



PUTUSAN

Nomor 01/Pdt.G/2017/PN.Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- **RONALD REAGEN TUMATAR**, Umur: 32 tahun, Pekerjaan: Swasta, Alamat: Desa Kauditan I Jaga IV, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

Lawan:

1. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA**, beralamat di Jalan 17 Agustus Manado selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, selanjutnya disebut sebagai Termohon I;
2. **PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK) PENGADAAN JALAN TOL MANADO-BITUNG I**, beralamat di Desa Suwaan, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, selanjutnya disebut sebagai Termohon II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat keberatan tanggal 3 Januari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal yang sama dalam Register Nomor 01/Pdt.G/2017/PN.Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung No.524/BA/PT/XII/2016 Tanggal 16 Desember 2016 yang berisi tentang penawaran uang tunai sejumlah Rp.466.569.000. (*empat ratus enam puluh enam juta lima ratus enam puluh sembilan ribu Rupiah*) untuk Pemohon yang terdiri dari Nilai Kerugian Tanah Rp.359.744.000 dan Tanaman Rp.106.825.000 untuk pembayaran Ganti Rugi sebidang tanah Milik dari Ronald Regen Tumatar dengan Register Desa No.370 Folio 137 yang terletak di Desa Tontalete Kecamatan Kema Kabupaten Minahasa Utara seluas 4.672 m² demi kepentingan umum yaitu untuk proyek pembangunan

Halaman 1 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Tol Manado - Bitung, maka dengan ini PEMOHON menyatakan keberatan atas besarnya nilai ganti rugi yang ditawarkan Para TERMOHON.

2. Bahwa adapun yang menjadi dasar keberatan PEMOHON atas besarnya nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh Para TERMOHON sesuai surat Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung No.524/BA/PT/XII/2016 yaitu dikarenakan penawaran tersebut sangat bertentangan dengan amanat Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan : “ *Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah*” dan bertentangan pula dengan Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 yang menyebutkan : “Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”, dengan ini jelas bahwa harga ganti rugi tanah yang ditawarkan kepada PEMOHON tidak sesuai dengan amanat Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden dimaksud, sebab PEMOHON selaku pemilik tanah yang akan diganti rugi tanah, tanaman, dan bangunan merasa nilai ganti rugi yang ditawarkan sangat jauh dari kata LAYAK dan ADIL, sebab nilai ganti rugi yang ditawarkan jauh dari harga pasaran tanah saat ini yang lokasinya tidak jauh dari tanah PEMOHON. Dengan demikian, jelas bahwa dengan nilai ganti rugi yang ditawarkan tersebut, PEMOHON tidak dapat membeli tanah luasnya sama kelak setelah tanah PEMOHON digusur. Artinya ganti rugi tersebut jelas tidak dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi PEMOHON sebelum terkena gusuran sebagaimana amanat Peraturan Presiden di atas;
3. Bahwa tanah PEMOHON terletak di Zone Kawasan Industri KABIMA, dengan jarak kira-kira 500 meter dari Jalan National Manado – Bitung, Sebelah Utara
PT. Bangun Wenang Beverage (Pabrik Coca Cola) kira-kira 500 m, Pabrik Arang, dll, dengan harga pasaran tanah yang lokasinya tidak jauh dari tanah

Halaman 2 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMOHON saat ini adalah kisaran Rp. 250.000,- sampai dengan Rp. 1.000.000,- Permeter(sumber :www.manado-property.blogspot.com),

Bahwa NJOP yang sudah lama tidak di update oleh pemerintah saja, pada tahun 2015 bernilai Rp.160.000 permeter untuk tanah diwilayah atau zone yang sama milik PEMOHON.

Bahwa tanah dengan posisi yang sama di zone yang sama dan tidak jauh dari milik PEMOHON telah setuju pembayarannya sebesar Rp. 933.000 permeter milik Margaretha Andries.

sedangkan nilai ganti rugi tanah yang ditawarkan Para TERMOHON sebesar Rp. 77.000,- (*tujuh puluh tujuh ribu Rupiah*)Permeter, maka sudah dapat dipastikan apabila PEMOHON menerima nilai ganti rugi yang ditawarkan tersebut, maka PEMOHON tidak dapat membeli tanah kembali dengan hanya menerima besaran ganti rugi sebesar itu.

Dengandemikian sangatlah beralasan apabila nilai ganti rugi tanah yang harusditerima oleh PEMOHON saat ini sebesar Rp.500.000,- (*Lima Ratus Ribu rupiah*) Permeter;

Berdasarkan penjelasan dan uraian tersebut di atas, bersama ini PEMOHON memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi kiranya berkenan memanggil kami para pihak yang tersangkut dalam perkara ini untuk dapat hadir kedepan persidangan pada hari yang Bapak tentukan guna mengikuti persidangan yang dipimpin oleh majelis hakim, dan berkenan pula menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PEMOHON seluruhnya;
2. Menyatakan PEMOHON adalah PEMOHON beritikad baik;
3. Menyatakan nilai ganti rugi tanah yang ditawarkan oleh ParaTERMOHON kepada PEMOHON belum layak dan adil;
4. Memerintahkan Para TERMOHON untuk membayar uang ganti rugi tanah kepada PEMOHON sebagai berikut :

Ganti Rugi Fisik (Tanah dan Tanaman) Untuk PEMOHON sebesar :

- I. Untuk harga tanah sebesar Rp. 500.000,- Permeter x 4.672 M2 = Rp.2.336.000.000,-
- II. Untuk harga tanaman sebesar Rp. 106.825.000,-

Total Nilai Ganti Rugi = Rp.2.442.825.000,- (*dua milyar empat ratus empat puluh dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah*)

5. Bila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(*ex aquo et bono*).

Halaman 3 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Pemohon telah menghadap sendiri di persidangan, sedangkan untuk para Termohon, yaitu untuk Termohon I telah menghadap Kuasanya yang bernama Jeffree J.R. Supit, SH.MH., dan Mochamad Sauki, SH.MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 81/SK-71.600/II/2017 tanggal 6 Februari 2017, sedangkan untuk Termohon II telah menghadap Ernest Sujatmiko, S.Kom, MT berdasarkan Surat Tugas Nomor : UM.01.03/440357/013-121;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan dari Penggugat tersebut, para Termohon keberatan telah memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Termohon I:

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 diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Perpres No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Perpres No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Perpres No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah;

Halaman 4 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



3. Bahwa proses penilaian ganti kerugian sudah sesuai 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 dan kemudian penaksiran ganti rugi oleh penilai serta telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi;
4. Bahwa proses penilaian oleh pelaksana pengadaan tanah pembangunan jalan tol manado-bitung melalui KJPP SIH Wiryadi & Rekan sudah dilakukan sesuai dengan keahlian dan kompetensi mengingat KJPP SIH Wiryadi & Rekan merupakan penilai resmi berdasarkan Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai No. 595/KM.1/2009 tanggal 16 Juni 2009 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan RI dan lisensi dari Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 63 Tahun 2013;
5. Bahwa mekanisme penetapan nilai ganti kerugian sudah sesuai dengan Pasal 63 s.d Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan Termohon I adalah sudah benar dan sah;
3. 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;
4. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;

Jawaban Termohon II:

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 Kelurahan Tontalete, Kec. Kema, Kab. Minahasa Utara dengan No Urut Nominatif : 03;
3. Bahwa benar tanah milik Pemohon termasuk dalam Peta Bidang Proyek Strategis Nasional yang sedang dalam Tahapan Pelaksanaan Pembebasan Tanah dan sedang dalam prioritas sesuai dengan Perpres



No 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;

4. Bahwa dalam gugatan keberatan Pemohon pada angka 2, Pemohon masih mendalilkan sebagian gugatan keberatannya menggunakan pasal dalam Perpres no. 36 Tahun 2005, yang diubah dengan Perpres no. 65 Tahun 2006, yang akan tetapi kedua Peraturan Presiden beserta peraturan pelaksanaannya tersebut telah dinyatakan tidak berlaku dan dicabut; diatur Dalam Bab XI Ketentuan Penutup, Pasal 125 UU no. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Bahwa Dalam Gugatan Keberatan Pemohon pada angka 4, Pemohon memberikan data tanpa melakukan pengecekan ke pihak yang mengetahui pasti data Hasil Penilaian dari Pihak Appraisal mengenai kebenaran nilai tanah/m² serta Pemohon menyampaikan bahwa An. Margaretha Andries telah menyetujui Pembayaran Ganti Rugi Sebesar Rp. 933.000,-/meter persegi, sedangkan data yang kami miliki An. Margaretha Andries berdasarkan hasil Penilaian dan telah di Musyawarahkan sangat jauh berbeda dengan nilai yang disampaikan Pemohon. Berikut dapat kami jelaskan An. Margaretha Andries pemilik atas 2 bidang tanah yang terletak di Desa Kauditan II Kec. Kauditan, Kab. Minahasa Utara:
 - luasan bidang I = 641m² dengan harga tanah hasil penilaian Appraisal Rp. 85.000/m² X 641m² = 54.485.000,- + nilai tanaman keseluruhan Rp.82.850.000, maka total nilai tanah + tanaman pada bidang I = Rp.137.335.000,- (nilai Kerugian Fisik) + nilai kerugian non fisik sebesar Rp.5.067.858,- maka Total besaran Ganti kerugian bidang I adalah Rp.142.402.858,- sedangkan,
 - luasan bidang II = 10m² dengan harga tanah hasil penilaian Appraisal Rp. 183.000/m² X 10m² = 1.830.000,- + nilai tanaman keseluruhan Rp.7.500.000,- maka total nilai tanah + tanaman pada bidang II = Rp. 9.330.000,-(nilai Kerugian Fisik) + nilai kerugian non fisik sebesar Rp.241.558,- maka Total besaran Ganti kerugian bidang II adalah Rp.9.571.358,- sehingga adalah keliru dan salah keberatan Pemohon tentang Nilai tanah /m² yang telah disetujui oleh An. Margaretha Andries.
6. Bahwa Dalam Keberatan Pemohon terhadap Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado Bitung, Termohon II selaku PPK Pengadaan Tanah Tol

Halaman 6 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



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 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, serta tunduk pada Perpres No.54 tahun 2010 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah serta perubahan-perubahannya, dan Keputusan Menteri PU/PR No.18/PRT/M/2016 Tentang Penetapan Dan Tata Cara Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha Untuk Pengadaan Jalan Tol;

7. Bahwa dalam melaksanakan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, yang merupakan Proyek Strategis Nasional, 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;
8. Bahwa dalam hal 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 Pelaksana Pengadaan Tanah. (diatur dalam Bab IV Bag. I. Pasal 49 Perpres no 71 tahun 2012);
9. Bahwa dalam keberatan Pemohon, adalah keliru jika beranggapan PPK, dalam hal ini Pihak Termohon II harus melakukan pembayaran dengan nilai ganti rugi yang sama, mengikuti nilai ganti rugi bidang yang bersebelahan atau berbatasan tanpa dasar Penetapan nilai dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang berdasarkan hasil Penilaian Jasa Penilai (APPRAISAL);
10. 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

Halaman 7 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



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 dan atau dari Pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Lahan Jalan Tol Manado Bitung selaku Termohon II;

11. 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 Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai dan / harga Objek pengadaan tanah;
12. Bahwa dalam hal Penilaian dan penetapan nilai ganti kerugian, sepenuhnya dilakukan oleh Penilai (APPRAISAL), secara independen dan professional, yang dimungkinkan dilakukan menggunakan data/variable/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;
13. Bahwa sesuai dengan Penjelasan Pasal 38 ayat 2 UU no 2 Tahun 2012 dalam Acara Persidangan Termohon meminta agar pihak Pemohon menghadirkan Appraisal Pembanding, sehingga memperjelas dan dapat dilihat Pembanding dalam proses penilaian yang dilakukan;
14. 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) sebagaimana tersirat dalam pasal-pasal UU no.2 Tahun 2012, dan Perpres no.71 Tahun 2012;
15. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang no.2 Tahun 2012 dan Perpres no 71 Tahun 2012 dengan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

16. 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";

17. Bahwa dalam Undang-Undang no. 2 Tahun 2012 Bab VI Pasal 55, 56, 57 telah diatur dengan jelas tentang Hak Kewajiban, Dan Peran Serta Masyarakat, dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

18. 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;
2. Menyatakan Termohon II telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sebagaimana mestinya sesuai dengan batasan kewenangan yang diatur dalam peraturan Undang-Undang, Perpres, Permen 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 dari perkara ini;
5. Menyatakan gugatan keberatan Pemohon di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
6. Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Termohon II memohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Halaman 9 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan dari Pemohon adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa permohonan keberatan dari Pemohon pada pokoknya adalah keberatan mengenai besaran nilai ganti rugi atas tanah milik Pemohon yang masuk dalam wilayah proyek pembangunan jalan tol Manado-Bitung, yang menurut Pemohon nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh para Termohon tidak adil dan tidak layak, dan bertentangan dengan peraturan, karena menurut Pemohon, tanah miliknya tersebut masuk dalam zona kawasan industri KABIMA yang seharusnya memiliki nilai yang lebih tinggi dari yang ditawarkan oleh para Termohon dan selain itu menurut Pemohon, ada tanah milik orang lain yang terdampak proyek pembangunan jalan tol manado-bitung sama seperti Pemohon, akan tetapi nilai tanah milik orang lain tersebut ditaksir lebih tinggi dari nilai yang ditawarkan kepada Pemohon, sehingga dengan permohonan keberatan ini, Pemohon memohon agar Pengadilan Negeri Airmadidi menetapkan harga tanah dari Pemohon yang terdampak proyek pembangunan jalan tol Manado-Bitung tersebut dengan harga sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per meter;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai materi pokok permohonan ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kewenangan dari Pengadilan Negeri Airmadidi untuk mengadili permohonan keberatan ini;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 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, disebutkan bahwa "*Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk/dan atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.*", dan dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 tersebut, disebutkan bahwa "*Keberatan diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah.*";

Menimbang, bahwa oleh karena objek permohonan ini letaknya berada di Desa Tontalete, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa Utara, dan wilayah



tersebut adalah termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Airmadidi, maka Pengadilan Negeri Airmadidi berwenang mengadili permohonan keberatan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai formil permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon, yaitu apakah permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon telah memenuhi - syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam peraturan yang berlaku, antara lain ketentuan yang diatur dalam Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 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, dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang ditegaskan dalam Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian.*";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memeriksa surat permohonan keberatan dari Pemohon tersebut dan setelah memeriksa bukti surat bertanda P-13 yang berupa fotokopi Berita Acara Kesepakatan tanggal **16 Desember 2012**, oleh karena jangka waktu pengajuan keberatan ini masih dalam tenggang waktu yang diatur oleh peraturan dan telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 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 dan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka permohonan keberatan dari Pemohon tersebut telah memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam peraturan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai materi pokok permohonan keberatan dari Pemohon dengan memperhatikan dalil-dalil permohonan dan alat bukti yang diajukan oleh Pemohon, dan juga dengan memperhatikan jawaban-jawaban dari para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon serta alat bukti yang diajukan oleh para Termohon dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Pemohon untuk menguatkan dalil permohonannya tersebut telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-17 dan Saksi-Saksi yang masing-masing bernama 1.VECKY KUNTAK, 2.FANNE H. SOMPIE, S.Th, dan 3.FREDY WATUNA, serta seorang Ahli yang bernama Ir. OKTAVIANUS PORAJOUW, MS;

Menimbang, bahwa para Termohon untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti sebagai berikut, yaitu untuk Termohon I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TI-1 sampai dengan TI-7, sedangkan Termohon II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TII-1 sampai dengan TII-3, dan para Termohon juga telah mengajukan seorang saksi yang bernama GANDA GANG PERMANA;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum pokok dari permohonan Pemohon yaitu petitum nomor 3 (tiga) dan nomor 4 (empat) yang isinya adalah memohon agar Pengadilan menyatakan bahwa nilai ganti rugi tanah yang ditawarkan oleh para Termohon kepada Pemohon adalah belum layak dan tidak adil, dan apabila permohonan tersebut dikabulkan, maka para Termohon diperintahkan untuk membayar ganti rugi kepada Pemohon dengan total ganti rugi sejumlah Rp.2.442.825.000,00 (dua milyar empat ratus empat puluh dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam posita permohonan keberatan nomor 3 (tiga), Pemohon mendalilkan bahwa tanah Pemohon terletak di Zona Kawasan Industri KABIMA dengan jarak kira-kira 500 meter dari Jalan Nasional Manado – Bitung, Sebelah Utara PT. Bangun Wenang Beverage (Pabrik Coca Cola) kira-kira 500 m, Pabrik Arang, dll, dengan harga pasaran tanah yang lokasinya tidak jauh dari tanah PEMOHON saat ini adalah kisaran Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Pemohon telah mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Vecky Kuntak:

- Bahwa saksi dulu bekerja di tanah kebun milik Pemohon yang saat ini terdampak pembangunan jalan tol manado-bitung;
- Bahwa tanah milik Pemohon tersebut diperoleh Pemohon karena diwariskan oleh orang tua Pemohon;

Halaman 12 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah Pemohon tersebut ada tanama kelapa;
 - Bahwa untuk masuk kedalam tanah milik Pemohon tersebut harus melewati beberapa bidang tanah milik orang lain karena tidak ada akses jalan mobil;
2. Saksi Fanne H. Sompie, S.Th, dalam persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Pemohon merasa keberatan apabila tanah miliknya yang terdampak pembangunan jalan tol manado-bitung hanya dinilai dibawah harga Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah);
 - Bahwa setahu saksi tidak ada musyawarah penetapan harga tanah yang dilakukan oleh para Termohon, akan tetapi hany diberikan penetapan harga tanah kepada setiap pemilik tanah;
 - Bahwa penetapan harga tanah tersebut diberikan pada bulan Desember 2016;
 - Bahwa untuk menuju ke tanah kebun milik Pemohon bisa melalui jalan kebun dengan jarak sekitar 400 meter, akan tetapi harus masuk kedalam tanah milik orang lain;
 - Bahwa yang menentukan nilai wajar atas tanah berdasarkan Juknis Nomor 306 tahun 2013 adalah Panitia pengadaan tanah;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah milik Pemohon tersebut masuk kedalam zona kawasan indsutri KABIMA;
 - Bahwa setahu saksi, tanah-tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Pemohon dihargai sama dengan tanah milik Pemohon, yaitu dibawah harga Rp. 100.00,00 (seratus ribu rupiah);
 - Bahwa menurut penilaian saksi, tanah milik Pemohon harusnya dihargai Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu) per meter persegi;
3. Saksi Fredy Watuna, dalam persidangan telah memberikan yang pada pokoknye sebagai berikut:
- Bahwa saksi adalah petugas pengukur tanah di Desa Tonlatele sejak tahun 2012;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar mengenai Tim Penilai (Appraisal) yang melakukan penilaian atas tanah di Desa Tontalete;
 - Bahwa untuk menuju ke tanah milik Pemohon ada dua akses masuk, akan tetapi untuk dapat masuk kedalam tanah milik Pemohon harus melalui tanah-tanah milik orang lain dan apabila pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik Pemohon menutup tanahnya maka tidak bisa masuk;

Halaman 13 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



- Bahwa diatas tanah milik Pemohon tersebut ada tanaman kelapa dan pala;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga pasaran dari tanah milik Pemohon;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Pemohon tidak mengajukan saksi atau ahli yang bisa menerangkan mengenai harga pasar dari tanah miliknya tersebut untuk menguatkan bukti suratnya bertanda P-10 dan dari keterangan saksi-saksi Pemohon tersebut diatas, ternyata tidak ada yang mengetahui secara pasti berapa harga pasar dari tanah milik Pemohon, sedangkan saksi Pemohon bernama Fanne H. Sompie, STh hanya menilai berdasarkan penilaian pribadi dari dirinya sendiri;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Pemohon juga tidak menghadirkan ahli maupun penilai publik resmi lainnya yang dijadikan sebagai pembanding untuk mengetahui secara pasti berapa harga pasar dari tanah yang berada di kawasan tersebut sebagaimana bukti surat Pemohon bertanda P-10, sehingga Majelis Hakim tidak mendapatkan data pembanding dari penilai publik lainnya atas tanah milik Pemohon;

Menimbang, bahwa para Termohon dalam jawabannya masing-masing telah membantah dalil-dalil dari Pemohon tersebut, karena menurut para Termohon, proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Manado-Bitung telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan selain itu menurut para Termohon proses penilaian oleh pelaksana pengadaan tanah pembangunan jalan tol Manado-Bitung yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 butir ke-11 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012, telah dilakukan sesuai dengan keahlian dan kompetensi penilai publik yang bersangkutan, karena *KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi, Hendra Gunawan dan Rekan* yang menilai tanah milik Pemohon adalah merupakan Penilai Resmi yang telah mendapatkan Izin Penilai Publik dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dan telah pula mendapatkan Surat Lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (vide bukti T2-3);

Menimbang, bahwa Pemohon dengan bukti suratnya yang bertanda P-12 mendalilkan bahwa tanah miliknya yang terdampak pembangunan jalan tol manado-bitung tersebut sebelumnya adalah tanah perkebunan yang sebelumnya pernah ditanami tanaman tomat, akan tetapi berdasarkan keterangan dari saksi para Termohon yang bernama GANDA GANG PERMANA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada waktu itu melakukan pemeriksaan dan peninjauan atas tanah milik Pemohon pada bulan Desember 2016, saksi Ganda Gang Permana tidak pernah melihat ada budidaya tanaman tomat yang dilakukan diatas tanah milik Pemohon tersebut dan selain itu saksi Ganda Gang Permana menjelaskan bahwa untuk menuju ke lokasi tanah milik Pemohon harus memasuki tanah milik orang lain karena tidak ada akses jalan masuk untuk menuju ke tanah milik Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 3 Maret 2017 Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan di lokasi tanah milik Pemohon tersebut dan Majelis Hakim mendapatkan fakta bahwa benar untuk menuju ke lokasi tanah milik Pemohon tersebut tidak ada akses jalan masuk dan harus masuk melewati tanah milik orang lain, dan selain itu berdasarkan pengamatan Majelis Hakim di lokasi tanah Pemohon tersebut, Majelis Hakim tidak menemukan sisa-sisa tanaman tomat yang berada di lokasi tanah milik Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa Pemohon dalam persidangan juga telah mengajukan Ahli yang bernama Ir. OKTAVIANUS PORAJOUW, MS., yang merupakan Dosen pada Fakultas Pertanian Universitas Sam Ratulangi dengan keahlian di bidang Sosial Ekonomi Pertanian/Agribisnis, yang berdasarkan fakta di persidangan ternyata Ahli tersebut belum pernah melakukan penilaian atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan hanya pernah melakukan penilaian atas tanah yang akan dijadikan lokasi agribisnis saja, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan Ahli dari Pemohon tersebut tidak bisa dijadikan pembanding dengan Ahli dari para Termohon yang telahh mendapatkan lisensi dan izin menilai dari Pemerintah, sehingga dengan demikian maka keterangan dari Ahli Pemohon tersebut menurut Majelis Hakim haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Pemohon sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemohon tidak dapat membuktikan dalil-dalil permohonannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon tidak dapat membuktikan dalil-dalil permohonannya, maka permohonan keberatan dari Pemohon tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan Pemohon ditolak, maka Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 73

Halaman 15 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 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 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan keberatan dari Pemohon;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 971.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2017, oleh kami, Christyane P. Kaurong, SH.MHum, sebagai Hakim Ketua, Nur Dewi Sundari, SH, dan Harianto Mamonto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor : 1/Pdt.G/2017/PN.Arm, tanggal 3 Januari 2017, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2017, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Yunarius Mayang, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi dan dihadiri oleh Kuasa Termohon I, tanpa dihadiri oleh Pemohon dan Termohon II.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

Nur Dewi Sundari, SH.

ttd

Harianto Mamonto, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Christyane P. Kaurong, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Yunarius Mayang, SH.

Halaman 16 dari 17 Putusan Permohonan Keberatan Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Proses	Rp. 50.000,00
2. Meterai	Rp. 6.000,00
3. Redaksi	Rp. 5.000,00
4. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
5. Panggilan	Rp. 180.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp. 700.000,00.

Jumlah Rp **971.000,00**

(Sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

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)