



P U T U S A N
NOMOR : 204/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 :

Nama : **Cieltje Watung**

Umur : 78 Tahun

Tempat & Tanggal Lahir : Sonder, 29 September 1936

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Agama : Kristen

Alamat : Jln. Sam Ratulangi, No. 497, kelurahan
karombasan Utara Ling. IV Kecamatan
Wanea, Kota Manado.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada STENLY LONTOH SH, DETY LERAH SH, NICKY LUMINGAS, SH EDEN TUMWA, SH, PERCY LONTOH, SH, Advokat pada LAW OFFICE “KARINDA & LONTOH” ASOCIATES, yang beralamat di Jln. Maesa Ranomut Perum Camar Asri No.007, Manado berdasarkan surat kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tertanggal 23 Desember 2016 dibawah nomor :284/SK/2016/PN. Arm

Selanjutnya disebut : pemohon keberatan ;

L A W A N ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kantor Pertanahan Provinsi Sulawesi Utara C.q Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, yang beralamat di Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara di Airmadidi.
Selanjutnya disebut **Termohon Keberatan I** ;
2. Badan Pengelola Keuangan dan Barang Milik Daerah Kabupaten Minahasa Utara (Tim Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari tugu Soekarno ke Ringroad II) yang beralamat Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara di Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara;
Selanjutnya disebut **Termohon Keberatan II** ;
3. Bupati Minahasa Utara yang beralamat di Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara di Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;
C.q Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Minahasa Utara;
C.q Biro Hukum Kabupaten Minahasa Utara;
C.q Camat Kalwat Kabupaten Minahasa Utara;
C.q Kepala Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara
Selanjutnya disebut **Termohon Keberatan III** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut :

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

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

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

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan keberatan Pemohon yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 23 Desember 2016 dibawah register perkara Nomor 204/Pdt.G/2016/PN.Arm, telah mengajukan keberatan terhadap para Termohon dengan alasan-alasan gugatan sebagai berikut :

Bahwa CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon memiliki sebidang tanah di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah timur berbatasan dengan : Tanah Negara

Sebelah barat berbatasan dengan : Tanah Negara

Sebelah utara berbatasan dengan : Greis Tjahyadi

Sebelah selatan berbatasan dengan : Ci Oan

Selanjutnya disebut sebagai **TANAH OBJEK SENGKETA**

1. Bahwa tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon tersebut saat ini sedang dan akan di jadikan sebagai lokasi pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II ;
2. Bahwa Pemohon dalam permohonan keberatan ini adalah pihak yang masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaannya atas tanah, yang ada di atasnya yang terletak di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara untuk kepentingan umum Pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II, oleh karena proses inventarisasi dan identifikasi terkait luas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Pasal 67 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;



3. Bahwa Pemohon dalam permohonan keberatan ini masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaan tanah tersebut diatas karena penetapan nilai ganti rugi yang ditawarkan kepada Pemohon dinilai Tidak Layak dan Tidak Adil, berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
4. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon dengan Para Termohon adalah terkait adanya kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk Pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II, dimana tanah milik Pemohon berada di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II oleh Bupati Minahasa Utara i.c. Termohon III ;
5. Bahwa untuk melaksanakan Pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II tersebut, Bupati Minahasa Utara i.c. Termohon III berdasarkan kewenangannya telah membentuk Tim Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II i.c. Termohon II ;
6. Bahwa Tim Pengadaan Tanah i.c. Termohon II mempunyai tugas antara lain mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah i.c. Pemohon dan Instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi ;
7. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2016 antara Pemohon dan Termohon II telah melakukan musyawarah terkait nilai ganti kerugian yang akan



- dibayarkan kepada Pemohon, namun dalam musyawarah tidak terjadi kesepakatan terkait nilai ganti kerugian ;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 3 PERMA Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, mensyaratkan bagi pihak yang keberatan tentang penetapan nilai ganti kerugian dapat mengajukan keberatan paling lama 14 hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, dan Pemohon dalam mengajukan permohonan ini belum melewati batas tenggang waktu tersebut ;
 9. Bahwa berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) PERMA Nomor 3 Tahun 2016 mensyaratkan terkait pengajuan permohonan Penitipan Uang Ganti Kerugian (Konsignasi) oleh Termohon II, kepada Pengadilan Negeri Airmadidi tidak dapat dilaksanakan jika ada pihak yang mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan ;
 10. Bahwa Tim Pengadaan Tanah i.c. Termohon II pada tahap 1 (satu) di tahun 2013, pernah membayar nilai ganti kerugian atas tanah milik Warga Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabuapten Minahasa Utara yang terkena lokasi pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu ke Ringroad II dengan nilai ganti rugi yaitu Rp. 80.000/m². Adapun nilai ganti rugi dinilai sama (adil) karena semua pemilik tanah dibayarkan harga yang sama per meter ;
 11. Bahwa pada kenyataannya Tim Pengadaan Tanah i.c. Termohon II pada tahap 2 (dua) di tahun 2016, membayar tanah milik warga dengan harga yang berbeda-beda sehingga proses pembayaran ganti rugi tersebut dinilai warga sangat tidak adil termasuk juga yang dialami Pemohon ;
 12. Bahwa Pemohon keberatan dengan proses penilaian dan pembayaran ganti rugi tanah yang berbeda-beda yang dilakukan oleh Termohon II karena sangat merugikan pihak Pemohon ;



13. Bahwa jika dihitung dari keseluruhan luas I (satu) bidang tanah yang akan dilepas oleh CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon berdasarkan inventarisasi dan identifikasi Tim Pengadaan Tanah i.c. Termohon II yaitu seluas 2.728 m², terdapat sisa tanah dari I (satu) bidang tanah tersebut milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon yang tidak lagi dapat difungsikan dan/atau tidak dapat dimanfaatkan lagi oleh Pemohon yaitu seluas 98 m², yang seharusnya sisa tanah milik Pemohon tersebut harus dinilai dan dibayarkan secara menyeluruh oleh Termohon II. Sehingga perbuatan Termohon II dan Termohon III melanggar Pasal 67 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 yang mensyaratkan bahwa *'bagi pemilik tanah yang dimana sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan/ dimanfaatkan dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya'* ;
14. Bahwa penetapan besaran nilai ganti kerugian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik SAH & REKAN sebagai Penilai Independen bertentangan dengan Pasal 9 Ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012 jo Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, yang dimana dengan tegas menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan pemberian ganti kerugian yang Layak dan Adil yang pada kenyataan dilakukan dengan cara yang Tidak Adil ;
15. Bahwa pada tahun 2013 Keluarga Ci Hong telah membeli 1 (satu) bidang tanah seluas 1 (satu) hektar milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon, yang berlokasi di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Minahasa Utara, dengan harga Rp 350.000/m². Bahwa lokasi tanah yang dibeli tersebut bersebelahan dengan lokasi tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon yang akan dijadikan proyek pembangunan Ruas Jalan Soekarno;
16. Bahwa didekat lokasi proyek pembangunan jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II, di Desa Mamumbi Kecamatan Kalawat, terdapat bangunan perumahan Risky Paniki Gria, dan perumahan tersebut berjarak



kurang lebih 300 meter dari lokasi tanah milik Pemohon, dimana nilai jual terhadap kelebihan tanah dalam hal pembelian perumahan yaitu senilai Rp. 500.000/m² ;

17. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik SAH & REKAN menetapkan nilai ganti kerugian untuk I (satu) bidang tanah seluas 2.728 m² milik Ciltje Watung i.c. Pemohon yaitu sebesar Rp. 130.000/m², sedangkan I (satu) bidang tanah seluas 1.815 m² milik Keluarga Awalui sebesar Rp. 265.000/m² ;

18. Bahwa I (satu) bidang tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon dan I (satu) bidang tanah milik Keluarga Awalui berada dalam satu hamparan dan di lokasi yang sama serta berdekatan yaitu di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Minahasa Utara, dimana lokasi tersebut akan dijadikan lokasi pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II ;

19. Bahwa seharusnya jasa Penilai yaitu Kantor Jasa Penilai Publik SAH & REKAN dan Termohon II menetapkan nilai ganti kerugian tanah yang sama atas tanah milik Penggugat dan tanah milik Keluarga Awalui, akan tetapi faktanya nilai tanah yang ditetapkan Kantor Jasa Penilai Publik SAH & REKAN dan Termohon II berbeda-beda ;

20. Bahwa pada faktanya di tahun 2016 Tim Pengadaan Tanah i.c. Termohon II melakukan penilaian atas tanah dengan menggunakan jasa Penilai yaitu Kantor Jasa Penilai Publik SAH & REKAN untuk melakukan penilaian I (satu) bidang tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon dan I (satu) bidang tanah milik Keluarga Awalui ;

21. Bahwa pada kenyataan penetapan Kantor Jasa Penilai Publik SAH & REKAN sebagai Penilai Independen ditunjuk secara sepihak oleh Tim Pengadaan Tanah i.c. Termohon II, dan hal ini bertentangan dengan Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012, dimana menurut ketentuan yang menetapkan penilaian harga tanah harus melalui rekomendasi Lembaga Pertanahan dan/atau Badan Pertanahan i.c. Termohon I ;



22. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas jelas bahwa tindakan Para Termohon telah bertentangan dengan hukum ;
23. Bahwa penetapan ganti kerugian tanah objek sengketa oleh Para Termohon adalah merupakan Tindakan Sepihak dan Melawan Hukum yang telah merugikan Pemohon ;
24. Bahwa proses penerbitan semua surat-surat mengenai ganti kerugian tanah pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II yang berkaitan dengan Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Para Termohon, telah dilakukan secara melawan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum ;
25. Bahwa tindakan Para Termohon telah mengakibatkan Pemohon mengalami kerugian yaitu :

a. Tanah seluas 2.728 m2 (tanah milik Pemohon yang terpakai untuk pembangunan jalan)

- Total nilai taksiran tim penilai independen SAH & Rekan = luas tanah 2.728 M2 X Rp. 130.000/meter Total : Rp 354.640.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) ;
- Nilai Pasar =Rp 500.000/meter (lima ratus ribu rupiah permeter)
- **Nilai Pengganti Wajar** =Rp 400.000/meter (empat ratus ribu rupiah permeter)

Total Nilai Kerugian =Rp 400.000/meter x 2.728 m2 = **Rp1.091.200.000**
(*satu milyar Sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah*)

b. Tanah seluas 98 M2 (sisa tanah milik Pemohon yang tidak dapat dimanfaatkan lagi)

- Nilai Pasar =Rp500.000/meter (lima ratus ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Nilai Pengganti Wajar** =Rp400.000/meter (empat ratus ribu permeter)

Total Nilai Kerugian =Rp400.000/meter x 98 m² = **Rp39.200.000,-**

(*tiga puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah*)

26. Bahwa karena permohonan Pemohon didasarkan pada bukti-bukti yang sah sehingga permohonan Pemohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Termohon melakukan upaya hukum ;

27. Bahwa agar Termohon II dan Termohon III mau melaksanakan putusan perkara ini, Pemohon mohon agar Pengadilan menghukum Termohon II dan Bupati Minahasa Utara i.c. Termohon III untuk membayar uang paksa kepada Pemohon sebesar Rp.10.000.000., (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika Termohon II dan Bupati Minaha Utara i.c. Termohon III lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

28. Bahwa agar permohonan Pemohon tidak menjadi hampa, maka kepada Pengadilan Negeri Airmadidi dimohonkan untuk dapat meletakkan sita jaminan (*corsevoir beslag*) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pemohon mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo*, berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN/PROVISI

1. Mengabulkan Sita Jaminan (*coservatoir beslag*) yang di ajukan oleh Pemohon;
2. Menolak penitipan nilai ganti kerugian (konsiknasi) yang diajukan oleh Termohon II;
3. Memerintahkan dan Melarang kepada Para Termohon dan/atau siapa saja (orang lain) serta pihak ketiga yang mendapat hak kuasa kewenangan dari Para Termohon, agar tidak masuk kedalam lokasi



sebagian atau seluruhnya Tanah Objek Sengketa sebelum adanya putusan pokok perkara yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas yang menunjukkan sifat darurat perkara *a quo* maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap segera sebelum perkara disidangkan mohon dalam satu acara kilat (*kort geding*) ditetapkan satu PUTUSAN PROVISI yang memutus dan menetapkan sebagai berikut :

- Menyatakan batal demi hukum keputusan Tim Pengadaan Tanah i.c. Termohon II, terkait inventarisasi dan identifikasi tetang luas tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon;
- Menyatakan keseluruhan luas tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon yang harus dibayarkan ganti kerugiannya adalah seluas 2.826. m2;
- Menyatakan batal demi hukum hasil penilaian dari Termohon II tentang besaran nilai ganti kerugian atas tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon;
- Memerintahkan Termohon II dan Termohon III menghentikan kehendaknya untuk melakukan Pembangunan Ruas jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II atas tanah milik CIELTJE WATUNG i.c. Pemohon, sebelum ada penyelesaian ganti kerugian dan penetapan atas luas tanah;

5. Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun SEMA serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pemohon adalah Pemohon yang benar ;



3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Pemohon dalam perkara ini ;
4. Menolak penitipan nilai ganti kerugian (konsiknasi) yang diajukan oleh Termohon II;
5. Menyatakan Para Termohon telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Pemohon;
6. Menghukum Termohon II untuk membayar kerugian kepada Pemohon dengan perhitungan sebagai berikut :

6.1 Tanah seluas 2.728 m2 (tanah milik Pemohon yang terpakai untuk pembangunan jalan)

- Total nilai taksiran tim penilai independen SAH & Rekan = luas tanah 2.728 M2 X Rp. 130.000/meter ;
- Nilai Pasar = Rp500.000/meter (lima ratus ribu rupiah permeter)
- **Nilai Pengganti Wajar** = Rp400.000/meter (empat ratus ribu permeter)

Total biaya ganti rugi tanah yang harus diterima Pemohon yaitu =

Rp400.000/meter x 2.728 m2 = **Rp1.091.200.000 (satu milyar**

Sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah)

6.2 Tanah seluas 98 M2 (sisa tanah milik Pemohon yang tidak dapat dimanfaatkan lagi)

- Nilai Pasar = Rp500.000/meter (lima ratus ribu rupiah)
- **Nilai Pengganti Wajar** = Rp400.000/meter (empat ratus ribu permeter)

Total biaya ganti rugi tanah yang harus diterima Pemohon yaitu =

Rp400.000/meter x 98 M2 = **Rp39.000.000,- (tiga puluh sembilan**

juta dua ratus ribu rupiah)



7. Menyatakan keseluruhan luas tanah milik Pemohon yang harus diberikan ganti kerugian berjumlah total : luas tanah 2.826 M2 x Rp400.000/meter = **Rp1.130.400.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta empat ratus ribu rupiah)** ;
 8. Menetapkan penerbitan semua surat-surat mengenai luas tanah dan nilai ganti kerugian tanah pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II yang berkaitan dengan Tanah Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Para Termohon adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum ;
 9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*coservatoir beslag*) dalam perkara ini ;
 10. Menghukum Termohon II dan Bupati Minahasa Utara i.c. Termohon III untuk membayar uang paksa (*dwang som*) kepada Pemohon sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika Termohon II dan Bupati Minahasa Utara i.c. Termohon III lalai memenuhi isi putusan sejak keputusan ini berkekuatan hukum tetap;
 11. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara;
- Atau,
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap hari sidang yang telah ditentukan Termohon I datang menghadap kuasanya yaitu Wendel K.N. Maseo, SH Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan perkara Pertanahan dan C. Fonny Muda Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik sebagaimana surat Kuasa 2.1/13/71.06/I/2017 tertanggal 3 Januari 2017 sedangkan Termohon II Menghadap Bobby H. Najoan, SH, Kepala Bagian Hukum SETDAKAB. Minahasa Utara dan Greiye Longdong, SH.MH Kepala sub. Bagian Bantuan Hukum dan Ham Pada Bagian Hukum SETDAKAB. Minahasa Utara sebagaimana Surat Kuasa Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07.a/BK/I-2017, tanggal 3 Januari 2017, dan Termohon III hadir yaitu Kepada Desa Maumbi Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara yaitu Djemy Kalengkongan;

Menimbang, bahwa atas Permohonan keberatan Pemohon selanjutnya Termohon I, Termohon II dan Termohon III telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Jawaban Termohon Keberatan I :

1. Bahwa menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Bahwa pemohon belum pernah mengajukan permohonan terhadap bidang tanah yang dimaksud di kantor pertanahan Kabupaten Minahasa utara;
3. Bahwa Termohon I tidak mengetahui pokok permasalahan yang sebenarnya karena kantor pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tidak terlibat dalam Tim Pengadaan tanah Tahap II di Tahun 2016;
4. Bahwa termohon I tidak mengetahui perkembangan selanjutnya dari proses ganti rugi yang dimaksud sampai adanya gugatan di pengadilan Airmadidi;
5. Bahwa gugatan Pemohon menitikberatkan pada pemilikan tanah yang belum bersertipikat, sehingga Termohon I menolak gugatan Pemohon terhadap Termohon I;
6. Bahwa gugatan Pemohon terhadap Termohon I tidak jelas karena bidang-bidang tanah yang dimaksud belum bersertipikat sehingga Termohon I merasa belum ikut masuk dalam pokok perkara.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi berpendapat lain, Termohon I mengharapkan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Jawaban Termohon Keberatan II :

DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan PENGUGAT Daluwarsa (Lampau waktu)

- Bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan umum berbunyi "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian".
- Bahwa Permohonan keberatan diajukan oleh Pemohon pada tanggal 23 Desember 2016 sedangkan Hasil Muasyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang tertuang dalam bentuk Berita Acara dilaksanakan dan dibuat pada tanggal 17 Oktober tahun 2016, terhitung ada 67 hari dari Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Baru kemudian Pemohon mengajukan permohonan Keberatan di Pengadilan.
- Bahwa berdasarkan kepada uraian tersebut di atas, maka cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Permohonan Pemohon diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan alasan permohonan Pemohon sudah Daluwarsa (Lampau Waktu);



2. **Gugatan PARA PENGGUGAT kabur (*Obscuur libel*)**.

- Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian berbunyi Bahwa “Termohon keberatan adalah lembaga Pertanahan sebagai lembaga Pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah;
- Bahwa berdsarkan pasal tersebut diatas maka seharusnya yang menjadi pihak dalam perkara ini hanya Termohon I dan Termohon II dan tidak perlu melibatkan Kepala Desa Maumbi (Termohon III) sebagai salah satu pihak dalam perkara ini
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Permohonan Pemohon merupakan permohonan yang kabur, sehingga Permohonan Pemohon jelas tidak memenuhi syarat formalitas sehingga cukup dasar dan alasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang termuat pada dalil eksepsi tersebut diatas, secara mutatis-mutandis adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari uraian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Termohon III membantah keseluruhan dalil-dalil yang telah disampaikan Pemohon didalam permohonannya, kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini ;



3. Bahwa Kantor Jasa Penilai Harga Publik (KJPP) Samsul Hadi.Wahyono Hadi.Hendara Gunawan & Rekan memiliki Lisensi dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 87/Kep-600.15/III/2016 tentang pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor jasa Penilai Publik (KJP) Samsul Hadi, Wahyono Adi, Hendra Gunawan dan rekan sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Undang undang Nomor 31 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum.
4. Bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Soekarno pada Tahun 2013 tidak menggunakan jasa Penilai Publik melainkan penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim penilai Harga Tanah yang di bentuk dengan SK Bupati yang anggotanya terdiri dari pejabat pemerintah yang berwenang sesuai dengan SK Bupati Minahasa Utara.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 61 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum berbunyi "Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pasal 59, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi" namun pada kenyataannya sebelum Pemohon mendaftarkan permohonan keberatan di Pengadilan Negeri Airmadidi Pemohon tidak pernah mengajukan keberatan menyangkut luasan yang telah diinventarisasi kepada instansi teknis terkait untuk diberikan ganti rugi dan pemohon hanya mengajukan keberatan menyangkut nilai ganti rugi saja.



6. Bahwa letak tanah Keluarga Awalui berada tepat berbatasan dengan jalan Tugu Ir. Soekarno/berhadapan langsung dengan Tugu Soekarno dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat oleh sebab itu adalah wajar apabila nilai harga tanah dari keluarga Awalui lebih besar dari Pemohon karena letak tanah dari Pemohon tidak berbatasan langsung dengan jalan Tugu Ir. Soekarno/berhadapan langsung dengan Tugu Soekarno dan belum memiliki sertifikat hanya berupa surat desa.
7. Bahwa Penilaian dari Jasa Konsultasi Penilaian Tanah yaitu Kantor Jasa Penilai Harga Publik (KJPP) Samsul Hadi.Wahyono Hadi.Hendara Gunawan & Rekan menilai secara profesional dan menetapkan harga berdasarkan **Harga, Biaya, Pasar dan Nilai** dimana **Harga**, adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset. **Biaya**, adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. **Pasar**, adalah Lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan antara pembeli dan penjual melalui mekanisme pembentukan harga. **Nilai**, adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset diartikan juga sebagai barang dan jasa. **Nilai Pasar**, didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya. **Nilai Ganti Kerugian**, adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan tanah. **Nilai Penggantian Wajar (Fair**



Replacement Value), adalah nilai untuk kepentingan pemilik (*value to the owner*) yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik dari kepemilikan properti, yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud.

Bahwa Pendekatan Penilaian mengacu pada metode analitik yang diterima dan diterapkan secara umum. Pendekatan Penilaian tersebut adalah:

- A. Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**, merupakan pendekatan yang menggunakan data penjualan atas properti yang sebanding ataupun yang hampir sebanding dengan dinilai properti didasarkan pada suatu proses perbandingan.
- B. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**, merupakan salah satu pendekatan yang dapat digunakan dalam penilaian properti yang menghasilkan (*income producing property*). Nilai properti merupakan fungsi dari pendapatan yang dapat dihasilkan oleh properti tersebut.
- C. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**, menyatakan bahwa sebagai pengganti atau substitusi dari properti yang dibeli, seseorang dapat membangun properti lain yang merupakan tiruan (*replica*) dan atau yang memiliki kegunaan yang sama.

PERMOHONAN.

Berdasarkan kepada seluruh uraian ter sebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERMOHON- II untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima
(*nietontvankeljkverklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERMOHON II untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*nietontvankeljkverklaard*);
 3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pemohon ;
- ATAU
- Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Jawaban Termohon III :

DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan PENGUGAT Daluwarsa (Lampau waktu)

- Bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan umum berbunyi "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian".
- Bahwa Permohonan keberatan diajukan oleh Pemohon pada tanggal 23 Desember 2016 sedangkan Hasil Muasyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang tertuang dalam bentuk Berita Acara dilaksanakan dan dibuat pada tanggal 17 Oktober tahun 2016 yang dihadiri oleh Pemohon (sieltje watung), saya selaku Kepala Desa Maumbi, Camat Kalawat dan



instansi teknis terkait, terhitung ada 67 hari dari Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Baru kemudian Pemohon mengajukan permohonan Keberatan di Pengadilan.

- Bahwa tanggal 23 Desember 2016 tidak pernah dilakukan musyawarah ganti rugi karena berkas penyampaian penitipan ganti kerugian tanah sudah dikirim di Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 25 November 2016 jadi tidak mungkin apabila diadakan musyawarah ganti rugi setelah itu selain itu apabila benar ada musyawarah ganti rugi pada tanggal 22 Desember 2016 tentunya kami selaku Kepala desa di desa maumbi dan Camat Kalawat harusnya diundang hadir dalam musyawarah tersebut, oleh sebab itu kami menolak dalil dari Pemohon yang mengatakan bahwa pada tanggal 22 Desember telah dilaksanakan musyawarah ganti rugi karena musyawarah ganti rugi yang sebenarnya dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2016 dan bukan pada tanggal 22 Desember 2016.
- Bahwa berdasarkan kepada uraian tersebut di atas, maka cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Permohonan Pemohon diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan permohonan Pemohon sudah Daluwarsa (Lampau Waktu);

2. Gugatan PARA PENGUGAT kabur (*Obscuur libel*).

- Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian berbunyi Bahwa "Termohon keberatan adalah lembaga Pertanahan sebagai lembaga Pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang



secara nyata menjadi ketua pelaksanan pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah;

- Bahwa berdasarkan pasal tersebut diatas maka seharusnya yang menjadi pihak dalam perkara ini hanya Termohon I dan Termohon II dan tidak perlu melibatkan Kepala Desa Maumbi (Termohon III) sebagai salah satu pihak dalam perkara ini
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Permohonan Pemohon merupakan permohonan yang kabur, sehingga Permohonan Pemohon jelas tidak memenuhi syarat formalitas sehingga cukup dasar dan alasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima;

C. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang termuat pada dalil eksepsi tersebut diatas, secara mutatis-mutandis adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari uraian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Termohon III membantah keseluruhan dalil-dalil yang telah disampaikan Pemohon didalam permohonannya, kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini ;
3. Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara akan melaksanakan proyek pembuatan jalan di lokasi yang menjadi objek sengketa.
4. Bahwa pengadaan tanah dari Tugu Soekarno tembus ringroad II anggarannya bersumber dari APBD Kabupaten Minahasa Utara dan bukan dari APBD Provinsi Sulawesi Utara ataupun dari pemerintah pusat.
5. Bahwa di desa Maumbi juga ada proyek pembangunan jalan pada tahun 2015 dimana tanah yang akan di bangun jalan diberikan cuma-cuma oleh warga sekitar karena warga berpendapat bahwa apabila tanah mereka sudah dilalui jalan umum maka akan mempermudah akses masyarakat



selain itu tentu saja harga tanah disekitar jalan tersebut akan menjadi mahal oleh sebab itu masyarakat memberikan tanah mereka secara cuma-cuma untuk dijadikan jalan umum.

6. Bahwa dari Desember 2013 (pada saat saya menjabat Hukum Tua Maumbi) sampai dengan saat ini (tahun 2017) belum ada transaksi jual beli di sekitar objek sengketa.
7. Bahwa benar Tim Penilai dari Kantor Jasa Penilai Harga Publik (KJPP) Samsul Hadi.Wahyono Hadi.Hendara Gunawan & Rekan telah turun meninjau lokasi serta mengambil data di tanah yang menjadi objek sengketa dan juga mengambil data harga tanah disekitar objek sengketa, dimana saya sempat mengantar mereka untuk meninjau lokasi serta mengambil data tanah yang akan dinilai dan data harga tanah disekitarnya.

PERMOHONAN.

Berdasarkan kepada seluruh uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERMOHON- III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERMOHON III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (*nietontvankelijkverklaard*);
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pemohon;



ATAU

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

Menimbang, bahwa sebagaimana PERMA No. 3 Tahun 2016 Pasal 19 Huruf (d) Jo Pasal 6 Huruf (e), Jo Pasal 8 angka (2) tentang tenggang waktu pengajuan keberatan sebagaimana pasal 10 ayat (1) dan (2) keberatan yang diajukan Pemohon sudah lengkap dan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (3) sehingga dicatat dalam Buku Register Gugatan Nomor :

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

1. Foto copy Keterangan Tentang Pembagian Tanah Hak Milik dari ibu Janda A.B Watung Robot kepada anak-anak selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P.1;
2. Foto copy sesuai asli Penyampaian penitipan ganti rugi tanah di pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 452/BPK-BMD/XI-2016 diberi tanda P.2
3. foto copy Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk dan Atau besarnya ganti rugi diberi tanda P.3 ;
4. Foto copy peta pembagunan ruas jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Peta kepemilikan Tanah dan luasan Tanah di lokasi Pembagunan jalan Soekarno diberi tanda P.5 ;
6. Foto copy Laporan Akhir Jasa Konsultasi penilai tanah Sah & rekan, diberi tanda P.I-6 ;
7. Foto copy sesuai asli Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk dan Atau besarnya ganti rugi tertanggal 22 Desember 2016, diberi tanda P.I-7 ;



8. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 08/2001/Ds.PA/SKT/1-2017 an. Cielkje Watung, diberi tanda P.8;
9. Foto copy sesuai asli Kwitansi pembayaran tanah milik Cieljtj Watung kepada Henry Karibato tertanggal 31 Juli 2013, diberi tanda P.9;

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

1. DANIEL TAMUNTUAN;

- Bahwa saksi tahu ada penjualan tanah pemohon sekitar bulan juli 2013;
- Bahwa waktu itu harga tanah Rp. 350.000,- /per meter ;
- Bahwa pada waktu itu tanah yang dijual oleh pemohon seluas 1 (satu) ha;
- Bahwa tanah yang dijual oleh pemohon tahun 2013 lokasi di Desa maumbi dekat obyek yang menjadi sengketa sekarang ;
- Bahwa pembeli waktu itu Henry Kalibato ;
- Bahwa yang dibeli oleh Henry Kalibato senilai sebesar 3,5 Milyar ;
- Bahwa jarak tanah yang dibeli oleh Henry Kalibato dengan obyek sengketa dekat, karena tanah yang dibeli oleh Henry Kalibato depan patung Sukarno dan tanah sengketa dekat patung Sukarno ;
- Bahwa tahun 2015 pernah ada orang menawarkan tanah milik pemohon permeter Rp. 500.000,- (liam ratus ribu rupiah) permeter tetapi pemohon tidak mau ;
- Bahwa saksi tahu waktu pembebasan jalan sukarno yang salah satu tanah pemohon dibebaskan;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut karena saksi mandor atau penjaga tanah dari pemohon karena tanah itu adalah warisan dari orang tua yang telah dibagi dan menjadi bagian pemohon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu pembebasan yang diniali waktu itu permeter Rp. 80.000,- (delapan puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa ada pembayaran yang dibayarkan oleh pemda waktu itu dibayarkan ganti rugi kepada Grace Cahyadi tetapi sebetulnya bukan kepada Grace Cahyadi tapi harus kepada pemohon (Siltje Watung) karena tanah itu adalah milik Siltje Watung (pemohon) bukan tanah dari Grace Cahyadi, Grace Cahyadi tidak ada tanah dikompleks tersebut ;
- Bahwa Obyek sekarang yang dibebaskan adalah lebar 32 meter panjang 91 meter tapi kelebihan tanah bagian Utara pemohon ada tanah kira-kira 84 meter ;
- Bahwa saksi sudah 40 tahun bekerja selaku Mandor pada pemohon;
- Bahwa Setahu saksi ada petugas dari BPN Minahasa Utara yang datang melakukan pengukuran tanah obyek sengketa;
- Bahwa yang datang 1 (satu) orang pada tahun 2013;
- Bahwa setahu saksi ada undangan untuk menerima uang ganti rugi pada bulan Agustus 2013 ;
- Bahwa transaksi jual beli dengan Henry kalibato tahun 2013 ;
- Bahwa Henry Kalibato tinggal di Manado selaku pemilik Toko Kerawang ;
- Bahwa ada sertifikat dan ada pembagian warisan dari orang tua pemohon ;
- Bahwa untuk tanah sengketa belum ada sertifikat;
- Bahwa jarak antara tugu /patung Sukarno dengan tanah obyek sengketa sekitar 400 meter ;
- Bahwa disekitar lokasi tanah sengketa ada perumahan Riski, tanah tersebut dahulu adalah milik dari keluarga Watung /salah satu Pemohon ;
- Bahwa jarak tanah dari perumahan Riski ke tanah sengketa sekitar 60 meter ;



- Bahwa harga tanah permeter diperumahan Riski yang meminta tambahan kelebihan tanah 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) permeter ;

Atas keterangan saksi pemohon dan para termohon menyatakan benar;

2. SUHAMIN LAOMA;

- Bahwa saksi kenal pemohon sejak adanya jual beli tanah milik pemohon, tanah di Desa maumbi ;
- Bahwa saksi kenal sejak paman dari pemohon tapi sudah meninggal;
- Bahwa ada sebagian tanah yang dijual oleh pemohon kepada Henny Kalibato pada tahun 2013 ;
- Bahwa luas tanah yang dijual kepada Henny Kalibato seluas 1 ha;
- Bahwa harganya permeter waktu itu Rp. 350.000,- per meter ;
- Bahwa saksi mendapat mendapat persen (fee) dari penjualan tersebut ;
- Bahwa letak tanah yang dijual tersebut didepan patung Tugu Soekarno;
- Bahwa harga dari jual beli antara Henny Kalibato dengan pemohon waktu itu 3,5 Milyar ;
- Bahwa jual beli antara Henny Kalibato dengan Pemohon tahun 2013;
- Bahwa sebelumnya ada transaksi tahun 2014 harga tanah di Desa Maumbi permeter sekitar sebesar Rp 500.000,-
- Bahwa harga tanah permeter dilokasi tersebut tahun 2014 Rp.500.000,- permeter, ada yang menawarkan kepada pemohon tapi pemohon tidak mau ;
- Bahwa tahun 2013 setahu saksi harga tanah dilokasi tersebut Rp. 350.000,- permeter persegi ;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sengketa ;
- Bahwa harga Rp. 500.000,- permeter di dekat patung Soekarno lataknya depan jalan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi pemohon dan para Termohon menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, di persidangan Kuasa Termohon II telah mengajukan bukti surat sedangkan Termohon I dan III, tidak mengajukan adapun bukti surat Termohon II yaitu sebagai berikut :

Bukti Surat Termohon II :

1. Foto copy Laporan Akhir Jasa Konsultasi Penilai Tanah Lanjutan Pembangunan Ruas Jalan Ir. Soekarno-Ring Road 2 diberi tanda T.II-1 ;
2. Foto copy Surat keputusan Menteri Keuangan Nomor 500/KM.1/2009diberi tanda T.II-2 ;
3. Foto copy Keputusan Menteri Agraria dan tata ruang Nomor 87/KEP-600.15/III/2016 tentang Pemberian lisensi penilai pertanahan, diberi tanda T.II-3 ;
4. Foto copy sesuai asli Peta bidang/gambar lokasi yang akan diberikan ganti rugi diberi tanda T.II-4 ;
5. Foto copy sesuai asli berita acara Hasil musyawarah/negosiasi penetapan bentuk dan atau besarnya ganti rugi nomor 467/BPK BMD/XII-2016, diberi tanda T.II-5;
6. Foto copy surat permohonan tertanggal 06 Desember 2016, diberi tanda T.II-6;
7. Foto copy Laporan Akhir Jasa Konsultasi Penilai Tanah Lanjutan Pembangunan Ruas Jalan Ir. Soekarno-Ring Road 2 diberi tanda T.II-7 ;
8. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik nomor 731, diberi tanda T.II-8;
9. Foto copy sertifikat penilai nomor 2002/XI/0099 di beri tanda T.II-9;
10. Foto copy sesuai asli SPPT pajak bumi dan Bangunan diberi tanda T.II-10;
11. Foto copy berita acara pembayaran ganti rugi dan pelepasan hak an. Lusye gaghana, diberi tanda T.II-11;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy sesuai asli surat perintah membayar tertanggal 15 april 2016

diberi tanda T.II-12;

13. Foto copy sesuai asli kwitansi, diberi tanda T.II-13;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Termohon I dan Termohon II telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dalam persidangan;

1. WINDARTO

- Bahwa saksi yang melakukan pengukuran tanah obyek sengketa ;
- Bahwa yaitu tanah milik Ibu Siltje Watung (Pemohon) ;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Maumbi Kecamatan kalawat Kabupaten Minahasa Utara ;
- Bahwa yang meminta saksi untuk melakukan pengukuran adalah Pemda kabupaten Minahasa Utara ;
- Bahwa diukur pertama pada tahun 2011 dengan luas sekitar 4847 m² lalu ada pengukuran lagi pengukuran kedua atas permintaan Pemohon sendiri dan ada perbedaan ukuran/luas ;
- Bahwa karena Pemohon tahu ada perbedaan ukuran/luas tersebut maka diukur lagi untuk jalan ;
- Bahwa Lebar jalan sekitar 30 meter ;
- Bahwa tanah tersebut seluas ada 2728 meter persegi namun ada kelebihan tanah sekitar 98 M sisa yang sudah tidak dapat dipakai lagi ;
- Bahwa sisa tersebut adalah ada tanah pemohon dari luas 2728 yang dipakai untuk jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah dibayar atau belum oleh pemda Kabupaten Minahasa Utara tanah tersebut termasuk kelebihan tanah ;
- Bahwa tanah milik dari Karyadi juga saksi yang melakukan pengukuran;
- Bahwa ada peta /gambar lokasi tanah hasil pengukuran dari saksi;
- Bahwa Permintaan pengukuran tanah dari Pemda Minahasa Utara ;



Atas keterangan saksi Termohon dan Pemohon menyatakan benar;

2. GANDA ELANG PURNAMA;

- Bahwa saksi bekerja di kantor KJPP di Jakarta ;
- Bahwa saksi sebagai penilai (Apprasial) ;
- Bahwa saksi belum ada sertifikat sebagai penilai ;
- Bahwa saksi datang ke Kabupaten Minahasa Utara kapasitas sebagai penilai Aprasial ;
- Bahwa saksi sebagai penilai pratama, tugas utama menginspeksi dan menganalisa data-data ;
- Bahwa yang menentukan nilai bukan saksi karena hanya diberitugas dari kantor untuk meninjau lokasi, inspeksi dan mencari data-data (harga Pasar), melakukan interview dengan perangkat desa dan masyarakat ;
- Bahwa obyek yang menjadi sengketa saksi yang melakukan inspeksi kelapangan ;
- Bahwa langkah awal adalah melakukan inspeksi, melihat obyek fisik, surat-surat data harga pasar lalu menganalisa dan melakukan interview/wawancara ;
- Bahwa nilai tanah waktu itu dekat obyek sengketa yang sekarang sudah jadi jalan Sukarno adalah Rp. 80.000,- s/d Rp. 100.000,- ;
- Bahwa waktu tanah ditetapkan sebesar Rp. 70.000,- s/d Rp. 180.000,- per meter karena lokasi tersebut tidak ada akses jalan/ tidak ada jalan masuk atau jalan pemerintah ;
- Bahwa nilai yang diminta oleh pemilik atau Pemohon tanah Rp. 300.000,- s/d Rp. 400.000,- ' /M2;
- Bahwa cara saksi untuk menilai harga tanah yaitu data dicari di kantor desa, atau wawancara dengan kepala desa apakah ada tanah yang baru dijual disekitar dekat obyek sengketa dan berapa harganya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek ada perumahan tapi kami tidak mengambil data di perumahan karena tidak sebanding, dan harus aple to aple data yang kami ambil di desa adalah data sebelumnya transaksi tanah oleh pemerintah ;
- Bahwa saksi ada bertemu dengan pemohon sendiri namun pemohon minta Rp. 400.000,- per meter ;
- Bahwa dari kantor saksi nilai yang diberikan untuk tanah pemohon Rp. 130.000,- / M 2 ;
- Bahwa Dalam melakukan penilaian ada 3 jenis data pribadi yang dicari yaitu:
 1. Tanah kosong ditempat lain di desa Maumbi yang jaraknya sekitar 200 s/d 300 meter dari tanah obyek ;
 2. Rumah tinggal desa yang terdekat dengan obyek yaitu rumah tinggal di desa Paniki ;
 3. Tanah kosong di Desa Maumbi yang jaraknya sekitar 1,5 Km dari tanah obyek ;
- Bahwa saksi di kantor Appraisal, sebagai penilai pratama ;
- Bahwa waktu saksi turun lapangan inspeksi dilakukan secara keseluruhan obyek yang menjadi sengketa
- Bahwa nilai wajar menurut saksi atas nilai tanah obyek sengketa Rp. 130.000,- sesuai bidang tanah karena nilai pada waktu itu Rp. 70.000,- s/d Rp. 150.000,- ;
- Bahwa saksi sebagai appraisal dari kantor saksi di minta oleh Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara pada bulan Oktober 2013 ;
- Bahwa nilai tanah yang di tetapkan waktu itu ada Rp. 80.000,- / M2 dan sudah ada yang terbayar;
- Bahwa waktu itu penilaian dilakukan untuk keseluruhan tanah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai penilai mendapat lisensi dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat;
- Bahwa tugas penilai pratama adalah terjun langsung kelokasi melakukan inspeksi ;
- Bahwa dalam melakukan penilaian saksi ada melakukan cross cek ke pemerintah desa atas nilai tersebut;
- Bahwa nilai tertinggi di Desa Maumbi waktu itu Rp. 300.000,- / M2;
- Bahwa untuk penilaian tanah lain pada bulan Juni sedangkan untuk tanah milik pemohon nilai sekitar bulan Oktober ;
- Bahwa pada bulan itu nilai tanah milik pemohon sebesar Rp. 130.000,- / M2 ;
- Bahwa saksi dalam melakukan penilaian tidak memperhatikan progress nilai kedepan terhadap obyek/lokasi yang dibebaskan ;
- Bahwa dalam menggunakan SPI (Standar Penilaian Indonesia), Keterangan MAPPI, Surat tidak mempunyai nilai tanah dan dalam penilaian bentuk kompensasi juga masuk dalam kriteria penilaian ;

Atas keterangan saksi Para termohon menyatakan benar dan para pemohon menyatakan tidak tahu;

3. DECKY KALENGKONGAN;

- Bahwa saksi kepala jaga di Dsa Maumbi ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan masalah ini;
- Bahwa saksi tahu di Desa Maumbi ada pembebasan lahan oleh Pemda Kabupaten Minahasa Utara ;
- Bahwa saksi tahu bahwa dalam pembebasan tersebut juga ada tanah milik penggugat yang akan dibebaskan ;
- Bahwa ada nama Jotje Damopolii di Desa maumbi, dia sebagai Hukum Tua Desa Maumbi menjabat selama 8 tahun ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sering dilibatkan bila ada pembebasan lahan ;
- Bahwa saksi tahu bila Tim Penilai Appraisal melakukan survey karena saksi dilibatkan untuk pengecekan batas ;
- Bahwa kalau masalah nilai atau harga ada melakukan negosiasi harga tanah saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi ada harga tanah permeter tahun 2012 Rp. 40.000,- / M2 yaitu tanah Pemohon yang dijual kepada Sujadi ;
- Bahwa tanah tersebut waktu itu dikuasakan kepada Hukum Tua ;
- Bahwa lokasi tanah yang hendak dibangun jalan raya Ir. Soekarno setahu saksi lebar jalan tersebut 30 M ;
- Bahwa saksi tidak tahu tapi pernah mendengar ada musyawarah antara Pemilik dan Instansi yang memerlukan tanah ;
- Bahwa setahu saksi peta bidang berasal dari kantor BPN ;
- Bahwa didesa saksi, jika ada pelebaran jalan masyarakat tidak meminta bayar bahkan mereka memberikan tanahnya untuk dibuat jalan ;
- Bahwa kalau pembuatan jalan baru atau pembukaan jalan baru tergantung masyarakat meminta biaya pembebasan ;

Atas keterangan saksi para termohon menyatakan benar dan pemohon menolak keterangan saksi;

Memimbang, bahwa dalam persidangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut atas permohonan dari para pihak untuk memperjelas perkara ini, para pihak dalam persidangan meminta Majelis Hakim untuk melakukan pemeriksaan lokasi terhadap tanah yang dipergunakan untuk Proyek Pembangunan Jalan Ir. Soekarno-Ring Road II, dan pada hari Jumat tanggal 27 Januari 2017, Majelis Hakim mengadakan Pemeriksaan lokasi yang dihadiri oleh Pemohon dan Para Termohon, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;



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 Permohonan Keberatan dari Pemohon keberatan adalah sebagaimana terurai di atas;

DALAM POKOK KEBERATAN:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama inti pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah penetapan hasil penilaian bentuk ganti kerugian yang dilakukan Termohon II sehubungan dengan adanya Proyek Pembangunan ruas Jalan Soekarno-Ring Road II melalui musyawarah dengan Pemohon yang dilakukan pada tanggal 22 Desember 2016 yang menawarkan hasil penilaian dan Tim Penilai mengenai bentuk ganti kerugian yang akan dibayarkan kepada pemohon namun dalam musyawarah tersebut tidak terjadi kesepakatan oleh karena menurut pemohon pada tahun 2013 Termohon II pada tahap I pernah membayar nilai ganti rugi atas tanah milik warga desa maumbi yang terkenan pembagunan ruas jalan Soekarno- Ring Road II yaitu Rp.80.000,-, adapun ganti rugi tersebut adil karena semua pemilik tanah di bayarkan harga yang sama per meternya, namun terhadap ganti rugi pada tahap 2 di tahun 2016 Termohon II membayar tanah milik warga dengan harga berdeda-beda sehingga pembayaran ganti rugi menurut pemohon sangat tidak adil;

Menimbang, bahwa dalam jawabanya, para Termohon membantah yang pada pokoknya yaitu :

1. Termohon I menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Termohon I tidak mengetahui pokok permasalahan yang sebenarnya karena kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tidak pernah terlibat dalam pengadaan tanah tahap II di tahun 2016;

2. Termohon II menyatakan :

- a. Bahwa Termohon II dalam melakukan penilaian dari jasa konsultasi penilaian tanah yaitu Jasa Penilai harga Publik (KJPP) Samsul Hadi & rekan menilai secara professional dan menetapkan harga berdasarkan Harga, biaya, pasar dan nilai dan penilaian tersebut mengacu pada metode analitik yang diterima dan diterapkan secara umum;

3. Jawaban Termohon III:

- a. Bahwa tim penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Samsul Hadi & Rekan telah meninjau lokasi serta mengambil data di tanah objek sengketa dan juga mengambil data harga tanah di sekitar objek sengketa, dimana termohon III sempat mengantar mereka untuk meninjau lokasi serta data tanah yang akan dinilai dan data harga tanah di sekitarnya;

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 Para Termohon 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.9, serta para Pemohon mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu DANIEL TAMUNTUAN dan SUHAMIN LOMA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Termohon I,II dan III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda Termohon II : T.II-1 sampai dengan T.II.-13, sedangkan termohon I dan III tidak mengajukan bukti surat dan, Termohon I mengajukan 1 orang saksi, sedangkan Termohon II dan III mengajukan 2(dua) orang saksi dalam persidangan yaitu saksi Termohon I yaitu : WINDARTO, saksi dari Termohon II dan III yaitu GANDA ELANG PURNAMA dan DECKY KALENGKONGAN;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut, terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, sebahagian adalah tidak ada aslinya dan hanya merupakan fotokopi dari fotokopi namun demikian Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut sangat relevan dengan perkara a quo, di samping itu bukti-bukti surat tersebut tidak dibantah oleh para pihak, maka surat tersebut patut untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa disamping itu untuk lebih efektif dalam pertimbangan perkara a quo, terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim akan mendahulukan mempertimbangkan bukti surat yang relevan dengan pokok perkara permohonan keberatan a quo;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan obyek perkara keberatan a quo, bahwa berdasarkan dalil permohonan dari para Pemohon yang tidak dibantah, bahkan diakui oleh para Termohon serta di dukung dengan hasil pemeriksaan lokasi tanggal 27 Januari 2017, maka menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan dan sebagai bukti yang sempurna dan menentukan yaitu obyek sengketa berupa bidang-bidang tanah dan kebun yang oleh para Termohon dijadikan Proyek Pembangunan Jalan Soekarno-Ring Road II adalah dibawah penguasaan Pemohon berdasarkan bukti :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P.1 Surat Keterangan Pembagian Tanah tanggal 16 Januari 1971;
2. Bukti P.8 Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 08/2001/Ds. PA/SKT/1-2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.4 dan P.5 berupa fotokopi Peta Pembangunan Ruas Jalan Soekarno- Ring Road II serta bukti T.II-4 gambar lokasi yang akan diberikan ganti rugi dihubungkan dengan dalil permohonan Pemohon dan dalil jawaban Termohon II, Majelis Hakim berpendapat terhadap bidang tanah dan kebun milik Pemohon telah di data yang dituangkan kedalam bukti surat tersebut diatas, dan telah di persiapkan oleh Para Termohon untuk Pembangunan Ruas Jalan Soekarno- Ring Road II;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi tanggal 27 Januari 2017, diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa tanah milik Pemohon berdekatan dengan perumahan;
- Bahwa tanah di tanah milik pemohon berdekatan dengan lokasi tanah yang pemohon pernah menjual kepada Henny Karibato pada tahun 2013;
- Bahwa ada sebahagian tanah milik pemohon yang akan dijadikan pembangunan ruas jalan Soekarno-Ring Road II sudah tidak dapat lagi difungsikan dan dimanfaatkan pemohon yang tidak dinilai dan dibayarkan oleh Termohon II;

Menimbang, bahwa sebagaimana Berita acara Musyawarah Penetapan bentuk ganti kerugian untuk Pembangunan ruas Jalan Soekarno-Ring Road II pada hari Kamis tanggal 22 Desember 2016, Termohon II telah mengadakan musyawarah kepada Pemohon, namun kemudian tidak terjadi titik temu sehingga permasalahan yang terjadi berujung menjadi keberatan antara Pemohon dan para Termohon sehingga para pemohon mengajukan permohonan keberatan terhadap besaran bentuk ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Airmadidi tertanggal 23 Desember 2016 sebagaimana di atur dalam Perma 3 tahun 2016;



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai petitum-petitum gugatan ini, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menetapkan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dari keterangan saksi-saksi maupun surat bukti kedua belah pihak dalam perkara ini dan tidak mengandung bantahan dari kedua belah pihak yang bersengketa yaitu:

- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa tanah milik dari pemohon masuk kedalam pembangunan Ruas jalan Soekarno- Ring road II;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari materi keberatan Pemohon, Jawaban Termohon I ,II dan III maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Para Pihak tersebut diatas untuk kemudian dipertimbangkan dan diselesaikan dalam perkara a quo adalah :

- Apakah benar penetapan nilai ganti kerugian tanah milik dari pemohon telah sesuai dengan prosedur dan telah ada kesepakatan/musyawarah mufakat antara Pemohon dan para Termohon?
- Apakah nilai yang ditetapkan oleh Tim penilai Independen (Appraisal) telah sesuai dengan rasa keadilan?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan para Termohon sebagai berikut : bahwa berdasarkan bukti T.II-1 tentang laporan akhir jasa konsultasi penilai tanah lanjutan pembangunan ruas jalan Soekarno-ring road II tahun anggaran 2016 yang di laksanakan oleh kantor jasa penilai publik (KJPP) Samsul Hadi, Wahyono Adi, Hendra gunawan & Rekan yang dibentuk Tim Pengadaan tanah yang mempunyai tugas sebagaimana bukti T.II-3 surat keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 87/KEP-600.15/III/2016 yaitu



melakukan Penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.II-1 dan T.II-7, dan laporan Penilaian pengadaan Tanah untuk Ruas Jalan Ir. Soekarno- Ring Road II yang di buat Kantor jasa penilai publik (KJPP) Samsul Hadi, Wahyono Adi, Hendra gunawan & Rekan sebagai penilai publik (Appraisal) menunjukan bahwa para Termohon telah menetapkan nilai ganti rugi tanah milik Pemohon untuk pembangunan jalan Ir. Soekarno- Ring Road II senilai Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P.7 yaitu Berita Acara Musyawarah Penetapan bentuk ganti kerugian Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas jalan Ir. Soekarno- Ring Road II menunjukan bahwa benar Termohon II telah melakukan acara musyawarah penetapan bentuk ganti rugi kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Ruas jalan Ir. Soekarno- Ring Road II senilai Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, bahwa nilai ganti rugi bidang-bidang tanah milik Pemohon untuk Pembangunan Ruas jalan Ir. Soekarno- Ring Road II senilai Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah) ribu rupiah per meter persegi sebagaimana tersebut diatas, merupakan hal pokok yang di permasalahan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P.7 yaitu berita acara musyawarah penetapan bentuk ganti rugi dan dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah saling bersesuaian, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf f yang berbunyi : Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kesepakatan, dimana didalam penjelasan tersebut, yang dimaksud dengan “asas Kesepakatan” adalah bahwa



proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa ada unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama, bersesuaian pula dengan Pasal 37 ayat (2) yang berbunyi : Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana di maksud pada ayat (1) yang menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Bersesuaian juga dengan ketentuan Pasal 72 ayat (1) Peppres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berbunyi "Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan" Selanjutnya ayat (2) pasal 72 Peppres 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab para pihak di depan persidangan, Majelis berkesimpulan bahwa memang benar antara Pemohon dan para Termohon telah beberapa kali mengadakan pertemuan dengan agenda membicarakan nilai ganti kerugian, namun tidak tercapai kata mufakat, artinya belum ada kesepakatan nilai ganti rugi bidang-bidang tanah milik dari pemohon;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh para Termohon, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam penilaian tanah milik dari Pemohon, tim penilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melibatkan pemohon dalam menentukan nilai tanah milik dari pemohon dan ternyata tidak ada satu pun bukti yang bisa dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang menunjukkan bahwa nilai ganti rugi bidang-bidang tanah/kebun milik dari Pemohon untuk Ruas jalan Ir. Soerkarno- Ring Road II telah melalui tahapan dalam musyawarah, dimana hal tersebut juga di terangkan oleh saksi-saksi yang dihadirkan oleh Termohon II yaitu Tim Penilai (Appraisal), sehingga Majelis Hakim berpendapat Penetapan harga tanah/kebun dari hasil Tim penilai tidak cukup bukti untuk menyatakan jika harga bidang-bidang tanah milik Pemohon didasarkan pada hasil musyawarah, sehingga secara otomatis pula dikeluarkannya surat penetapan nilai ganti rugi bidang-bidang tanah menurut Majelis Hakim tidak prosedur sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan pasal 72 ayat (1), ayat (2) serta ayat (3) Peprs naomr 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembagunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa oleh karena terbitnya bukti T.II-1, dan T.II- tidak sesuai dengan prosedur dengan tidak didasarkan pada hasil musyawarah antara Pemohon dan para termohon maka semua surat-surat yang dibuat oleh para Termohon yang berhubungan dengan pembayaran ganti rugi bidang-bidang tanah milik dari para Pemohon untuk Pembagunan Ruas jalan Ir. Soerkarno- Ring Road II senilai Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah) per meter persegi adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan oleh karenanya surat-surat tersebut bersumber dari produk hukum yang dikeluarkan tidak sesuai dengan prosedur;

Menimbang, bahwa Pemohon mengajukan harga Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi adalah didasarkan pada data nilai pasar dan nilai penggantian wajar;



Menimbang, bahwa terhadap petitum Pemohon yang menyatakan pada pokoknya menetapkan bentuk besaran ganti kerugian sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : Pemerintah dalam memberikan ganti rugi harus sesuai dengan harga pasaran umum dan bagi masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya tersebut harus menambah atau meningkatkan kemakmurannya bukan sebaliknya, sebagaimana dalam pasal 2 huruf h Undang-undnag Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi : pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kesejahteraan, dimana dalam penjelasan pasal tersebut, yang di maksud kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas, oleh karena adanya proyek pembagunan jalan sering menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat antara lain :

1. Hilangnya pendapatan penduduk akibat lahan/tanah yang berkurang atau hilang sama sekali lahan/tanah yang di miliknya;
2. Hilangya mata pencaharian baik yang sifatnya sementara atau permanen;
3. Keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang di sebabkan pemindahan penduduk dan/atau relokasi;

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

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta terungkap di persidangan dan juga dihubungkan dengan fakta persidangan lokasi terhadap bidang-bidang tanah/kebun milik dari pemohon yang terkena pembangunan Ruas jalan Ir. Soerkarno- Ring Road II besaran ganti rugi yang dinilai oleh Tim penilai tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 130.000,- (seratus tiga puluh rupiah) per meter persegi menurut Majelis Hakim sangatlah tidak adil sebagaimana Bukti P.9 Kwitansi pembelian tanah dari Pemohon kepada Henny Karibato pada tahun 2013 sebesar Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi serta bukti T.II-1 dalam hasil penilaian yang di lakukan oleh Tim Apraisal pada BAB 4 perhitungan nilai ganti kerugian Fisik halaman 4-5 (analisa perhitungan nilai tanah) *“dari hasil inspeksi kelokasi tanah di peroleh data harga tanah di daerah ini berkisar antara Rp.180.000,- sampai dengan Rp.350.000,- per meter persegi”*

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas terhadap besarnya ganti rugi terhadap para pemohon Majelis Hakim terlebih dahulu memepertimbngkan aspek sebagai berikut :

- a. Bahwa dikaji perspektif yurisprudensi mahkamah Agung RI maka konsepsi ganti kerugian dalam ketentuan pasal 1355 KUH Perdata di samping mengenal ganti kerugian secara materil juga di kenal ganti kerugian secara in materil;
- b. Bahwa pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata yang menentukan “juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan” dan ketentuan pasal 1371 KUH Perdata yang menentukan bahwa “dalam nilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan pada keadaan”
- c. Bahwa hakim dalam menetapkan besarnya ganti kerugian harus menetapkan menurut keadilan (ex aequo et bono), hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya yang harus dibayar, hal ini tidak melanggar pasa 178 ayat (3) HIR;

Menimbang, bahwa oleh karena tetap Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 610 K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1970 memberikan kewenangan dan kebijaksaan kepada hakim dalam hal menilai ganti kerugian dimana hal tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula sejalan dengan “Putusan Mahkamah Agung Nomor :”1580 K/PDT/2015” maka terhadap permohonan ganti rugi pemohon Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai ganti rugi yang wajar menurut rasa keadilan terhadap bidang-bidang tanah Pemohon sebesar **Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah)** per meter persegi dengan memperhatikan segala aspek, terutama pasal 2 huruf h Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dimana Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas Kesejahteraan, sehingga besaran ganti kerugian tersebut diatas dapat meningkatkan kesejahteraan Pemohon akibat dari pembangunan tersebut bukan sebaliknya menderita kerugian baik moril maupun materil;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil permohonan dari pemohon terhadap bidang tanah milik pemohon yang tidak dapat lagi di fungsikan dan dimanfaatkan oleh pemohon Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, sebagaimana fakta dalam persidangan lokasi tersebut, dan di hubungkan dengan dalil permohonan dari pemohon bahwa benar terdapat tanah sisa yang tidak di nilai secara menyeluruh oleh termohon II dan jika di hubungkan dengan ketentuan pasal 67 Pepres 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum :

- Ayat (1) menyatakan dalam hal sisa dari bidang tanah tertentu uang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat di fungsikan sesuai peruntukan dan penggunaanya, pihak yang berhak meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya;
- Ayat (2) menyatakan sisa tanah yang tidak lagi dapat di fungsikan sebagaimana di maksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dan penggunaan semula;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dihubungkan dengan perkara a quo, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap sisa bidang-bidang tanah milik pemohon yang tidak dapat dipergunakan lagi sebagaimana ketentuan tersebut diatas, haruslah ikut diperhitungkan dan di lakukan pembayaran oleh para Termohon;

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

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan tersebut diatas, yang telah di uraikan Majelis Hakim berpendapat bahwa pemohon telah dapat membuktikan dalil permohonannya dan sebaliknya para Termohon berada di pihak yang kalah, oleh karena itu sudah sepatutnya biaya perkara yang timbul dalam perkara ini para termohon dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya di sebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat : Pasal dalam HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman, Undnang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Perma Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Kepengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 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

DALAM POKOK KEBERATAN ;

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun milik dari Pemohon yang dijadikan proyek pembagunan Ruas jalan Ir. Soerkarno- Ring Road II sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi ;
3. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian kepada Pemohon sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
4. Menyatakan sisa bidang tanah milik pemohon yang tidak dapat di pergunakan lagi oleh karena pembangunan Ruas jalan Ir. Soerkarno- Ring Road II, tetap dilakukan pembayaran oleh Termohon I dan Termohon II
5. Menghukum Para Termohon keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.006.000,- (satu juta enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **SENIN** tanggal **6 Februari 2017** oleh kami **Erenst J Ulaen, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Yosefina N Sinanu, S.H.** dan **Adiyaksa David Pradipta, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan oleh Majelis Hakim tersebut pada hari **KAMIS** tanggal **23 Februari 2017** dalam sidang yang terbuka untuk umum, dibantu oleh **Handri Mamudi,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi, dihadiri oleh kuasa pemohon dan tanpa hadirnya kuasa Termohon I Termohon II dan Termohon III;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yosefina N. Sinanu, S.H.

Erenst J Ulaen S.H.,M.H.

Adiyaksa David Pradipta, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Handri Mamudi, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

- Biaya Panggilan	Rp. 215.000,-
- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Proses	Rp. 50.000,-
- Biaya PS	Rp. 700.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
- Materai	Rp. 6.000,-

Rp.1.006.000,-

(satu juta enam ribu rupiah);