pemohon atas penilaian ganti kerugian maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dengan hasil pemeriksaan lokasi sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan tercantum lengkap dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini yang tidak terpisahkan ;

## **TENTANG HUKUMNYA :**

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

Menimbang, bahwa Keberatan Pemohon pada pokoknya menerangkan bahwa Pemohon Keberatan sebagai pemilik sah atas 4 (empat) bidang tanah pertanian yang terletak di Desa Kawangkoan, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, masing-masing sebagai berikut :

11.11. Tanah seluas 72.900 M2 (tujuh puluh dua ribu sembilan ratus meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No. 60, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1990,

Halaman 36 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 452/Kawangkoan/1990, tercatat nama pemegang hak Hendriata M Wullur ;

11.12. Tanah seluas 39.380 M2 (tiga puluh sembilan ribu tiga ratus delapan puluh ribu meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 1990 No. 453/Kawangkoan/1990 , tercatat nama pemegang hak Hendriata M Wullur ;

11.13. Tanah seluas 15.990 M2 (lima belas ribu sembilan ratus sembilan puluh meter bujur sangkar) Sertifikat Hak Milik No. 1420, Surat Ukur tanggal 21 Mei 2009, tercatat nama pemegang hak Hendriata M Wullur ;

11.14. Tanah seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter bujur sangkar) Akta Jual Beli No. 123/JB/KWT/V-2008 tanggal 13 Mei 2008, pemegang hak Hendriata M Wullur ;

Dimana atas bidang-bidang tanah tersebut yang terletak berdampingan dalam satu hamparan dengan demikian jumlah keseluruhan tanah milik Pemohon adalah 147.070 M2 (seratus empat puluh tujuh ribu tujuh puluh meter bujur sangkar) dan atas tanah milik Pemohon tersebut diatas sebagiannya yaitu seluas **51.052 M2 (lima puluh satu ribu lima puluh dua meter bujur sangkar)** ditetapkan masuk pada bagian tanah yang akan dibebaskan untuk digunakan oleh **Termohon Keberatan I dan II** dalam rangka Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara serta tanah seluas **51.052 M2 (lima puluh satu ribu lima puluh dua meter bujur sangkar)** tersebut pada posita angka 2 diatas, sebagaimana Daftar Nominatif yang dibuat oleh **Termohon Keberatan I** selaku Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan, dipecah menjadi 6 (enam) bidang, masing-masing

1. Luas 19.964 (sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh empat meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 1, NIB 01365, adalah bagian tanah dari SHM No.60 ;
2. Luas 2.805 (dua ribu delapan ratus limat meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 2, NIB 7.A, adalah bagian tanah dari SHM No.1420 ;
3. Luas 20.838 (dua puluh ribu delapan ratus tiga puluh delapan meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 3, NIB 18.A, adalah bagian tanah dari SHM No.61;
4. Luas 2.829 (dua ribu delapan ratus dua puluh sembilan meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 4, NIB 506, adalah bagian tanah dari Akta Jual Beli No. 123/JB/KWT/V-2008;
5. Luas 1.695 (seribu enam ratus sembilan puluh lima meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 5, NIB 6.8, adalah bagian tanah dari SHM No.60 ;

Halaman 37 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Luas 2.921 (dua ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar),

Daftar Nominatif No. Urut 15, NIB 01387;

Dan penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah milik Pemohon rata-rata dihitung sebesar Rp.154.000,00 (seratus lima puluh empat ribu rupiah) per meter persegi yang dirasakan sangat merugikan Pemohon karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Termohon I membantah yang pada pokoknya menerangkan bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan seterusnya serta tindakan yang dilakukan Termohon I bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil dari Pemohon;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Termohon II membantah yang pada pokoknya yaitu karena Termohon II telah bertindak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta dalam penilaian dan penetapan nilai ganti kerugian sepenuhnya dilakukan oleh penilai (Appraisal), secara independen dan professional yang dimungkinkan dilakukan menggunakan data/variable/ statistic sesuai dengan lisensi yang dimiliki sehingga tahapan pelaksanaan Pengadaan tanah yang masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil-Kawangkoan telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-undang dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan pasal 283 Rbg dan pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu, maka menurut Majelis Hakim, Pemohon haruslah membuktikan dalil permohonannya, sebaliknya Termohon I dan II pun harus pula membuktikan dalil bantahannya;

Halaman 38 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil permohonannya Pemohon telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 A serta Pemohon mengajukan 2 (dua) orang saksi ahli yaitu saksi F.X Gideon Charly, SE dan saksi ahli Djoni Richard Syatauw;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Termohon I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-14;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Termohon II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-12;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Termohon I dan II telah mengajukan 1 (satu) saksi dalam persidangan yaitu Saksi Ganda Elang Permana;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MARI No : 1087 K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah tanah yang menjadi obyek perkara a quo adalah obyek perkara berupa bidang-bidang tanah yang oleh Termohon I dan II dijadikan Proyek Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan adalah dibawah penguasaan Pemohon?;

Menimbang bahwa untuk membuktikan hal tersebut Pemohon telah mengajukan bukti P-5 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 60 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur, bukti P-6 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur, bukti surat P-7 fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1420 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur, bukti surat P-8 berupa akta jual beli nomor 123/JB/KWT/V-2008 tanggal 13 Mei 2008 atas nama pemegang hak Hendriata M. Wullur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Pemohon tersebut diatas maka telah jelas bahwa keenam bidang tanah yaitu :

1. Luas 19.964 m2 (sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh empat meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 1, NIB 01365, adalah bagian tanah dari SHM No.60 ;

Halaman 39 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

2. Luas 2.805 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus lima meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 2, NIB 7.A, adalah bagian tanah dari SHM No.1420 ;
3. Luas 20.838 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan ratus tiga puluh delapan meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 3, NIB 18.A, adalah bagian tanah dari SHM No.61
4. Luas 2.829 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus dua puluh sembilan meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 4, NIB 506, adalah bagian tanah dari Akta Jual Beli No. 123/JB/KWT/V-2008
5. Luas 1.695 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh lima meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 5, NIB 6.8, adalah bagian tanah dari SHM No.60 ;
6. Luas 2.921 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus dua puluh satu meter bujur sangkar), Daftar Nominatif No. Urut 15. NIB 01387;

Masuk dalam bukti surat tersebut diatas dan dalam penguasaan Pemohon;

Menimbang, bahwa keenam bidang tanah milik Pemohon tersebut diatas yang didalilkan Pemohon yang masuk dalam daftar penetapan ganti rugi dalam pembangunan penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan diperoleh Pemohon berdasarkan berita acara musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan No 2845/BA/PT/XII/2017/tertanggal 21 Desember 2017 dikeluarkan oleh Termohon I ( bukti P-4 dan P-4A);

Menimbang, bahwa atas keenam bidang tanah milik Pemohon tersebut diatas yang didalilkan Pemohon yang masuk dalam daftar penetapan ganti rugi dalam pembangunan penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan diperoleh Pemohon berdasarkan berita acara musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan No 2845/BA/PT/XII/2017/tertanggal 21 Desember 2017 dikeluarkan oleh Termohon I (bukti P-4 dan P-4A) apabila dihubungkan dengan bukti;

### Bukti Termohon I

- Bukti surat T.I-4 berupa Laporan akhir pekerjaan pengadaan Apraisal untuk pengadaan tanah bendungan Kuwil Kawangkoan, Kecamatan Kalawat dan Airmadidi, (dimana dari bukti tersebut dapat diketahui jika pada tanggal 17 November 2017) telah ditetapkan bentuk nilai ganti rugi terhadap tanah milik Pemohon adalah terdapat 4 bidang yaitu bidang 01365 luas yang terkena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan adalah 70.565 m<sup>2</sup>, bidang 7 luas 15.990 m<sup>2</sup>, bidang 18 luas 34.119 m<sup>2</sup>, bidang 01387 luas 2921 m<sup>2</sup>;

- Bukti Surat T.I-5 yang berkesesuaian dengan bukti T1-6 berupa undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti rugi tertanggal 20 November 2017 dimana penetapan atas tanah Pemohon yang ditetapkan nilai ganti rugi yaitu 4 bidang yaitu bidang 01365 luas yang terkena pembangunan adalah 70.565 m<sup>2</sup>, bidang 7 luas 15.990 m<sup>2</sup>, bidang 18 luas 34.119 m<sup>2</sup>, bidang 01387 luas 2921 m<sup>2</sup>;
- Bukti T.I-7 berupa Berita acara verifikasi tertanggal 30 November 2017 dimana dari bukti tersebut diketahui jika tanah milik Pemohon yang masuk dalam pembangunan proyek pengadaan Bendungan Kuwil Kawangkoan menjadi NIB 1363 luas 19.964 m<sup>2</sup>, NIB 6B luas 1.695 m<sup>2</sup> dan luas 2829 m<sup>2</sup>, NIB 7A luas 2.808 dan NIB 18 A luas 20.838 m<sup>2</sup> yang berkesesuaian dengan bukti T.I-8;
- Bukti T.I-10 berupa peta bidang pembangunan bendungan kuwil;
- Bukti T.I-14 berupa hasil rapat tertanggal 21 Desember 2017 dimana dari bukti tersebut dapat diketahui jika berdasarkan undangan jika NIB tanah milik Pemohon dalam undangan musyawarah terdapat 6 NIB namun dalam revisi penilaian dari KJPP Sah adalah dari 4 NIB menjadi 5 NIB;

## Bukti Termohon II

- Bukti T.II-4 berkesesuaian dengan bukti Bukti T.I-7 berupa Berita acara verifikasi tertanggal 30 November 2017;
- Bukti T.II-5 berupa undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan tertanggal desember 2017 dimana Pemohon termasuk didalamnya terdapat 5 nama Pemohon untuk tanggal 21 desember 2017;
- Bukti T.II-11 berkesesuaian dengan Bukti Surat T.I-5 yang berkesesuaian dengan bukti T.I-6 berupa undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti rugi tertanggal 20 November 2017;

Maka diperoleh fakta hukum jika luas tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan terdapat perbedaan antara luas tanah yang didalilkan Pemohon ataupun luas tanah yang didalilkan Termohon I dan II yang masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan hal mana dikuatkan pula dengan hasil pemeriksaan lokasi yang dilakukan oleh Majelis Hakim dimana terdapat perbedaan antara luas tanah milik Pemohon yang didalilkan Pemohon masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan berdasarkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita acara Musyawarah penetapan bentuk ganti rugi pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan tertanggal 21 Desember 2017 tanah milik Pemohon terdapat 6 NIB yang dikeluarkan Termohon I sedangkan Termohon I dan II menyatakan jika berdasarkan Revisi tertanggal 30 November 2017 tanah milik Pemohon yang masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan hanya terdapat 5 NIB;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas meskipun terdapat perbedaan luas tanah milik Pemohon yang masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan, Majelis Hakim menilai dengan memperhatikan pula Fakta yang terungkap dipersidangan bahwa :

- Termohon I dan Termohon II mengakui dan membenarkan jika ada tanah milik Pemohon yang terkena/masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan;
- bahwa, Termohon I dan Termohon II telah memasukkan tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan tersebut dalam penetapan ganti kerugian;
- Bahwa, tanah-tanah yang didalilkan Pemohon masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan berdasarkan Berita acara Musyawarah penetapan bentuk ganti rugi pengadaan tanah pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan tertanggal 21 Desember 2017 yang dikeluarkan oleh Termohon I dan Pemohon juga tidak mengetahui secara pasti dimana saja tanah milik Pemohon yang masuk dalam pembangunan tersebut;
- Bahwa, Pemohon tidak keberatan atas tanah milik Pemohon masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut pula Majelis Hakim menilai berdasarkan asas pemeriksaan cepat, sederhana dan biaya ringan serta berdasarkan keadilan maka beralasan hukum jika tanah milik Pemohon yang diganti rugi oleh Termohon I dan II hanya tanah milik Pemohon yang masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan mengenai pokok permohonan keberatan Pemohon tersebut diatas yaitu apakah penetapan nilai ganti kerugian tanah yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II atas tanah milik Pemohon yang masuk dalam pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan adalah tidak adil dan tidak layak serta bertentangan dengan Undang-undang ataukah pihak Termohon I dan Termohon II dalam proses tahapan pelaksanaan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan sebagaimana berdasarkan hasil Penilaian Jasa Penilai (APPRAISAL) telah dilakukan secara sah sebagaimana diatur dan diamanatkan dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres No.71 Tahun 2012 ?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Pemohon telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 yaitu berupa Foto kopi Kartu Tanda Penduduk, bukti surat bertanda P-9 berupa peta bidang pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan (berkesesuaian dengan bukti T.I-10), bukti P-10 berupa penilaian properti milik Pemohon yang dikeluarkan oleh kantor jasa penilai publik, bukti P-11 berupa penilaian aset tanah kosong milik Pemohon yang dikeluarkan oleh kantor jasa penilai publik Kampianus Roman SE, bukti P-12 berupa daftar KJPP berlisensi penilai pertanahan sampai dengan bulan Juni 2017 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah- Direktorat penilaian tanah, P-4 dan P-4A berupa berita acara kesepakatan No 2845/BA/PT/XII/2017 tanggal 12 Desember 2017 dan lampiran berita acara musyawarah;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Pemohon juga telah mengajukan bukti saksi yang menerangkan dalam persidangan yaitu ;

Saksi **F.X. GIDEON KHARLY, SE** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi ahli adalah sebagai ahli dalam menilai bidang properti pada kantor KJPP Kampianus dimana saksi ahli bisa mendapatkan keahlian sebagai penilai properti awalnya sekolah di MAPI (masyarakat Profesi Penilai Indonesia) sehingga mendapatkan keahlian sebagai penilai dan mendapatkan sertifikat dan telah memulai pendidikan profesi di MAPI pada tahun 2010 serta Saksi sebagai ahli properti appraisal dimana saksi baru mengetahui tentang objek yang menjadi keberatan Pemohon adalah tanah yang pernah saksi nilai dan sebagai penilai saksi tidak turun ke lapangan tetapi saksi mendapatkan laporan dari surveyor dan berdasarkan data-data yang diberikan oleh surveyor tersebut kemudian saksi menggunakan keahlian saksi menilai objek yang menjadi keberatan Pemohon dan dasar saksi ahli menilai objek tanah milik Pemohon yang sekarang menjadi obyek keberatan yakni dengan metode pendekatan nilai pasar kemudian melihat akses jalan lalu surat-surat kepemilikan baik sertifikat tanah maupun akta jual beli kemudian juga melihat keadaan geografis, kultur tanah dan informasi dari masyarakat mengenai harga tanah di sekitar objek yang akan dinilai serta mencari tahu mengenai harga tanah melalui broker tanah atau kepada pemerintah desa dan harga yang saksi dapatkan dari data data dari surveyor nilai tanah Pemohon yang

Halaman 43 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini menjadi objek keberatan berkisar antara Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) sehingga nilai harga tanah per meter milik Pemohon yang saksi ahli nilai dengan harga Rp.800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) dimana Pendekatan yang saksi ahli pakai dalam menilai objek milik Pemohon yakni dengan memakai pendekatan nilai pasar dan ada 4 (empat) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan objek milik Pemohon yang saksi nilai namun dalam penilaian ada perbedaan nilai harga dalam menilai objek jika objek tersebut memiliki akses jalan dan objek yang tidak memiliki akses jalan dan dasar saksi ahli dalam menilai objek milik Pemohon sesuai dengan SPI 103 dimana Pemohon tidak menyampaikan juga kepada saksi ahli bahwa ada penilai lain lagi selain saksi ahli yang menilai objek milik Pemohon;

Dan yang dilakukan oleh penilai jika menemukan bahwa ada penilai lain lagi yang menilai pada objek yang sama para penilai harus saling koordinasi jika menilai objek yang sama dengan tujuan yang sama jika tujuannya berbeda tidak wajib saling memberitahu sesama penilai dan dalam menentukan harga untuk kepentingan umum berdasarkan dengan SPI 306 dalam menentukan nilai sesuai dengan nilai pasar karena prinsipnya penjual dan berniat menjual dan pembeli dan yang berniat membeli sesuai dengan kondisi pasar yang ada dalam kasus ini kondisi pasar tidak layak untuk kepentingan umum karena seharusnya harus ada premium dari pemerintah sehingga masyarakat mau tanahnya dibebaskan sehingga seharusnya nilai yang diberikan oleh pemerintah lebih tinggi dari nilai pasar yang ada karena untuk kepentingan umum memakai nilai yang wajar bukan nilai pasar lagi sedangkan mekanisme sehingga saksi ahli menilai tanah milik Pemohon yakni Pemohon mengajukan permintaan kepada kantor tempat saksi ahli bekerja kemudian kantor saksi menugaskan saksi ahli untuk menjadi penilai dan selanjutnya Pemohon memberikan sertifikat dan akta jual beli sebagai dasar saksi ahli dalam menentukan tempat untuk menilai objek milik Pemohon kemudian saksi ahli menugaskan surveyor untuk turun ke lokasi tanah milik Pemohon untuk mendapatkan data-data yang nantinya menjadi dasar saksi dalam menentukan nilai objek milik Pemohon;

Saksi ahli **DJONI RICHARD SYATAUW** pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi adalah sebagai surveyor dan sebagai penilai kapal pada kantor KJPP Kampianus dimana saksi awalnya sekolah di MAPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) sehingga mendapatkan keahlian sebagai surveyor dan sebagai penilai kapal dan memiliki sertifikat dan karena saksi sebagai surveyor sehingga mengetahui objek yang akan di nilai namun saksi tidak mengetahui tentang objek yang menjadi keberatan Pemohon akan dibebaskan untuk pembangunan

Halaman 44 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bendungan Kuwil sedangkan yang menugaskan saksi ahli sebagai surveyor oleh kantor tempat saksi ahli bekerja atas permintaan dari Pemohon dan cara kerja saksi ahli dalam menilai objek keberatan Pemohon tersebut yaitu saksi ahli turun ke lokasi yang akan dinilai kemudian saksi ahli melihat data-data geografis, mengambil data nilai pasar dan juga data pembanding dari objek yang akan di nilai selanjutnya data-data tersebut saksi berikan kepada saksi ahli Gideon sebagai penilai dan menjadi dasar saksi Gideon untuk memberikan nilai terhadap objek Pemohon letak lokasi data pembanding yang saksi ahli ambil di jalan trans Manado Bitung dimana dalam menentukan data pembanding harus melihat kondisi yang sama atau hampir sama dengan objek yang akan dinilai dan dalam hal ini saksi tidak mendapatkan informasi di sekitar objek tanah milik Pemohon akan ada tanah yang akan dijual sehingga saksi ahli mencari informasi lagi dan mendapatkan tanah yang akan di jual di jalan raya Manado Bitung dan berdasarkan informasi dari masyarakat, saksi ahli mendapatkan harga antara Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) sehingga objek yang dekat jalan raya Manado Bitung yang saksi ahli jadikan sebagai data pembanding dan ada 3 (tiga) data pembanding dan kesemuanya di jalan trans Manado Bitung dimana Saksi mendapatkan informasi di dekat objek milik Pemohon ada yang mau dijual sehingga saksi ahli mencari data pembanding sekitar 500 (lima ratus) meter dari lokasi objek Pemohon mengarah ke jalan raya Manado Bitung, ada 4 (empat) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan milik Pemohon yang saksi ahli survey dimana, sertifikat tanah milik Pemohon yang letaknya di bagian depan yakni nomor 61 dan nomor 1420 dan harga data pembanding yang jaraknya sekitar 500 m (lima ratus meter) dari aset yaitu total harganya 13.750.000.000,00 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas 11.000 m<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) dan atas nama pemilik bapak Max alamat Desa Kawangkoan dan tanah tersebut tanah kosong yang harga per meter jika dikalkulasi tanah tersebut yang menjadi data pembanding kira-kira per meter Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dasar saksi ahli dalam mencari data-data untuk menentukan nilai tanah Pemohon yaitu SPI yang dibenarkan oleh menteri keuangan;

Menimbang, bahwa untuk menunjukkan bantahannya Termohon I telah mengajukan bukti bertanda T.I-3 berupa Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara tentang penetapan Penilai Pertanahan pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pambangunan Bendungan Kuwil- Kawangkoan, T.I-4 berupa laporan akhir pekerjaan pengadaan Apprisial untuk pengadaan tanah bendungan Kuwil Kawangkoan kecamatan Kalawat dan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, T.I-5 berupa Undangan Musyawarah

Halaman 45 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

Penetapan bentuk ganti rugi untuk pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan No 2331/PT/XI/2017 tanggal 20 November 2017 dan bukti T.I-6 berupa berita acara kesepakatan ;

Menimbang, bahwa untuk menunjukkan bantahannya Termohon II telah mengajukan bukti bertanda T.II-9 yang berkesesuaian dengan bukti T.I-3 berupa Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara tentang penetapan Penilai Pertanahan pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil- Kawangkoan dan bukti T.II-4 yang berkesesuaian dengan bukti T.I-4 berupa laporan akhir pekerjaan pengadaan Appraisal untuk pengadaan tanah bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat dan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara dan T.II-11 berupa permohonan pelaksanaan penetapan bentuk ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dipersidangan Termohon I dan II telah menghadirkan saksi **GANDA ELANG PERMANA** yang pada pokoknya saksi menerangkan bahwa saksi adalah sebagai penilai dalam menilai bidang properti pada kantor KJPP SAH & Rekan dan saksi mengawali dengan mengenyam pendidikan di MAPI (masyarakat Profesi Penilai Indonesia yang memulai pendidikan di MAPI pada tahun 2016 dan bergabung dengan KJPP SAH & Rekan sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang dimana saksi yang menilai objek milik Pemohon sesuai dengan permintaan Termohon I kepada kantor tempat saksi bekerja sehingga saksi ditugaskan sebagai penilai dalam hal ini menilai juga tanah milik Pemohon dan setuju saksi dalam menilai objek tanah milik Pemohon terjadi 3 (tiga) kali penilaian yakni yang pertama pada tahun 2015 saksi menilai tanah dan saksi menilai dalam 1 (satu) hamparan ada sekitar 5 (lima) atau 6 (enam) bidang tanah kemudian ada revisi lagi dari Termohon I sehingga saksi menilai untuk ketiga kalinya pada tahun 2017 dengan menilai 5 (lima) bidang milik Pemohon dimana 3 (tiga) kali penilaian Karena ada revisi penetapan lokasi dari Termohon I sehingga harus dinilai kembali dan semua bidang tanah milik Pemohon yang saksi nilai sesuai dengan daftar nominatif yang diberikan oleh Termohon I namun karena ada perubahan penetapan lokasi sehingga terjadi beberapa kali penilaian kembali setuju saksi luas tanah milik Pemohon yang saksi nilai sekitar 14 Ha (empat belas hektar) serta nilai harga tanah milik Pemohon yang direvisi setiap kali ada perubahan penetapan lokasi yaitu tahun 2015 dinilai per meter Rp.101.000,00 (seratus satu ribu rupiah), tahun 2016 dinilai per meter Rp.122.000,00 (seratus dua puluh dua ribu rupiah), tahun 2017 dinilai per meter Rp.140.000,00 (seratus empat puluh ribu rupiah) dimana semua objek tanah tersebut dalam 1 (satu) hamparan, dalam melakukan survey di lokasi

Halaman 46 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ke kantor desa untuk mencari tahu harga jual tanah kemudian mengambil harga jual tersebut selanjutnya saksi juga mengambil data harga tanah dari desa tetangga sebagai data pembanding, selanjutnya saksi membuat kategori menjadi 2 (dua) bagian yakni zona ada jalan dan zona tidak ada akses jalan kemudian mencari tahu harga pasar baik yang berada di jalan utama dan disekitar objek yang dinilai dan berdasarkan kajian para penilai bahwa semakin besar luas tanah yang dimiliki maka akan semakin kecil harganya dan harga tanah per meter yang berada di jalan raya sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan harga per meter pada tanah ke arah jalan masuk objek Pemohon sekitar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) namun harga per meter pada tanah objek Pemohon sekitar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) namun tanah milik Pemohon tidak menempel dengan jalan desa, bahwa saksi tidak berpatokan pada undang-undang untuk kepentingan umum melainkan dari SPI karena penilai juga harus memiliki rasa mengenai adanya penjual butuh dan penjual tidak butuh dan data pembanding yang saksi ambil ada 3 (tiga) yakni yang terletak di desa Kolongan, desa Suwaan dan desa Kawangkoan dengan harga sekitar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dan setahu saksi nilai harga per meter tanah milik Pemohon adalah harga yang layak, bahwa saksi mendapat data dari Termohon I berupa NIB untuk melakukan penilaian atas tanah milik Pemohon dan ada 5 (lima) NIB sesuai dengan daftar nominatif yang diberikan oleh Termohon I namun daftar nominatif nomor urut 15 NIB nomor 01387 dengan luas 2.921 m<sup>2</sup> seingat saksi, saksi tidak melakukan penilaian terhadap objek tersebut karena yang saksi nilai yaitu NIB nomor 01365 luas 19.964 m<sup>2</sup> Sertifikat Nomor 60, NIB Nomor 7A luas 2.808 m<sup>2</sup>, Sertifikat Nomor 1420, NIB nomor 18 A luas 20.838 m<sup>2</sup>, Sertifikat Nomor 60 dan Nomor 61, NIB nomor 506 luas 2.829 m<sup>2</sup>, Sertifikat Nomor 60 dan Nomor 61 serta Akta Jual Beli, NIB Nomor 6B luas 1.695 m<sup>2</sup> Sertifikat Nomor 60, ada tanah milik Pemohon ada yang bersinggungan dengan jalan desa Kuwil Kawangkoan yakni NIB nomor 18 A sehingga NIB lain juga dianggap dekat dengan jalan karena semua tanah milik Pemohon dalam 1 (satu) hamparan, bahwa data pembanding yang saksi ambil hampir sama atau mendekati dengan objek yang akan dinilai dan mekanisme sehingga saksi menilai tanah milik Pemohon dengan memakai standarisasi penilaian sesuai dengan metode dalam SPI 306 yakni sesuai dengan nilai penggantian yang wajar dan yang menjadi variable untuk menghitung fisik tanah yakni lokasi, waktu transaksi, peruntukan, akses jalan, bentuk dan alas hak

Halaman 47 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan setahu saksi pengadaan tanah sudah sesuai dengan prosedur dalam SPI 306, bahwa setahu saksi harga per meter tanah di samping jalan raya Manado Bitung sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) antara desa Kolongan sampai di depan hotel Travelo namun harga milik Pemohon yang saksi nilai bisa berbeda jauh dengan harga di depan jalan raya Manado Bitung karena tanah milik Pemohon berada agak jauh dari jalan raya Manado Bitung dan juga setiap jarak 400 (empat ratus) meter dari jalan raya ada gradasi nilai sehingga harga tanah menjadi turun namun tanah milik Pemohon berdekatan dengan perumahan dan tanah milik Pemohon berpotensi dibuat perumahan;

Menimbang, bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol memang termasuk dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana terdapat dalam Pasal 10 huruf b Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("UU 2/2012" Pasal 10 UU 2/2012. Pada dasarnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana dikatakan dalam Pasal 9 ayat (2) UU 2/2012. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Penilai (Pasal 33 jo. Pasal 32 UU 2/2012). Penilai ini ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (Pasal 31 ayat (1) UU 2/2012) sebagaimana ketentuan umum UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 angka 11 dan Perpres No. 71 Tahun 2012 Pasal 1 angka 11, telah diatur tentang Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai dan harga Objek Pengadaan tanah. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum (Pasal 34 ayat (1) UU 2/2012). Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik tersebut (Pasal 63 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum). Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian (Pasal 34 ayat (3) UU 2/2012). Penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah antara Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari (Pasal 37 ayat (1) UU 2/2012). Pihak yang berhak

Halaman 48 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah (Pasal 1 angka 3 UU 2/2012). Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Hasil kesepakatan tersebut dimuat dalam berita acara kesepakatan (Pasal 37 ayat (2) UU 2/2012) yang berbunyi: Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan bersesuaian juga dengan ketentuan Pasal 72 ayat (1) Peperes No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berbunyi "Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan" Selanjutnya ayat (2) pasal 72 dan Perpres No. 71 tahun 2012 menyatakan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :

- a. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
- b. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang tidak setuju dan;
- c. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;

Untuk selanjutnya pada ayat (3) diatur bahwa Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanda tangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya. Bahwa diatur Jika ada pihak yang keberatan mengajukan keberatan di pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam (Pasal 38 ayat (3) UU 2/2012 dan Pasal 38 ayat (4) UU 2/2012);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan diatas diketahui fakta bahwa mengenai proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah telah menetapkan Penilai dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan kepada KJPP SAH & REKAN dan terdapat Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan yang dilakukan KJPP SAH & REKAN salah satunya adalah termasuk tanah Pemohon sehingga hasil Penetapan nilai ganti rugi telah disampaikan Termohon I sebagaimana Berita Acara Kesepakatan yang memuat telah dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan Kabupaten Minahasa Utara antara pihak yang berhak dengan pelaksana pengadaan tanah dengan hasil mengenai Pihak yang setuju dan pihak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak setuju dan dalam hal ini diketahui fakta bahwa Pemohon memberikan tanda tidak setuju;

Menimbang, bahwa dengan demikian Termohon I dan Termohon II dalam menentukan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan umum dalam hal ini untuk pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan telah menggunakan penilai yaitu SAH dan rekan sehingga oleh karenanya Termohon I dan Termohon II telah mengikuti dan memenuhi prosedur secara sah sebagaimana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah besarnya Nilai Ganti Kerugian yang dilakukan Tim Penilai (APPRAISAL) dalam hal ini KJPP Sah dan rekan telah dilakukan secara layak dan adil atas tanah Pemohon yang masuk dalam Pembangunan Bendungan sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 9 ayat (2) UU No.2 Tahun 2012 ? ;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil permohonan Pemohon yang mendalilkan jika penetapan ganti rugi atas tanah milik Pemohon yaitu rata-rata Rp.154.000,00 permeter persegi dianggap tidak memenuhi rasa keadilan ;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T.I-10 berupa peta bidang pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan dimana dari bukti tersebut dapat diketahui posisi/keadaan tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan dan bukti tersebut berkesesuaian dengan bukti P-9;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T.I-10 yang berkesesuaian dengan bukti P-9 tersebut dapat terungkap fakta yaitu;

- Bahwa tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan adalah satu hamparan;
- Bahwa, tanah-tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan berasal dari beberapa sertifikat yaitu sertifikat No 61, No 60 dan No 1420 an Pemohon dan AJB no 123/JB/KWT/V-2008;
- Bahwa, tanah-tanah milik Pemohon yang telah bersertifikat dan AJB tersebut berhadapan langsung / berbatasan langsung dengan jalan kabupaten yaitu jalan Kuwil Kawangkoan;
- Bahwa, tanah tanah milik Pemohon yang terkena pembagunan bendungan Kuwil Kawangkoan merupakan satu hamparan/satu sertifikat dan AJB dengan tanah yang terakses langsung dengan jalan raya;

Halaman 50 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

Menimbang, bahwa memperhatikan pula bukti P-10 dan P-11 berupa laporan penilaian dari Kampianus Roman dan KJPP Asmawi dan rekan dimana dari bukti tersebut dapat diketahui bahwa posisi tanah milik Pemohon berkesesuaian dengan bukti T.I-10 dan P-9;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon I dan II menyatakan jika penilaian yang telah dilakukan oleh KJPP SAH dan rekan yang ditunjuk oleh Termohon I telah dilakukan secara independen dan telah dilakukan sesuai perundang –undangan sehingga nilai yang dikeluarkan oleh KJPP lain atas tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T.I-9 berupa KEPI dan SPI serta bukti T.I-13 berupa SPI 306 dimana dari bukti tersebut Termohon I membuktikan jika penilaian yang dilakukan oleh KJPP Sah dan Rekan telah melalui prsedur yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-12 berupa daftar KJPP penilai pertanahan maka dapat mengungkap fakta jika KJPP Asmawi dan Rekan serta KJPP Kampianus Roman adalah KJPP yang sah dan diakui oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah –Direktorat Penilaian Tanah;

Menimbang, bahwa memperhatikan hal tersebut diatas maka terungkap fakta jika atas tanah –tanah milik Pemohon yang masuk dalam Pembangunan bendungan Kuwil-Kawangkoan yang telah dinilai oleh KJPP SAH dan Rekan yang merupakan perpanjangan tangan dari Termohon I atas penilaian KJPP SAH dan Rekan , dapat diperbandingkan dengan tim Aprisial pembanding lain;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pembanding atas nilai yang telah ditetapkan oleh KJPP SAH dan Rekan yang digunakan oleh Termohon I dalam menentukan nilai ganti rugi atas tanah-tanah Pemohon yang masuk dalam Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan maka Majelis Hakim akan menilai penilaian harga tanah yang telah dilakukan KJPP Pembanding;

Menimbang, bahwa dalam dalil keberatannya Pemohon menilai penetapan penilaian terhadap tanah–tanah Pemohon yang masuk dalam Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan ditetapkan seharga rata-rata Rp 154.000 (seratus lima puluh empat ribu rupiah) permeter perseginya dimana nilai tersebut sangat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jauh dengan penilaian yang dilakukan oleh penilai pembanding yaitu Rp.800.000,(delapan ratus ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu saksi Pemohon yaitu saksi **ahli F.X. GIDEON KHARLY, SE** yang merangkan jika saksi telah melakukan penilaian atas tanah milik Pemohon berdasarkan SPI dan pada saat penilaian tersebut saksi tidak mengetahui jika tanah Pemohon akan digunakan dimana penentuan nilai atas tanah Pemohon berdasarkan laporan dari surveyor dan berdasarkan data-data yang diberikan oleh surveyor tersebut kemudian saksi menggunakan keahlian saksi menilai objek yang menjadi keberatan Pemohon dan dasar saksi ahli menilai objek tanah milik Pemohon yang sekarang menjadi objek keberatan yakni dengan metode pendekatan nilai pasar kemudian melihat akses jalan lalu surat-surat kepemilikan baik sertifikat tanah maupun akta jual beli kemudian juga melihat keadaan geografis, kultur tanah dan informasi dari masyarakat mengenai harga tanah di sekitar objek yang akan dinilai serta mencari tahu mengenai harga tanah melalui broker tanah atau kepada pemerintah desa dan harga yang saksi dapatkan dari data data dari surveyor nilai tanah Pemohon yang saat ini menjadi objek keberatan berkisar antara Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) sehingga nilai harga tanah per meter milik Pemohon yang saksi ahli nilai dengan harga Rp.800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) dimana Pendekatan yang saksi pakai dalam menilai objek milik Pemohon yakni dengan memakai pendekatan nilai pasar dan dalam menentukan harga untuk kepentingan umum berdasarkan dengan SPI 306 dalam menentukan nilai sesuai dengan nilai pasar karena prinsipnya penjual dan berniat menjual dan pembeli dan yang berniat membeli sesuai dengan kondisi pasar yang ada dalam kasus ini kondisi pasar tidak layak untuk kepentingan umum karena seharusnya harus ada premium dari pemerintah sehingga masyarakat mau tanahnya dibebaskan sehingga seharusnya nilai yang diberikan oleh pemerintah lebih tinggi dari nilai pasar yang ada karena untuk kepentingan umum memakai nilai yang wajar bukan nilai pasar lagi;

Saksi **ahli DJONI RICHARD SYATAUW** bahwa saksi turun ke lokasi yang akan dinilai kemudian saksi ahli melihat data-data geografis, mengambil data nilai pasar dan juga data pembanding dari objek yang akan di nilai selanjutnya data-data tersebut saksi berikan kepada saksi ahli Gideon sebagai penilai dan menjadi dasar saksi Gideon untuk memberikan nilai terhadap objek Pemohon letak lokasi data pembanding yang saksi ahli ambil di jalan trans Manado Bitung dimana dalam menentukan data pembanding harus melihat kondisi yang sama atau hampir sama

Halaman 52 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

dengan objek yang akan dinilai dan dalam hal ini saksi tidak mendapatkan informasi di sekitar objek tanah milik Pemohon akan ada tanah yang akan dijual sehingga saksi ahli mencari informasi lagi dan mendapatkan tanah yang akan di jual di jalan raya Manado Bitung dan berdasarkan informasi dari masyarakat, saksi ahli mendapatkan harga antara Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) sehingga objek yang dekat jalan raya Manado Bitung yang saksi ahli jadikan sebagai data pembanding dan ada 3 (tiga) data pembanding dan kesemuanya di jalan trans Manado Bitung dimana Saksi mendapatkan informasi di dekat objek milik Pemohon ada yang mau dijual sehingga saksi ahli mencari data pembanding sekitar 500 (lima ratus) meter dari lokasi objek Pemohon mengarah ke jalan raya Manado Bitung, ada 4 (empat) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan milik Pemohon yang saksi ahli survey dimana, sertifikat tanah milik Pemohon yang letaknya di bagian depan yakni nomor 61 dan nomor 1420 dan bahwa harga data pembanding yang jaraknya sekitar 500 m (lima ratus meter) dari aset yaitu total harganya 13.750.000.000,00 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan luas 11.000 m<sup>2</sup> (sebelas ribu meter persegi) dan atas nama pemilik bapak Max alamat Desa Kawangkoan dan tanah tersebut tanah kosong yang harga per meter jika dikalkulasi tanah tersebut yang menjadi data pembanding kira-kira per meter Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dasar saksi ahli dalam mencari data-data untuk menentukan nilai tanah Pemohon yaitu SPI yang dibenarkan oleh menteri keuangan;

Menimbang, bahwa memperhatikan keterangan saksi Termohon I dan II yaitu saksi **GANDA ELANG PERMANA** bahwa dalam menilai objek tanah milik Pemohon terjadi 3 (tiga) kali penilaian yakni yang pertama pada tahun 2015 saksi menilai tanah dan saksi menilai dalam 1 (satu) hamparan ada sekitar 5 (lima) atau 6 (enam) bidang tanah kemudian ada revisi lagi dari Termohon I sehingga saksi menilai untuk ketiga kalinya pada tahun 2017 dengan menilai 5 (lima) bidang milik Pemohon dimana 3 (tiga) kali penilaian Karena ada revisi penetapan lokasi dari Termohon I sehingga harus dinilai kembali dan semua bidang tanah milik Pemohon yang saksi nilai sesuai dengan daftar nominatif yang diberikan oleh Termohon I namun karena ada perubahan penetapan lokasi sehingga terjadi beberapa kali penilaian kembali setahu saksi luas tanah milik Pemohon yang saksi nilai sekitar 14 Ha (empat belas hektar) serta nilai harga tanah milik Pemohon yang direvisi setiap kali ada perubahan penetapan lokasi yaitu tahun 2015 dinilai per meter Rp.101.000,00 (seratus satu ribu rupiah), tahun 2016 dinilai per meter Rp.122.000,00 (seratus dua puluh dua ribu rupiah), tahun 2017 dinilai per meter

Halaman 53 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

Rp.140.000,00 (seratus empat puluh ribu rupiah) dimana semua objek tanah tersebut dalam 1 (satu) hamparan, dalam melakukan survey di lokasi dan ke kantor desa untuk mencari tahu harga jual tanah kemudian mengambil harga jual tersebut selanjutnya saksi juga mengambil data harga tanah dari desa tetangga sebagai data pembanding, selanjutnya saksi membuat kategori menjadi 2 (dua) bagian yakni zona ada jalan dan zona tidak ada akses jalan kemudian mencari tahu harga pasar baik yang berada di jalan utama dan disekitar objek yang dinilai dan berdasarkan kajian para penilai bahwa semakin besar luas tanah yang dimiliki maka akan semakin kecil harganya dan harga tanah per meter yang berada di jalan raya sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan harga per meter pada tanah ke arah jalan masuk objek Pemohon sekitar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) namun harga per meter pada tanah objek Pemohon sekitar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) namun tanah milik Pemohon tidak menempel dengan jalan desa, bahwa saksi tidak berpatokan pada undang-undang untuk kepentingan umum melainkan dari SPI;

Menimbang, bahwa memperhatikan ketiga saksi tersebut yang berasal dari KJPP yang berbeda namun dalam menentukan nilai atas objek yang sama dimana penilaian yang dilakukan atas permohonan orang yang berbeda atau kepentingan yang berbeda pula namun dari keterangan saksi tersebut terdapat persamaan jika penilaian yang dilakukan berdasarkan SPI 306 dengan pendekatan pasar dan metode yang sama namun penilaian yang dikeluarkan antara KJPP atas objek tanah yang sama tersebut sangat jauh berbeda;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan pertimbangan diatas dimana posisi tanah Pemohon dan keadaan tanah Pemohon dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Pemohon dan termohon dimana saksi termohon menyatakan pula jika tanah milik Pemohon berdekatan dengan perumahan dan tanah milik Pemohon berpotensi dibuat perumahan;

Menimbang, bahwa memperhatikan keterangan saksi Termohon I dan II yang menyatakan bahwa :

- Bahwa, berdasarkan kajian para penilai bahwa semakin besar luas tanah yang dimiliki maka akan semakin kecil harganya dan harga tanah per meter,
- Bahwa, harga tanah yang berada di jalan raya sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 54 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan harga per meter pada tanah ke arah jalan masuk objek Pemohon sekitar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.400.000,0 (empat ratus ribu rupiah) sedangkan harga per meter pada tanah objek Pemohon sekitar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.250.000,0 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) namun tanah milik Pemohon tidak menempel dengan jalan desa;

Menimbang, bahwa memperhatikan keterangan saksi Termohon tersebut diatas yang menyatakan bahwa semakin besar luas tanah yang dimiliki maka akan semakin kecil harganya dan harga tanah per meter, dijadikan salkah satu faktor penentuan besaran nilai ganti kerugian sangatlah tidak adil begitupula halnya saksi Termohon menyatakan jika tanah milik Pemohon dinilai sebagai tanah non akses namun berdasarkan fakta diatas jika tanah Pemohon adalah satu hamparan dengan tanah milik Pemohon yang bersingungan langsung dengan raya kabupaten sehingga Majelis Hakim berkesimpulan sangatlah tidak adil jika menentukan nilai atas tanah Pemohon dinilai dengan harga tanah non akses;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majleis Hakim menilai jika beralasan hukum mengabulkan permohonan Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pemohon yang menyatakan pada pokoknya menetapkan bentuk besaran ganti kerugian sebesar Rp. 800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) permeternya untuk tanah-tanah Pemohon, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pemerintah dalam memberikan gati rugi tanah harus sesuai dengan harga pasaran umum dan bagi masyatakat yang melepaskan hak atas tanahnya tersebut harus menambah atau meningkatkan kemakmurannya bukan sebaliknya, sebagaimana dalam pasal 2 huruf h Undang-undnag Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi : pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kesejatraan, dimana dalam penjelasan pasal tersebut, yang di maksud kesejatraan adalah bahwa Pengadaan tanah unutk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelasngsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas, oleh karena adanya proyek pembagunan jalan sering menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat antara lain :

1. Hilangnya pendapatan penduduk akibat lahan/tanah yang berkurang atau hilang sama sekali lahan/tanah yang di milikinya;
2. Hilangnya mata pencaharian baik yang sifatnya sementara atau permanen;

Halaman 55 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

3. Keresahan social dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang di sebabkan pemindahan penduduk dan/atau relokasi;

Menimbang, bahwa untuk itu dapat disimpulkan, tentang pemberian ganti rugi oleh Pemerintah kepada masyarakat yang terkena pembangunan, in casu ganti rugi yang di berikan nantinya kepada para Pemohon, maka haruslah dapat meningkatkan kehidupannya, bukan sebaliknya Pemohon menderita kerugian baik moril dan materil;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta terungkap di persidangan dan juga dihubungkan dengan fakta persidangan lokasi terhadap bidang-bidang tanah/kebun milik dari Pemohon yang terkena pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan yang dinilai oleh Tim penilai tersebut sebesar rata-rata Rp.154.000,00 (seratus lima puluh empat ribu) permeternya untuk tanah milik Pemohon menurut Majelis Hakim tidak adil oleh karena bidang-bidang tanah milik Pemohon tersebut sebagaimana fakta adalah satu hamparan dan berdasarkan keterangan saksi Termohon I dan II karena tanah Pemohon luas dan satu hamparan berpotensi untuk dibuat perumahan /usaha dan berdasarkan fakta pula jika tanah Pemohon yang terkena pembangunan bendungan menjadikan tanah milik Pemohon menjadi terkotak-kotak;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas terhadap besarnya ganti rugi terhadap Pemohon, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan aspek sebagai berikut :

- a. Bahwa dikaji perspektif yurisprudensi mahkamah Agung RI maka konsepsi ganti kerugian dalam ketentuan pasal 1355 KUH Perdata di samping mengenal ganti kerugian secara materil juga di kenal ganti kerugian secara in materil;
- b. Bahwa pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata yang menentukan “juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan” dan ketentuan pasal 1371 KUH Perdata yang menentukan bahwa “dalam nilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan pada keadaan”;
- c. Bahwa hakim dalam menetapkan besarnya ganti kerugian harus menetapkan menurut keadilan (ex aequo et bono), hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya yang harus dibayar;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 610 K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1970 memberikan kewenangan dan kebijakan kepada hakim dalam hal menilai ganti kerugian dimana hal tersebut pula sejalan dengan "Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : "1580 K/PDT/2015" maka terhadap permohonan ganti rugi Pemohon Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai ganti rugi yang wajar menurut rasa keadilan terhadap bidang-bidang tanah Pemohon sebesar **Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah)** per meter persegi dengan memperhatikan fakta sebagaimana keterangan saksi termohon I dan II, harga per meter pada tanah ke arah jalan masuk objek Pemohon sekitar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) namun harga per meter pada tanah objek Pemohon sekitar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) serta dengan memperhatikan pula segala aspek, terutama pasal 2 huruf h Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dimana Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas Kesejahteraan, sehingga besaran ganti kerugian tersebut diatas dapat meningkatkan kesejahteraan Pemohon akibat dari pembangunan tersebut bukan sebaliknya menderita kerugian baik moril maupun materil;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh para Pihak, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara a quo namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara a quo telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas oleh karena permohonan Pemohon dikabulkan maka Termohon I dan II dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Mengingat : Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, 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, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres Nomor 71 Tahun 2012 penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 57 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm



**M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun milik dari Pemohon yang masuk dalam Proyek Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
3. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian kepada Pemohon sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi terhadap bidang-bidang tanah/kebun milik Pemohon yang hanya terkena Proyek Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Kuwil Kawangkoan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.425.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari JUMAT tanggal 27 APRIL 2018 oleh kami **NUR DEWI SUNDARI, S.H.**, sebagai Ketua Majelis, **CHRISTYANE PAULA KAURONG, S.H., M.Hum.**, dan **ADIYAKSA DAVID PRADIPTA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan oleh **NUR DEWI SUNDARI, S.H.**, sebagai Ketua Majelis, **CHRISTYANE PAULA KAURONG, SH., M.Hum.**, dan **HARIANTO MAMONTO, S.H.**, Sebagai Hakim Anggota pada hari **SELASA** tanggal **8 MEI 2018** dalam sidang yang terbuka untuk umum, dibantu oleh **FRANKY R. KAIRUPAN, S.H.**, Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan tanpa hadirnya Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ttd

ttd

**CHRISTYANE P. KAURONG, S.H.,M.Hum**

**NUR DEWI SUNDARI, S.H**

ttd

**HARIANTO MAMONTO, S.H**

Halaman 58 dari 59 Halaman Putusan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Arm





PANITERA PENGANTI

ttd

**FRANKY R. KAIRUPAN, S.H**

**PERINCIAN BIAYA PERKARA:**

1.	Biaya Panggilan	: Rp. 364.000,00
2.	Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
3.	Biaya proses	: Rp. 50.000,00
4.	Biaya PS	: Rp. 970.000,00
5.	Redaksi	: Rp. 5.000,00
6.	Materai	: Rp. 6.000,00
Jumlah		<b>Rp.1.425.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah).</b>