



P U T U S A N

NOMOR 202/Pdt.G/2016/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 :

MARYANE C.I LUNTUNGAN, Tempat tanggal lahir/Umur Kauditan 21 Desember 1977 Umur 39 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia Alamat Kelurahan Tikala Baru Lingkungan VI Kecamatan Tikala Kota Manado;

Selanjutnya disebut PEMOHON;

L A W A N ;

1. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA Cq PANITIA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO-BITUNG, yang berkedudukan di Jl.17 Agustus Kota Manado;

Selanjutnya disebut TERMOHON I;

2. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq SATUAN KERJA INVESTARISASI PENGADAAN LAHAN KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO-BITUNG, dengan alamat Balai Pelaksanaan Jalan Wilayah XV C2 Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung, Desa Suwaan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;

Selanjutnya disebut TERMOHON II ;

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca penetapan tentang penunjukan 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 ;

Hal 1 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 20Desember 2016 dibawah register perkara Nomor: 202/Pdt.G/2016/PN.Arm,telah mengajukan keberatan terhadap para Termohon dengan alasan-alasan permohonan sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon ada memiliki bidang tanah yang terletak di Pason Tumopo Desa Tumulung Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, dengan luas 8.855 M2 (delapan ribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi), berdasarkan Register Desa No. 507 Folio No. 218 atas nama MARYANE C. I. LUNTUNGAN, dimana bidang tanah milik Pemohon tersebut telah masuk dalam Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan TOL Manado-Bitung.
 - Bahwa dari tanah tersebut sebagiannya yakni seluas 4.146 M2 (empat ribu seratus empat puluh enam meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan TOL Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp. 111.000,- (seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi;
2. Bahwa tanah Pemohon yang tersebut pada angka 1 (satu) diatas telah dilakukan pemeriksaan oleh Termohon I mengenai objek/tempat, surat-surat yang berkaitan dengan tanah a quo serta data diri Pemohon dan atas pemeriksaan tersebut tidak ditemukan masalah dengan status kepemilikan a quo;
3. Bahwa berkaitan dengan proyek a quo, maka Termohon I telah mengundang Pemohon untuk mengikuti Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang dilakukan pada Tanggal 30 November 2016, sehingga pengajuan KEBERATAN in casu masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Bahwa dalam musyawarah tersebut Termohon I dan Termohon II telah mengajukan Penetapan Ganti Kerugian Pembangunan Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan TOL Manado-Bitung untuk tanah-tanah yang

Hal 2 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

termasuk dalam pembangunan proyek tersebut, dan khusus mengenai tanah-tanah milik Pemohon telah ditetapkan oleh Termohon I dan Termohon II bahwa ganti kerugiannya adalah sebesar Rp. 111.000,- (seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi (sebagaimana uraian dalil pada angka 1(satu) diatas).

5. Bahwa atas Penetapan Ganti Kerugian yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah-tanah milik Pemohon tersebut, dirasakan sangat merugikan oleh karenanya pihak Pemohon tidak menyetujuinya dan sangat keberatan akan hal itu, dengan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II atas tanah milik Pemohon dirasakan sangat tidak adil dan tidak layak, karena telah bertentangan dengan Perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang termuat dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (2) ayat (3) an ayat (10), Bab II Asas dan Tujuan Pasal 2 huruf (b) dan huruf (h) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan

- Pasal 1 Dalam Undang-Undang ini yang dimaksudkan dengan :

Ayat (2).Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

(3). Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

(10). Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

- Pasal 2 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas :

huruf (b) : Keadilan.

huruf (h) : Kesejahteraan.

- Penetapan Ganti Kerugian pada Tahun 2016 ini Termohon I dan Termohon II telah menetapkan bahwa tanah milik dari Pemohon (sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) diatas) akan dibayarkan dengan harga Rp. 111.000,-, (seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi, hal mana Penetapan Ganti Kerugian tersebut tidak adil dan tidak layak sebab pada Tahun 2014 ada

Hal 3 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Ganti Kerugian yang dibayarkan oleh Termohon I dan Termohon II kepada pemilik lahan yang berada disekitar tanah milik Pemohon yakni dengan harga Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi, apalagi tahun 2016 nilai jual tanah tidak sama dengan tahun sebelumnya karena akan selalu naik dan tidak pernah turun.

- Tanah milik Pemohon, tersebut merupakan tanah yang bernilai ekonomis dan dapat menghasilkan keuntungan karena didalamnya terdapat berbagai jenis tanaman seperti Pohon Kelapa dan Pohon buah-buahan.
- Bahwa oleh karenanya tanah milik Pemohon tersebut, layak, wajar dan adil jika diberikan ganti kerugian dengan harga Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi.

6. Bahwa berdasarkan kepemilikan yang benar dan mempunyai alas hak yang sah serta adanya alasan-alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, maka sangat patut dan wajar serta beralasan hukum apabila Pemohon mengajukan keberatan terhadap Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atas tanah milik Pemohon yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II dengan harga Rp. 111.000,- (seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi, dan untuk itu memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi dapat memberikan putusan dengan mengabulkan serta menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon tersebut dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi;

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan yang tersebut diatas, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Keberatan Pemohon untuk seluruhnya.
2. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi;
3. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian kepada Pemohon dengan harga Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi;
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara.

Hal 4 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon Keadilan

Menimbang bahwa terhadap hari sidang yang telah ditentukan Pemohon hadir menghadap kuasa hukumnya JOHN JESKY SADA, SH, JACK D BUDIMAN, SH DJEIN TAMPINONGKOL, SH dan JEINY MEIDY ROMBOT, SH, kesemuanya advokat pada kantor Advokat JOHN JESKY SADA, SH & REKAN yang beralamat di Jl.Diponegoro No.84 Mahakeret Barat Lingk VI Kecamatan Wenang Kota Manado, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah diterima dan telah pula didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 19 Desember 2016 dibawah register nomor : 277/SK/2016/PN.Arm, sedangkan untuk Termohon I hadir kuasanya yaitu EDWIN BERNES KAMURAHAN, A Ptnh, SAMSUDIN KONO,SH, JEFFREE J.R.SUPIT, SH.MH, MOHAMMAD SAUKI SH.,MH dan NURKHALISA ISMAIL, SH, sebagaimana surat kuasa No 81/SK-FS.6000/II/2017 dan untuk Termohon II hadir kuasanya yaitu WEYNI PAULCE DAVIDSON MAWEY, ST, selaku PPK Pengadaan Tanah Tol Manado-Bitung sebagaimana Surat keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 587/KPTS/M/2016, tanggal 10 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan perubahan keberatan sebagai berikut ;

I. Bagian Posita

1.Bahwa pada bagian posita di angka 5 titik ke-4 ada tertulis;

- Bahwa oleh karenanya tanah milik pemohon tersebut, layak, wajar dan adil jika diberikan ganti kerugian dengan harga Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi;

Bahwa dalili pada angka 5 titik ke-4 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut :

- Bahwa oleh karenanya tanah milik pemohon tersebut,layak,wajar dan adil jika diberikan ganti kerugian dengan harga Rp.237.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per-meter persegi;

2. Bahwa pada bagian posita di angka 6 ada tertulis :

- 6. Bahwa berdasarkan kepemilikan yang benar dan mempunyai alas hak yang sah serta adanya alasan-alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, maka sangat patut dan wajar serta beralasan hukum apabila

Hal 5 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon mengajukan keberatan terhadap musyawarah Penetapan ganti kerugian atas tanah milik pemohon yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II dengan harga Rp.111.000,- (Seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi, dan untuk itu memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi dapat memberikan putusan dengan mengabulkan serta menetapkan ganti kerugian atas tanah pemohon tersebut dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi;

Bahwa dalil dalam angka 6 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut :

6. Bahwa berdasarkan kepemilikan yang benar dan mempunyai alas hak yang sah serta adanya alasan-alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, maka sangat patut dan wajar serta beralasan hukum apabila pemohon mengajukan keberatan terhadap Musyawarah Penetapan Ganti kerugian atas tanah milik Pemohon yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II dengan harga Rp.111.000,- (seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi, dan untuk itu memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi dapat memberikan putusan dengan mengabulkan serta menetapkan ganti kerugian atas tanah pemohon tersebut dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp.237.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per-meter persegi;

II. Bagian Petitum :

1. Bahwa bagian Petitum di angka 2 ada tertulis :
2. Menetapkan ganti kerugian atas tanah pemohon dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu) per-meter persegi;

Bahwa dalil pada angka 2 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut:

2. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp.237.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per-meter persegi;
2. Bahwa bagian Petitum di angka 3 ada tertulis :

Hal 6 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian kepada Pemohon dengan harga Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter persegi

Bahwa dalil pada angka 3 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut:

3. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon dengan harga Rp.237.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

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

1. Bahwa Termohon I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh pemohon kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Termohon I.
2. Bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung 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 pengelenggaraan 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

Hal 7 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dengan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan pada angka 2 tersebut diatas yaitu dimulai dengan pengadaan penilai, selanjutnya penetapan penilai Oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah kemudian penaksiran ganti rugi oleh penilai serta telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi.

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

- Menolak gugatan pemohon untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa tindakan Termohon I adalah sudah benar dan sah;
- Menetapkan sah dan berharga surat-surat yang diterbitkan oleh Panitia Pengadaan Tanah terkait dengan ganti rugi tanah pembangunan jalan tol Manado-Bitung termasuk didalamnya penetapan nilai ganti rugi tanah objek sengketa;
- Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;

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

1. Bahwa kami menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar pemohon memiliki bidang tanah dan dalam proses Tahapan Pelaksanaan Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado Bitung I, terletak di Desa Tumulung Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara dengan No Urut Nominatif 130;
3. Bahwa Dalam Keberatan Pemohon terhadap Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado Bitung, Termohon II selaku PPK Pengadaan Tanah Tol Manado Bitung telah bertindak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku; mengenai kewenangan dari PPK dalam tahapan pelaksanaan pembebasan Lahan jalan Tol sesuai dengan prinsip kelayakan dan rasa Keadilan sebagaimana yang tertuang dalam UU no. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan perpres no. 71 tahun

Hal 8 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan umum.

4. Bahwa dalam melaksanakan penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Termohon II selalu memberikan penjelasan-penjelasan atas setiap pertanyaan dari pemilik Tanah secara persuasif, sesuai dengan tugas dan kewenangan Termohon II serta memberikan ruang yang seluasnya untuk melakukan upaya hukum kepada pihak pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 38 UU no 2 Tahun 2012, Jo pasal 73 Perpres No. 71 Tahun 2012.
5. Bahwa dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah telah diatur dengan Jelas, Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN, dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN (KANWIL) selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, yang susunan keanggotaannya ditetapkan oleh Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah.(diatur dalam Bab IV Bag. I. Pasal 49 Perpres no 71 tahun 2012).
6. Bahwa dalam keberatan pemohon, adalah keliru jika beranggapan PPK, dalam hal ini pihak Termohon II harus melaksanakan pembayaran dengan nilai ganti rugi yang sama atas bidang yang bersebelahan dan berbatasan tanpa dasar Penetapan nilai dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang berdasarkan hasil Penilaian Jasa Penilai (APPRAISAL).
7. Bahwa dalam tahapan diperolehnya penetapan nilai ganti kerugian sangat jelas diatur.Penetapan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah BERDASARKAN hasil penilaian jasa penilai atau Penilai Publik (pasal 63 Perpres no 71 Tahun 2012), dan bukan atas penetapan nilai yang sepihak dari Pihak Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam hal ini Kepala kantor Wilayah BPN Propinsi Sulawesi Utara selaku Termohon I atau dari Pihak Pejabat Pembuat komitmen (PPK) Pengadaan Lahan Jalan Tol Manado Bitung selaku Termohon II.
8. Bahwa dalam 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 professional yang telah mendapatkan izin praktik Penilaian dari materi Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai dan harga Objek Pengadaan tanah.

Hal 9 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

9. Bahwa dalam hal Penilaian dan penetapan nilai ganti kerugian, sepenuhnya dilakukan oleh penilai (APPRISAL), secara independen dan professional, yang dimungkinkan dilakukan menggunakan data/variabel/statistik sesuai dengan lisensi yang dimiliki, sehingga adalah tidak benar jika penetapan harga yang ditetapkan oleh pihak Penilai (APPRAISAL) yang masing-masing bidang berbeda-beda, merugikan pihak pemohon.
10. Bahwa dalam hal kewenangan untuk melakukan fungsi Anggaran, dalam tahapan pemberian ganti kerugian PPK (Pihak termohon II) hanya terbatas pada, melakukan Pembayaran Atas Bidang tanah, dimana para pemilik tanah telah melewati proses musyawarah penetapan bentuk kerugian; persetujuan nilai ganti kerugian; validasi; dan Pemberian Ganti rugi, sedangkan nilai ganti kerugian yang diberikan sesuai dengan data dari Pihak Pelaksana Pengadaan Tanah (BPN) berdasarkan Hasil Penilaian penilai Pertanahan/Penilai Public (APPRAISAL).
11. Bahwa dalam Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 dapat dipahami dengan jelas bahwa pihak Termohon I dan Termohon II sudah melaksanakan Tahapan Pelaksanaan pengadaan Tanah sesuai dengan perintah Undang-Undang No.2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 tahun 2012 dengan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 bab. XIV tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Nasional, merupakan Dasar Negara yang Fundamental dan berbunyi “ Bumi dan Air dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
13. Bahwa tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado Bitung telah dilaksanakan sesuai dengan perintah Undang-undang, dan dinyatakan Sah, serta mengikat demi Hukum.

Bahwa berdasarkan uraian alasan Termohon II sebagaimana tersebut diatas, maka Termohon II memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Termohon II;

Hal 10 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Termohon II telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sebagaimana mestinya sesuai dengan batasan kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dengan menyatakan sah, tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah beserta data yang telah diterbitkan demi Percepatan Pembangunan Proyek Strategis Nasional untuk kepentingan Umum.
3. Menolak gugatan keberatan Pemohon, atas permohonan
 - Pembayaran Uang Paksa
 - Sita Jaminan/Beslag
4. Menghukum Kepada Pihak Pemohon untuk membayar biaya perkara serta biaya lainnya yang timbul akibat perkara ini.
5. Menyatakan gugatan keberatan Pemohon ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvakelijk Verklaard)

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Termohon II memohon putusan seadil-adilnya.

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

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk an. MARYANE CYNTIA INGGRID LUNTUNGAN No. 7106026112770001, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Salinan Berkas Kepemilikan Tanah Pasini, yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Berita Acara Kesepakatan Nomor 389/BA/PT/XI/2016, tanpa asli dan diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Peta Lokasi Pembebasan Jalan Tol, tanpa asli dan diberi meterai cukup untuk selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Penilaian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306), tanpa asli dan diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda P.5;

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 MIEKE MARAMIS:

Hal 11 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon yang sering di panggil Ci Eng;
- Bahwa setahu saksi, saksi hadir dipersidangan untuk menjadi saksi dari Pemohon dikarenakan tanah Pemohon kena pembebasan jalan tol;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah Pemohon terletak di Desa Tumulung, dibelakang Gereja Malinow;
- Bahwa saksi tidak tahu persisnya luasa tanah milik Pemohon namun setahu saksi sekitar 4000an m2 (empat ribuan meter persegi);
- Bahwa saksi tidak tahu kalau seluruh luas tanah milik Pemohon masuk dalam pembebasan jalan tol;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah milik Pemohon masuk dalam pembebasan jalan tol karena tanah milik Pemohon tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik saksi;
- Bahwa setahu saksi harga tanah per meter yang ditetapkan oleh pemerintah untuk tanah milik Pemohon adalah sebesar Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu);
- Bahwa tanah milik saksi yang berbatasan langsung dengan Pemohon sama harga per meternya dengan tanah milik Pemohon yang ditetapkan oleh pemerintah sebesar Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu);
- Bahwa selain tanah milik saksi dan Pemohon yang harga Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) ada juga tanah yang ditetapkan seharga Rp. 237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa setahu saksi harga tanah per meter yang tertinggi Rp. 970.000,00 (sembilan ratus tujuh ribu rupiah);
- Bahwa lokasi tanah yang harganya tinggi tersebut jauh dari tanah milik Pemohon;
- Bahwa tanah milik saksi dengan tanah milik Pemohon berbatasan langsung;
- Bahwa saksi keberatan terhadap penetapan harga per meter tanah milik saksi tersebut dan akan mengajukan keberatan ke pengadilan juga;
- Bahwa ada tanah disekitar tanah milik saksi dan Pemohon yang ditetapkan berbeda dengan tanah milik saksi dan Pemohon;
- Bahwa saksi kurang tahu harga persisnya tanah tersebut namun yang saksi dengar harganya Rp.200.000,00an (dua ratusan ribu rupiah);
- Bahwa Pemilik tanah tersebut tidak keberatan sehingga tanah tersebut telah dibayarkan oleh pemerintah pada tahun 2016;

Hal 12 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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 ada penetapan harga yang dikeluarkan oleh Tim 9 (Sembilan) dan penetapan harga tersebut diberikan saat musyawarah di desa dan ditaruh di dalam amplop oleh panitia tersebut;
- Bahwa saksi pernah diundang untuk ikut musyawarah namun dalam musyawarah tersebut tidak mengindahkan usulan dari peserta musyawarah dan pada undangan selanjutnya saksi hanya menerima amplop dan dalam amplop tersebut telah ada penetapan harga per meter terhadap tanah milik saksi;
- Bahwa setahu saksi, apa yang saksi alami sama dengan yang yang pemilik tanah yang ditetapkan harga Rp.970.000,00 (Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) alami yakni tanpa musyawarah penetapan harga;
- Bahwa saksi tidak tahu metode untuk penetapan harga tersebut;
- Bahwa saksi keberatan karena ada perbedaan penetapan harga per meter;
- Bahwa setahu saksi tanah yang ditetapkan per meter Rp.200.000,00an (dua ratusan ribu) dibayarkan pada tahun 2016;
- Bahwa saksi tidak tahu dibayarkan melalui dana APBN atau APBD;
- Bahwa ada musyawarah sebelum terbit penetapan harga per meter kemudian penetapan harga tersebut dibagikan dalam amplop pada pertemuan selanjutnya;
- Bahwa setahu saksi tidak ada sosialisasi dari pemerintah mengenai penetapan harga tersebut;
- Bahwa musyawarah untuk menentukan harga dilaksanakan pada tahun 2015;
- Bahwa dalam musyawarah tersebut tidak ada kesepakatan namun pada pertemuan selanjutnya saksi dibagikan amplop yang isinya tentang penetapan harga per meter yang telah ditentukan oleh panitia;
- Bahwa bukti peta tersebut sudah ada di kantor desa kemudian peta beserta harga dipetakan kembali oleh pemerintah desa sesuai dengan penetapan harga yang telah ditentukan oleh panitia yang dibagikan dalam amplop;
- Bahwa tidak ada pengumuman langsung hanya ada pengumuman melalui amplop;
- Bahwa Harga per meter tanah milik saksi Rp.115.000,00 (seratus lima belas ribu rupiah);
- Bahwa dalam bukti surat peta, tanah milik saksi diberi warna orange;
- Bahwa saksi tidak dijelaskan dasar panitia menentukan harga tanah;

Hal 13 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik saksi dengan tanah milik Pemohon berdekatan karena dalam 1 (satu) hamparan;
- Bahwa setahu saksi, dalam bukti surat peta, tanah yang diberi warna orange adalah tanah perkebunan;
- Bahwa setahu saksi, Pemohon tidak setuju karena murah harga tanah per meter dan terjadi perbedaan harga tanah per meter diantara para pemilik tanah yang telah ditetapkan oleh panitia;
- Bahwa dalam bukti surat peta tersebut yang telah berwarna orange diberi harga antara Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) sampai dengan Rp.115.000,00 (seratus lima belas ribu rupiah);
- Bahwa pemilik tanah yang diberi warna biru dalam bukti surat peta adalah adik saksi yang bernama Hengky Maramis;
- Bahwa saksi sudah lupa berapa harga per meternya yang diberi warna biru tersebut;
- Bahwa tidak ada kesepakatan harga tanah per meter antara Pemohon dengan Termohon;
- Bahwa diatas tanah milik Pemohon terdapat tanaman diatas tanah milik Pemohon yakni pohon rambutan, pohon langsung dan lain-lain;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah dari tanaman-tanaman tersebut;
- Bahwa Pemohon hadir dalam musyawarah saat terjadi pembagian amplop;
- Bahwa menurut saksi idealnya harga tanah per meter milik saksi Rp.350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga per meter yang diminta oleh Pemohon;
- Bahwa saksi terima undangan untuk musyawarah;
- Bahwa ada musyawarah namun tidak ada kesepakatan harga per meter;
- Bahwa saat musyawarah saksi protes mengenai penetapan harga tersebut namun tidak di dengar oleh Termohon;
- Bahwa saksi dan Pemohon tidak tanda tangan berita acara kesepakatan karena keberatan terhadap penetapan harga tanah per meter yang lebih murah dibandingkan dengan harga pasaran yang ada di desa;
- Bahwa saksi tidak tahu persisnya harga pasaran di desa namun tanah milik saksi pernah ditawarkan pembeli dengan harga yang lebih tinggi dari harga yang ditetapkan oleh Termohon;
- Bahwa saksi tahu tentang panitia 9 (sembilan);
- Bahwa dalam panitia 9 (sembilan) tersebut yang saksi kenal Bapak Edwin;

Hal 14 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam musyawarah, ada permintaan harga dari masyarakat namun tidak ditanggapi oleh panitia;
- Bahwa setahu saksi dalam musyawarah tersebut tidak ada pemberitahuan tentang ganti rugi berupa tanah atau saham melainkan ganti rugi berupa uang;
- Bahwa saksi tahu ada tim appraisal yang menentukan harga tanah;
- Bahwa saksi tidak setuju dengan harga tanah yang ditetapkan oleh tim appraisal;
- Bahwa Tanah milik saksi ada SPT Pajaknya;
- Bahwa saksi tidak tahu NJOP dalam SPT milik saksi;
- Bahwa luas tanah milik saksi sekitar 2.000an per m2 (dua ribuan per meter persegi);
- Bahwa jumlah pajak yang saksi bayar sekitar Rp.100.000,00an (seratus ribuan rupiah);
- Bahwa diatas tanah milik saksi dan Pemohon ada jalan kebun yang biasa dilalui oleh roda sapi;
- Bahwa dalam bukti surat peta, tanah milik Pemohon tertera bernomor 130 dan tanah milik saksi tertera bernomor 125;
- Bahwa tanah milik Pemohon tidak berbatas dengan jalan desa;
- Bahwa kira-kira harga tanah per meter dalam SPT milik saksi antara Rp.5.000,00 (lima ribu rupiah) sampai dengan Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);

2.Saksi ALEX DHENNY PANGEMANAN:

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon yang sering di panggil Ci Eng;
- Bahwa setahu saksi, saksi hadir dipersidangan untuk menjadi saksi dari Pemohon dikarenakan tanah Pemohon kena pembebasan jalan tol;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah Pemohon terletak di Desa Tumulung, dibelakang Gereja Malinow;
- Bahwa saksi tidak tahu secara persis luas tanah milik Pemohon namun setahu saksi sekitar 4000an m2 (empat ribuan meter persegi) yang kena pembebasan jalan tol;
- Bahwa harga tanah per meter yang ditetapkan oleh Termohon bervariasi ada yang harga per meter Rp.900.000,00an (sembilan ratusan ribu rupiah) dan juga ada yang Rp.350.000,00an (tiga ratusan ribu rupiah);
- Bahwa setahu saksi tanah per meter milik Pemohon ditetapkan dengan harga per meter Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah);

Hal 15 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi harga tanah per meter yang diminta oleh Pemohon Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
- Bahwa tidak ada tanah milik saksi yang berbatasan langsung dengan Pemohon;
- Bahwa tanah milik saksi tidak masuk dalam pembebasan jalan tol;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga per meter tanah milik Pemohon yang telah ditetapkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu NJOP atas tanah milik Pemohon;
- Bahwa setahu saksi harga tanah per meter yang tertinggi Rp.900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah) dan terendah Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) yang telah ditetapkan oleh pemerintah;
- Bahwa saksi bisa tahu harga-harag tersebut berdasarkan informasi yang beredar di masyarakat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa bisa ada perbedaan harga tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tanah milik Pemohon dekat dengan jalan raya Minawerot;
- Bahwa jarak tanah milik Pemohon dengan jalan raya Minawerot sekitar 100 (seratus) meter;
- Bahwa diantara jalan raya Minawerot dengan tanah milik Pemohon ada gereja Gmim, jadi tanah milik Pemohon di belakang Gereja Gmim Malinow;
- Bahwa tanah milik Pemohon tidak berbatas dengan jalan raya Minawerot karena tanah milik Pemohon berada di belakang Gereja Gmim dan Gereja tersebut berada di pingir jalan raya;
- Bahwa jalan yang berada di depan Gereja tidak kena pembebasan jalan tol;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga per meter tanah yang ditetapkan yang berbatasan langsung dengan tanah milik Pemohon;
- Bahwa saksi bisa tahu letak tanah milik Pemohon dalam bukti surat peta karena sebelumnya bukti surat peta tersebut telah diperlihatkan oleh Pemohon kepada saksi;
- Bahwa ada tanah yang diberi harga per meter Rp.350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) berdekatan dengan tanah milik Pemohon yang berjarak sekitar 200 (dua ratus) meter dari tanah milik Pemohon namun tidak berbatas dengan tanah milik Pemohon;
- Bahwa Pemohon tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan karena harga yang berbeda dengan pemilik tanah yang lain;

Hal 16 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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 dalam bukti surat peta, daerah yang diberi warna merah muda ditetapkan dengan harga Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu alasan tanah tersebut ditetapkan dengan harga Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah tanah tersebut pemukiman atau perkebunan;
- Bahwa tanah milik Pemohon ada sertifikat;
- Bahwa setahu saksi tidak ada musyawarah antara Pemohon dengan Termohon;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Pemohon tentang tidak adanya musyawarah tersebut;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah milik Pemohon;
- Bahwa diatas tanah milik Pemohon ada tanaman yang ada di tanah milik Pemohon yakni pohon kelapa, pohon langsung, pohon rambutan dan pohon bambu;
- Bahwa tanah milik Pemohon ditetapkan dengan harga Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah);
- Bahwa harga yang dikehendaki oleh Pemohon yakni Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
- Bahwa setahu saksi tanah yang ditepatkan dengan harga tinggi karena berbatasan dengan jalan raya;
- Bahwa saksi tahu bukti surat peta tersebut sehari sebelum sidang dan yang menunjukkannya adalah Pemohon;

3.Saksi EDDY RATUMBANUA;

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon yang sering di panggil Ci Eng;
- Bahwa setahu saksi, saksi hadir dipersidangan untuk menjadi saksi dari Pemohon dikarenakan tanah Pemohon kena pembebasan jalan tol;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah Pemohon terletak di Desa Tumulung, dibelakang Gereja Malinow;
- Bahwa setahu saksi luas tanah Pemohon sekitar 8.000an m2 (delapan ribuan meter persegi);
- Bahwa tanah milik Pemohon yang masuk dalam pembebasan jalan tol sekitar 4.000an m2 (empat ribuan meter persegi);
- Bahwa setahu saksi harga tanah per meter milik Pemohon ditetapkan Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu);

Hal 17 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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 ada tanah milik saksi yang masuk jalan tol;
- Bahwa harga tanah per meter milik saksi Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak keberatan terhadap harga per meter tersebut sehingga tanah milik saksi sudah terbayar, ada tanah yang lain milik saksi yang saksi keberatan karena ditetapkan harga Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa setahu saksi, tanah per meter yang ditetapkan di desa Tumuluntung dengan harga tertinggi yakni Rp.970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) padahal tanah tersebut hanya tanah perkebunan;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik dari Pemohon yang diberi tanda nomor 130 pada bukti surat peta;
- Bahwa dalam bukti surat peta, tanah milik dari saksi yang diberi tanda nomor 124;
- Bahwa tanah milik saksi yang diberi tanda nomor 124 sudah dibayar oleh Termohon;
- Bahwa posisi tanah milik dari saksi yang belum dibayar dalam bukti surat peta diberi tanda nomor 138 dan saksi telah mengajukan keberatan terhadap penetapan harga tanah per meter atas tanah milik saksi tersebut;
- Bahwa tanah milik saksi tersebut berupa tanah perkebunan;
- Bahwa dalam bukti surat peta, tanah yang diberi tanda nomor 137 sudah terbayar;
- Bahwa setahu saksi, peta tersebut diberi warna berdasarkan penetapan harga yang ditetapkan oleh Termohon dan untuk warna merah muda ditetapkan dengan harga Rp. 237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah), untuk warna hitam ditetapkan dengan harga Rp.970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah), untuk warna hijau muda ditetapkan dengan harga Rp.651.000,00 (enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);
- Bahwa saksi menerima penetapan harga per meter Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) karena kebutuhan hidup;
- Bahwa tanah milik saksi yang sudah dibayarkan dalam bukti surat peta diberi nomor 124 dengan harga per meter Rp.111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) dan yang belum dibayar dalam bukti surat peta diberi nomor 138 yang ditetapkan harga per meter Rp. 237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Hal 18 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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 jarak antara jalan raya Minawerot dengan tanah milik Pemohon sekitar 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa setahu saksi di tanah milik Pemohon ada jalan tapi jalan untuk ke kebun;
- Bahwa tanah yang beri harga Rp.970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) telah dibayarkan pada bulan Februari 2016;
- Bahwa setahu saksi, pejabat pembuat komitmen saat pembayaran tersebut adalah bapak Edwin;
- Bahwa setahu saksi, bukti surat peta tersebut dibuat di desa kemudian diwarnai oleh pemerintah desa yang disesuaikan dengan penetapan harga yang telah ditetapkan oleh Termohon;
- Bahwa bukti surat peta tersebut sudah ada harga tanah per meter sesuai dengan harga tanah per meter yang ditetapkan oleh Termohon yang dimasukkan dalam amplop;
- Bahwa setahu saksi, awalnya peta yang ada di desa belum ada warnanya namun setelah ada pembagian amplop yang di dalamnya ada penetapan harga per meter kemudian pemerintah desa mewarnai peta tersebut berdasarkan penetapan harga per meter dari Termohon;
- Bahwa peta yang telah diwarnai tersebut, didapat oleh Pemohon dari pemerintah desa;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah milik saksi masuk proyek pebebasan jalan tol karena sebelum ada pengumuman di desa tanah milik saksi di patok terlebih dahulu sebagai tanda bahwa tanah milik saksi masuk dalam proyek pembebasan tanah untuk jalan tol;
- Bahwa saksi hadir saat musyawarah dan saksi menghadiri musyawarah tersebut sebanyak 9 (sembilan) kali;
- Bahwa setahu saksi NJOP atas tanah tersebut sekitar Rp.5.000,00 (lima ribu rupiah);
- Bahwa tanah yang ditetapkan per meter Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah), setahu saksi memiliki NJOP sekitar Rp.10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
- Bahwa setahu saksi, tidak diberi keterangan dalam penetapan harga yakni tanah per meter berapa dihargai begitu juga tanaman tetapi melihat dari penetapan harga tanah per meter tersebut tanah dan tanaman berbeda harganya;

Hal 19 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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, penetapan harga yang lebih tinggi harga tanah daripada harga tanaman;
 - Bahwa tidak ada penjelasan mengenai penetapan harga tersebut hanya pembagian amplop yang didalamnya ada penetapan harga tanah milik saksi dan saat pembagian amplop tersebut disampaikan juga bahwa jika keberatan dipersilahkan mengajukan keberatan ke pengadilan dengan jangka waktu 14 (empat belas hari) setelah pembagian amplop tersebut;
 - Bahwa saat musyawarah, harga yang ditetapkan tersebut belum dibicarakan sehingga tidak ada transparansi dari Termohon;
 - Bahwa saksi tidak tahu dasar penetapan tanah per meter Rp.970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) namun informasi yang beredar di masyarakat bahwa pemilik tanah tersebut bekerja di kantor agraria;
 - Bahwa tanah milik Pemohon tidak bisa dilalui oleh kendaraan roda empat;
 - Bahwa jarak tanah milik saksi dengan tanah milik Pemohon Sekitar 200 (dua ratus meter);
 - Bahwa setahu saksi, Pemohon menghendaki tanah per meter Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
 - Bahwa alasan Pemohon menghendaki harga tersebut dikarenakan di sekitar tanah milik Pemohon tersebut ada yang ditetapkan dengan harga Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
 - Bahwa setahu saksi tidak ada perbedaan antara tanah milik Pemohon dengan tanah yang ditetapkan Rp.237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) karena sama-sama tanah perkebunan;
 - Bahwa untuk tanah milik saksi, alasan saksi keberatan karena tanah milik saksi berada di pinggir jalan raya;
 - Bahwa harga yang layak untuk tanah milik Pemohon menurut saksi yakni diatas harga Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
 - Bahwa setahu saksi ada pengumuman di desa dikarenakan pejabat Bupati Minahasa Utara akan memimpin musyawarah tersebut namun pejabat Bupati tersebut tidak datang dan selanjutnya saksi melihat di kantor desa telah ditempelkan peta wilayah yang akan dibebaskan untuk proyek jalan tol;
 - Bahwa pengumuman amplop pada bulan Desember 2015 dan pengumuman Peta yang telah diwarnai pada bulan Maret 2016;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, dipersidangan Kuasa Termohon I telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

Hal 20 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

1. Foto copy Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tanpa asli dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda bukti T-1.1;
2. Foto copy Foto Copy Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Foto Copy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Foto Copy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Foto Copy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum , Foto Copy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tanpa asli dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda bukti T-1.2;
3. Foto Copy Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Foto Copy Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Foto Copy Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Foto copy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : 114/KEP-71.300/XI/2015, telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda bukti T-1.3;
4. Foto Copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 114/KEP-71.3000/XI/2015 Tentang Penetapan Penilai Pertanahan Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-

Hal 21 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

Bitung tertanggal 3 November 2015 yang telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TI-4;

5. Foto copy Daftar Nominatif telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Asli peta bidang tanah dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Foto copy Standar Penilaian Indonesia 306 telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Foto copy Berita Acara Kesepakatan No.389/BA/PT/XI/2016 tanggal 30 Nopember 2016, telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;

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

1. Fotokopi Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Manado-Bitung telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-2.1;
2. Fotokopi Lisensi BPN tanpa asli dan diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti T-2.2;
3. Fotokopi Izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti, tanpa asli dan diberi meterai cukup selanjutnya diberi tanda bukti T-2.3;

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

1.Saksi Ahli FOURIER:

- Bahwa ahli dihadirkan mengenai permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
- Bahwa ahli adalah penilai sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang dan ahli mendapatkan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa ahli dalam memberikan penilaian-penilaian terhadap proyek kepentingan umum pernah melakukan penilaian pengadaan tanah untuk kantor kantor Pemda yang ada di Wonogiri, Kabupaten Salatiga;
- Bahwa ahli bergabung di KJPP Sih Wiryadi sejak Januari 2015 sebagai rekan dari Sih Wiryadi yang merupakan Konsultan Jasa Penilai Publik KJPP;

Hal 22 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas ahli adalah untuk memberikan penilaian juga pengadaan tanah sekaligus sebagai penanggung jawab laporan penilaian;
- Bahwa faktor yang harus diperhatikan dalam memberikan penilaian yaitu pertama adalah tender dengan Lembaga Pertanahan, kemudian setelah peroleh data nominative dari BPN lalu dibentuklah tim inspeksi yang tugasnya untuk melakukan penilaian di lapangan dan setelah itu baru dilaporkan ke kantor. Setelah laporan dari penilai di Lapangan diterima kemudian Penilai akan turun dan melihat langsung dilapangan sesuai laporan penilaian kemudian diseleksi dan disaring;
- Bahwa yang menjadi pertimbangan dalam menanggapi suatu penilaian yang dikirimkan tersebut, Penilai menggunakan data pembanding pasar yang memang sering dipakai dalam penilaian;
- Bahwa dalam hal melakukan pendekatan pasar dimana objek yang dinilai tersebut meliputi letak posisinya yang strategis atau bagus, setelah itu cari tahu dengan menggunakan nilai pasaran yang ada saat ini;
- Bahwa dalam melakukan penilaian, dasar hukum dalam melakukan penilaian mengacu pada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2012 tentang Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306;
- Bahwa mengeluarkan SPI tersebut adalah sebuah asosiasi masyarakat dalam hal ini Asosiasi Penilai Indonesia;
- Bahwa dalam melakukan penilaian, selain lisensi harus juga mendapat ijin langsung dari Menteri Keuangan dengan bentuk SK sebagai tim penilai;
- Bahwa untuk Tim dari SIH Wiryadi yang menilai tanah pengadaan jalan tol Manado Bitung mempunyai SK dari Menkeu dan lisensi dari BPN;
- Bahwa Tim SIH Wiryadi yang masuk dalam tim penilaian jalan Tol Manado-Bitung itu adalah pak Taufik, Yanuar Iswanto, Danvati, Sarwono, Sigit, dan Penanggung Jawab Sih Wiryadi;
- Bahwa yang mempunyai SK dari Menteri Keuangan adalah penanggung Jawabnya dalam hal ini Sih Wiryadi;
- Bahwa tugas untuk tim yang dilapangan adalah untuk mencari data , dan kemudian dilaporkan ke kepala kantor;
- Bahwa tim dilapangan disebut tim penilai tapi mereka tidak melakukan penilaian karena hanya mengumpulkan data dan melaporkan data tersebut kepada pimpinan selanjutnya Pimpinan yang dalam hal ini yang berhak memberikan penilaian;

Hal 23 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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 Khusus untuk proyek Tol Manado-Bitung ini, tim di lapangan melakukan pendataan awal, tentunya dengan menggunakan metode pendekatan pasar;
- Bahwa jangka waktu tim di lapangan dalam mengumpulkan data-data sesuai Undang-Undang waktunya 1 (satu bulan) namun pada prakteknya melebihi satu bulan karena jangka waktu penilaian tergantung dari data-data yang dikumpulkan kalau itu biasanya waktunya diperpanjang;
- Bahwa hasil data dari tim dilapangan keakuratannya juga bisa dipertanggung jawabkan karena yang menilai itu akurat atau tidak adalah sesuai metodologi sesuai Standar Operasional (SOP);
- Bahwa jika ada yang merasa atas hasil tim penilai harus bisa diuji dengan menggunakan hasil penilaian dari Konsultan Jasa Publik Penilai yang lain akan tetapi selama ini belum pernah ada yang ajukan keberatan;
- Bahwa patokan tim penilai dalam memberikan suatu nilai dikembalikan lagi ke dasar hukumnya undang-undang;
- Bahwa tim penilai dalam melakukan pendekatan harga pasar dengan melakukan perbandingan-perbandingan biasanya dengan cara mendengar pendapat atau pernyataan dari masyarakat sekitar daerah yang bersangkutan;
- Bahwa selain harga pasar, yang juga di nilai adalah propertinya sehingga tidak hanya atas dasar pernyataan atau pendapat masyarakat saja dan biasanya hasil itu sudah memenuhi standar penilaian;
- Bahwa daftar nominative sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, daftar nominative itu diserahkan oleh BPN dan daftar nominative itu sendiri berisikan identitas pemilik property, dasar pemilikan property, luas property yang meliputi luas bangunan atau isi, dan juga berisikan nomor induk dari BPN;
- Bahwa setelah daftar Nominatif diperoleh oleh Tim Penilai kemudian tim dilapangan melakukan inspeksi;
- Bahwa dalam melakukan penilaian terdapat ada 3 (tiga) metode pendekatan yang biasanya dilakukan tim penilai di lapangan yaitu pertama yaitu pendekatan harga pasar, kemudian pendekatan biaya, dan terakhir pendekatan income;
- Bahwa dalam melakukan ketiga metode ini biasanya yang paling umum dilakukan adalah pendekatan harga pasar. Metode yang lain bisa dilakukan, tergantung objek yang dinilai;

Hal 24 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk objek tanah biasanya memakai metode pendekatan harga pasar, dan kalau objeknya bangunan biasanya kita pakai metode pendekatan income;
- Bahwa cara melakukan metode pendekatan harga pasar adalah dengan cara yaitu penilaian tim itu mencari perbandingan harga pasar dengan cara menyamar sebagai pembeli tanah. Jadi tim nantinya akan wawancara langsung dilapangan dengan masyarakat sekitar tentang kondisi harga tanah yang saat ini berlaku di pasaran, terlebih bagi masyarakat yang akan menjual tanahnya; Dan dari hasil wawancara itu bisa ditanya lagi ke masyarakat lain yang ada di sekitar wilayah tersebut untuk mencari perbandingannya
- Bahwa atas data-data tersebut berdasarkan pada range nya atau nilai dari property itu sendiri dan hasil tersebut dilaporkan kepada pimpinan karena Tim penilai hanya melakukan justifikasi awal dan yang menentukan hasil akhirnya adalah pimpinan;
- Bahwa maksud dari letak letak dan kedudukan property yang menentukan range nya bisa tinggi atau rendah adalah misalnya dalam menentukan zona, contoh yang dinilai adalah sawah kemudian diperhatikan letak sawah ini apakah yang ada akses jalan atau tidak ada akses jalan dan jalan tersebut harus juga diperhatikan, apakah jalan desa, jalan trans atau jalan besar karena nilainya pun pasti berbeda;
- Bahwa dalam menilai apabila antara pemilik lahan yang satu dengan yang lain bisa ada perbedaan sesuai hasil penilaian, jadi dengan kata lain harganya bisa berbeda antara objek yang satu dengan sebelahnya tergantung range atau nilainya;
- Bahwa pada dasarnya satu bidang tanah yang dimiliki oleh seseorang secara keseluruhan adalah satu kesatuan. Misalnya yang satu bersertifikat dan satu konversi akan tetapi menurut tim penilai harga nilai tanahnya akan ditentukan sama harga karena tim penilai hanya berdasarkan pada penguasaan bukan berdasarkan surat keterangan kepemilikan hak atas tanah;
- Bahwa untuk tanah yang diatasnya berisi tanaman akan dinilai sesuai standar Penilaian Indonesia. Misalnya tanaman kelapa itu ada nilainya sendiri tetapi biasanya untuk tanaman diperlakukan sama nilainya;
- Bahwa alas hak atas tanah tidak berpengaruh dalam menentukan nilai penggantian wajar;

Hal 25 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk tanah yang bersengketa hanya property nya yang dinilai;
- Bahwa jika ada dua objek yang hampir sama nilainya harga tetap bisa berbeda sesuai kewajaran;
- Bahwa saksi mengetahui Tim 9 tidak ada ijin Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP);
- Bahwa saksi tidak pernah dengar Tim 9 melakukan penilaian atas tanah yang menjadi perkara sekarang;
- Bahwa dalam menentukan nilai penggantian wajar atas tanah untuk kepentingan umum biasanya nilai tanahnya harus lebih tinggi dari NJOP Pajak;
- Bahwa dalam hal pembebasan ganti rugi harus dilakukan musyawarah sesuai pasal 37 UU No.2 Tahun 2012, musyawarah itu maksudnya antara BPN, Ketua Pelaksana dengan pihak yang menerima ganti rugi, dalam hal ini masyarakat dan Tim Penilai sudah tidak dilibatkan lagi karena sejak Tim Penilai memberikan laporan tentang hasil penilaian kepada Badan Pertanahan Nasional semenjak itu Tim Penilai sudah tidak ada hubungan lagi dengan Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa tahapan mekanisme dalam memberikan penilaian itu yaitu mekanisme penilaian itu awalnya Tender, data nominative, turun lapangan untuk melakukan inspeksi, identifikasi penilaian, mencari data pembanding dan terakhir mengirim data;
- Bahwa data awal dapat diperoleh ketika kita sudah melakukan identifikasi terhadap property yang ada dan sudah melakukan perbandingan dengan property yang lain. Dan untuk mendapatkan data pembanding bisa kita ambil dari data transaksi, atau data penawaran;
- Bahwa data transaksi adalah data yang wajar dari pasar. Itu yang dikatakan memakai metode pendekatan pasar; Atau data lama juga bisa dipakai kembali dalam penilaian;
- Bahwa tim penilai itu sendiri dalam bekerja terdapat P2PK yang mengawasi apakah kinerja penilai itu sudah sesuai standar operasional atau tidak. Selain itu ada juga dewan penilai untuk mengawasi anggotanya;
- Bahwa dalam penilaian akhir dalam standar penilaian tersendiri biasanya ada nilai toleransi sekitar 10 (sepuluh) persen dari nilai pasar yang ada;
- Bahwa selama ini dalam penilaian biasanya memakai data pasar tunggal;
- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan bukan satu-satunya parameter untuk menentukan nilai;

Hal 26 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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 jika ada penilaian yang tidak sesuai Standar Operasional maka Penilaian yang tidak sesuai dapat dikeluarkan dari Masyarakat Asosiasi Penilai Indonesia (MAPI);
- Bahwa dalam metode penilaian tanah, tidak boleh ada tim penilai selain dari MAPI. Kalau ada, maka sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 maka penilaian dianggap tidak sah;
- Bahwa dalam mekanisme penilaian terhadap data pembanding hasil dari tim penilai pertama dan bila ada tim penilai yang baru maka selain data pembanding yang dikeluarkan oleh appraicial, boleh ada data pembanding dari appraisal yang lain selain dari itu tidak boleh;
- Bahwa apabila terjadi keberatan harus diselesaikan di pengadilan ;
Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai tanah objek sengketa 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 adalah mengenai penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah milik Pemohon sebesar Rp.111.000,- m² (seratus sebelas ribu rupiah) permeter persegi dirasakan sangat merugikan Pemohon karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Termohon I membantah yang pada pokoknya yaitu bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan jalan Tol Manado-Bitung 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 termohon;

Hal 27 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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 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 dan 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 Jalan Tol Manado-Bitung 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;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pemohon telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 serta Pemohon mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi MIEKE MARAMIS, saksi ALEX DHENNY PANGEMANAN dan saksi EDDY RATUMBANUA;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Termohon I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1-1 sampai dengan T.1-8;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Termohon II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Termohon I dan II telah mengajukan 1 (satu) saksi ahli dalam persidangan yaitu Saksi Ahli FOURIER;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya

Hal 28 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

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 Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung adalah dibawah penguasaan Pemohon?

Menimbang bahwa untuk membuktikan hal tersebut Pemohon telah mengajukan bukti P-2 yaitu Salinan Berkas Kepemilikan Tanah Pasini Desa Tumulung Kecamatan Kauditan Nomor 507 Folio Nomor 218 atas nama Pemilik Maryane C.I Luntungan (Pemohon) dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui fakta bahwa tanah obyek sengketa saat ini adalah dibawah penguasaan Pemohon serta merupakan tanah yang oleh Termohon I dan II dijadikan Proyek Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yang mana hal tersebut bahkan diakui oleh Termohon I dan II sehingga menjadi fakta hukum bahwa obyek sengketa termasuk dalam pembangunan jalan tol Manado Bitung;

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 adalah tidak adil dan tidak layak serta bertentangan dengan Undang-undang ataupun pihak Termohon I dan Termohon II dalam proses tahapan pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Manado Bitung 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 Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 yaitu berupa Foto kopi Kartu Tanda Penduduk, bukti surat bertanda P-2 berupa Salinan Berkas Kepemilikan Tanah Pasini Desa Tumulung Kecamatan Kauditan Nomor 507 Folio Nomor 218 atas nama Pemilik Maryane C.I Luntungan dan bukti surat bertanda P-4 yaitu berupa Peta;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat juga telah mengajukan bukti saksi yang menerangkan dalam persidangan yaitu saksi Meike Maramis pada pokoknya menerangkan bahwa tanah milik saksi Meike Maramis terkena jalan tol Manado Bitung dan tanah milik Pemohon berbatasan langsung dengan tanah milik

Hal 29 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Meike Maramis selanjutnya tanah milik saksi Meike Maramis ditetapkan sebesar Rp.111.000,- m² (seratus sebelas ribu rupiah permeter persegi) namun ada juga tanah di Tumulung yang ditetapkan sebesar Rp.237.000,- m² (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah permeter persegi), selanjutnya saksi Alex Dhenny Pangemanan pada pokoknya menerangkan mengetahui tanah yang terkena dalam tol manado Bitung adalah yang tertinggi sebesar Rp.900.000,- m² (sembilan ratus ribu rupiah permeter persegi) dan saksi Eddy Ratambanua pada pokoknya menerangkan saksi Eddy Ratambanua mempunyai tanah yang berdekatan dengan tanah Pemohon yaitu saksi Eddy Ratambanua mempunyai tanah dengan nomor 130 sedangkan saksi Eddy Ratambanua mempunyai tanah nomor 124 dengan nilai ganti kerugian yang sama dengan Pemohon dan saksi Eddy Ratambanua sudah menerima pembayaran ganti rugi tersebut akan tetapi saksi Eddy Ratambanua juga mempunyai tanah yang terkena jalan tol yang belum terbayar yaitu nomor 138 dengan harga nilai ganti rugi sebesar Rp.237.000,- m² (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah permeter persegi);

Menimbang, bahwa untuk menunjukkan bantahannya Termohon I telah mengajukan bukti bertanda TI-4 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan tanah Nomor: 114/KEP-71.300/XI/2015 tentang penetapan Penilai pertanahan pada pelaksanaan Pengadaan Jalan Tol Manado-Bitung, telah menetapkan Penilai dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung adalah : KJPP SIH WIRYADI & Rekan sebagai penilai besarnya ganti kerugian per bidang tanah, bukti bertanda TI-5 yaitu Daftar Nominatif, bukti bertanda TI-5 yaitu Peta, bukti bertanda TI-7 berupa Standar Penilaian Indonesia SPI 306 serta bukti bertanda TI.8 yaitu Foto kopi Berita Acara Kesepakatan Nomor:389/BA/T/XI/2016

Menimbang, bahwa bahwa untuk menunjukkan bantahannya Termohon I telah mengajukan bukti bertanda T.II-3 yaitu Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado Bitung SIH WIRYADI & Rekan tertanggal 23 Agustus 2016 No: LAP:020/SIH-PN/23/08/2016 kepada Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Provinsi Sulawesi Utara cq.Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung perihal penilaian property yang pada pokoknya atas tanah beserta aset diatasnya yang terkena proyek pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado Bitung yang terletak di Desa Tumulung Kecamatan Kauditan, Desa Suwaan Kecamatan Kalawat , Desa Rap-rap, Desa Sukur, Desa Airmadidi Bawah,

Hal 30 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara;

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 materi 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 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) Pepras No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan

Hal 31 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dalam persidangan telah didengar saksi ahli Fourier yang menerangkan dalam persidangan pada pokoknya ahli merupakan rekan dari SIH Wiryadi yang merupakan Konsultan Jasa Penilai Publik KJPP dengan tugas sebagai rekan dari Sih Wiryadi adalah untuk memberikan penilaian juga pengadaan tanah sekaligus sebagai penanggung jawab laporan penilaian yang mana dasar hukum dalam melakukan penilaian mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) dan dalam hal melakukan penentuan besarnya ganti kerugian yang dilakukan Penilai Publik adalah independen sehingga tidak ada kewajiban untuk pihak Penilai untuk melibatkan pihak pemilik lahan yang tanahnya terkena jalan untuk kepentingan umum walaupun ada melibatkan pemilik lahan akan tetapi itu untuk mencari data harga pasar atas tanah yang bersangkutan tetapi bukan dalam hal memusyawarahkan harga sehingga tercapai kesepakatan selain itu atas data awal yang diperoleh dari tim dilapangan kemudian dilaporkan kepada Pimpinan Penilai yaitu dalam hal ini Singgih pada KJPP Sih Wiryadi dan rekan selanjutnya Pimpinan Penilai yang menentukan nilai harga kerugian atas tanah sehingga terbit Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado-Bitung yang dilakukan KJPP SIH WIRYADI & REKAN (vide bukti TII-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan diatas diketahui fakta mengenai proses pengadaan tanah yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Hal 32 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

Propinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah telah menetapkan Penilai dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung kepada KJPP SIH WIRYADI & REKAN (vide bukti TI-4) dan terdapat Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado-Bitung yang dilakukan KJPP SIH WIRYADI & REKAN salah satunya adalah termasuk tanah Pemohon (vide TII-1) sehingga hasil nilai ganti rugi telah disampaikan Termohon I sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Nomor 389/BA/PT/XI/2016 tertanggal 30 Nopember 2016 (vide TI-8) yang memuat telah dilakukan musyawarah bentuk ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado Bitung yang berlokasi di Desa Tumulung, Kecamatan Kauditan dan Kelurahan Airmadidi Bawah Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara antara pihak yang berhak dengan pelaksana pengadaan tanah dengan hasil mengenai Pihak yang setuju dan pihak yang tidak setuju dan dalam hal ini diketahui fakta bahwa Pemohon yang memperoleh nilai penggantian wajar sebesar Rp.664.393.120 (enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu seratus dua puluh rupiah) dan 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 jalan Tol Manado Bitung telah menggunakan penilai yaitu SIH Wirjadi 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 telah dilakukan Tim Penilai (APPRAISAL) telah dilakukan secara layak dan adil sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 9 ayat (2) UU No.2 Tahun 2012 ?

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat bertanda P-4 berupa Peta, bukti surat bertanda TI-5 berupa Daftar Nominatif, bukti surat bertanda TI-6 berupa Peta, bukti surat bertanda TI-8 berupa Berita Acara Kesepakatan serta bukti surat TII-1 berupa Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado-Bitung yang dilakukan KJPP SIH WIRYADI & REKAN diketahui fakta bahwa tanah Pemohon yaitu Maryane C.Luntungan dengan daftar nominatif 130 yang terletak di Desa Tumulung dengan total nilai pasar tanah Rp.460.206.000 (empat ratus enam puluh juta dua ratus enam ribu rupiah), total nilai pasar

Hal 33 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

tanaman Rp.120.050.000,- (seratus dua puluh juta lima puluh ribu rupiah) dengan total nilai pasar tanah, bangunan, tanaman sebesar Rp.580.256.000,- (lima ratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah) dan Nilai Penggantian Wajar sebesar Rp.595.765.225 (lima ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus enam puluh lima ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi ahli dari Termohon I dan Termohon II menerangkan tim penilai dalam menilai sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Standar Penilaian Indonesia 306 yang mana data awal yang digunakan Penilai berdasarkan daftar nominative yang diserahkan oleh BPN yang berisi identitas pemilik property, dasar pemilikan property, luas property yang meliputi luas bangunan atau isi, dan juga berisikan nomor induk dari BPN selanjutnya tim penilai melakukan inspeksi dilapangan dengan melakukan metode yaitu Pertama yaitu pendekatan harga pasar, kemudian pendekatan biaya, dan terakhir pendekatan income dan biasanya yang paling umum dilakukan adalah pendekatan harga pasar sedangkan metode yang lain bisa dilakukan, tergantung objek yang dinilai. Cara melakukan penilaian tim dengan mencari perbandingan harga pasar dengan cara menyamar sebagai pembeli tanah bisa dilakukan dengan wawancara langsung dilapangan dengan masyarakat sekitar tentang kondisi harga tanah yang saat ini berlaku di pasaran, terlebih bagi masyarakat yang akan menjual tanahnya sehingga dari hasil wawancara itu bisa ditanya lagi ke masyarakat lain yang ada di sekitar wilayah tersebut untuk mencari perbandingannya. Bahwa atas data-data tersebut berdasarkan pada range nya atau nilai dari property itu sendiri dan hasil tersebut dilaporkan kepada pimpinan karena Tim penilai hanya melakukan justifikasi awal dan yang menentukan hasil akhirnya adalah pimpinan. Bahwa maksud dari letak letak dan kedudukan property yang menentukan range nya bisa tinggi atau rendah adalah misalnya dalam menentukan zona, contoh yang dinilai adalah sawah kemudian diperhatikan letak sawah ini apakah yang ada akses jalan atau tidak ada akses jalan dan jalan tersebut harus juga diperhatikan, apakah jalan desa, jalan trans atau jalan besar karena nilainya pun pasti berbeda. Bahwa dalam menilai apabila antara pemilik lahan yang satu dengan yang lain bisa ada perbedaan sesuai hasil penilaian, jadi dengan kata lain harganya bisa berbeda antara objek yang satu dengan sebelahnya tergantung range atau nilainya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat diketahui fakta bahwa masuk kedalam obyek sengketa harus melalui tanah milik orang lain dan untuk masuk kedalam tanah Pemohon dengan melalui jalan

Hal 34 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

roda/jalan tanah selanjutnya untuk tanah Pemohon yang berbatasan dengan tanah nomor 135 harus melewati batas alam dan untuk tanah yang nomor 138 dengan tanah milik Pemohon harus melewati tanah orang lain dan diketahui fakta untuk tanah nomor 138 letaknya berada disamping jalan aspal;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh para pihak dan melihat kondisi dilokasi atas tanah perkara a quo, menurut hemat Majelis Hakim bahwa nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh penilai atas tanah sengketa adalah dikategorikan wajar dan adil karena tanah milik Pemohon merupakan tanah non akses atau tanah tidak ada akses jalan baik jalan umum atau jalan desa terlebih lagi tanah yang berbatasan dengan tanah milik Pemohon yaitu saksi Meike Maramis yang memiliki kondisi keadaan tanah yang sama dengan milik Pemohon memperoleh harga yang sama dengan Pemohon sehingga tidaklah adil apabila Pemohon menuntut harga yang sama dengan tanah milik saksi Eddy Ratumbanua yang dinilai harga sebesar Rp.237.000,- m² (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah permeter persegi) karena melihat kondisi tanah milik saksi Eddy Ratumbanua berdekatan dengan jalan desa yang sudah beraspal sehingga oleh karenanya memperhatikan bukti surat bertanda TI-8 berupa Berita Acara Kesepakatan telah diketahui fakta bahwa tanah Pemohon telah dinilai baik nilai pasar tanah dan nilai pasar tanaman sehingga didapatkan Nilai Penggantian Wajar. Bahwa walaupun dalam Permohonan keberatan Pemohon menyatakan bahwa tanah milik Pemohon sudah ditetapkan oleh Termohon I dan Termohon II sebesar Rp.350.000,- m² (tiga ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi) yaitu Tim Penilai bernama Tim Sembilan akan tetapi hal tersebut tidak dapat dibuktikan dalam persidangan oleh Pemohon baik dalam bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat Pemohon tidak dapat membuktikan dalil-dalil Permohonnya sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pemohon ditolak maka Pemohon 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,

Hal 35 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

Pepres Nomor 71 Tahun 2012 penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan keberatan dari Pemohon;
2. Menghukum Pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.901.000,00 (sembilan ratus seribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari KAMIS tanggal 9 MARET 2017 oleh kami CHRISTYANE PAULA KAURONG, SH.M.Hum sebagai Ketua Majelis, RACHMAT KAPLALE, SH dan HARIANTO MAMONTO, SH masing-masing sebagai Hakim anggota, Putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim anggota pada hari SELASA tanggal 14 MARET 2017, dalam sidang yang terbuka untuk umum Oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dan dibantu oleh FRANKY R. KAIRUPAN, SH Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon, Kuasa Termohon I, dan tanpa dihadiri oleh kuasa Termohon II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

RACHMAT KAPLALE, SH

CHRISTYANE P.KAURONG, SH.M.Hum

HARIANTO MAMONTO, SH

PANITERA PENGGANTI

FRANKY R. KAIRUPAN, SH

Hal 36 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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

BIAYA PERKARA:

- | | | |
|----|-------------------|-----------------|
| 1. | Biaya Panggilan | : Rp. 210.000,- |
| 2. | Biaya Pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| 3. | Biaya proses | : Rp. 50.000,- |
| 4. | Biaya PS | : Rp. 600.000 |
| 5. | Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| 6. | Materai | : Rp. 6.000,- |

Jumlah

Rp.901.000,- (sembilan ratus seribu rupiah);

Hal 37 dari 37 Hal Putusan Nomor 202/Pdt.G/2016/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)