



PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G/2017/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 :

WILLY TENGKER, Umur 58 Tahun, Lahir di Langowan tanggal 30 Nopember 1958, Pekerjaan Pensiunan BUMN, Pendidikan Akademi, Agama Kristen Protestan, Alamat Kelurahan Winangun Dua Lingkungan II No.46 Kecamatan Malalayang Kota Manado;
Selanjutnya disebut PEMOHON/PENGGUGAT;

L A W A N

1. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, alamat Jln. 17 Agustus Manado;

Selanjutnya disebut TERMOHON I/TERGUGAT I;

2. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Balai Pelaksana Jalan Nasional XI, dengan alamat Desa Suwaan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;

Selanjutnya disebut TERMOHON II/TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut :

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

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

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

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Hal 1 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan keberatan Pemohon yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 02 Pebruari 2017 dibawah register perkara Nomor: 25/Pdt.G/2017/PN.Arm, telah mengajukan keberatan terhadap para Termohon dengan alasan-alasan permohonan sebagai berikut :

1. Bahwa saat ini Penggugat memiliki lahan yang berada Kelurahan Airmadidi Bawah, Ling IV yang bernama Jordan Unklab, seluas 23.560 m²dengan Sertifikat Hak Milik No.179/Airmadidi Bawah. Dan sebagai lahan yang akan dibangun Jalan Tol Manado Bitung seluas 3.434 m²;
2. Lokasi tanah Penggugat yang terkena Jalan Tol Manado Bitung hanya berjarak ± 190 m dari Jalan utama Airmadidi-Kauditan;
3. Memiliki akses jalan masuk di aspal selebar ± 5 meter;
4. Memiliki hamparan tanah yang rata, dengan kandungan air bersih yang melimpah;
5. Lokasi tanah berada dibelakang Pabrik air minum Club, berdekatan dengan kompleks pertokoan, dengan jarak ± 200 ke Kampus Universitas Klabat;
6. Lokasi tanah berada di kompleks pemukiman warga dan kompleks komersil;
7. Rencana pembangunan di tanah Penggugat sebelum terkena Jalan Tol, yaitu Penggugat akan membangun tempat usaha Toko, Fotocopy, Laundry, Rumah Makan, termasuk Tempat kost untuk mahasiswa Unklab dan Karyawan Perusahaan;
8. Karena akan dilaksanakan pembangunan Jalan Tol, Para Tergugat telah melakukan musyawarah kepada masyarakat mengenai bentuk ganti rugi berupa uang dan secara sepihak menawarkan hasil penilaian dari tim penilai untuk menyetujui dan atau tidak menyetujui penawaran yang diberikan, tanpa melakukan musyawarah mengenai nilai ganti kerugian. Yang dilaksanakan pada Hari Rabu Tanggal 30 November Tahun 2016 bertempat di Balai Pelaksana Jalan Nasional XI, di Desa Suwaan Kec

Hal 2 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara. Dan sebagian tanah tersebut diatas yang akan dibangun jalan tol Manado Bitung, selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA**.

Sehubungan dengan objek sengketa maka Penggugat menguraikan dasar gugatan sebagai berikut yaitu:

1. Tanpa melakukan proses musyawarah tentang nilai ganti kerugian, Para Tergugat telah menetapkan nilai ganti rugi tanah secara sepihak sebagai berikut; Peta bidang 73, Tanah yang terletak ditempat yang disebut Jordan Unklab, atas nama Willy Tengker, Luas 3,434 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh empat meter bujur sangkar). Dengan nilai ganti rugi per meter Rp 102,000.- (seratus dua ribu rupiah per meter bujur sangkar), di tambah Nilai Masa Tunggu sebesar 14.5% sebagai Total Nilai Penggantian Wajar (NPW);

Total Nilai Ganti Rugi yang ditawarkan Para Tergugat:

▪ Tanah Luas 3,434 m ² X Rp 102,000.-	= Rp 350,268,000.-
▪ Tanaman	= Rp 77,625,000.-
▪ Masa Tunggu 14.5% dari Tanah + Tanaman	= Rp 62,044,485.-
▪ <u>NPW (nilai penggantian wajar)</u>	= Rp 489,937,485.-

(empat ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh lima rupiah);

2. Proses penilaian yang dilakukan Para Tergugat dalam menaksir tanah objek sengketa milik Penggugat sangat tidak adil. Karena ada sebidang tanah milik pihak lain yang terkena Jalan Tol pernah dibayarkan seharga Rp 651,000.- per m² yang berada di Desa Tumulung;
3. Penetapan nilai ganti rugi tanah secara sepihak oleh Para Tergugat, tanpa persetujuan dari pemilik merupakan perbuatan melanggar hukum dan sangat merugikan Penggugat;

Hal 3 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Para Tergugat dalam melakukan penilaian tidak objektif dan tidak melakukan kajian mengenai objek sengketa, sehingga hasil penilaian tidak layak dan tidak adil, tidak dapat diterima dengan akal sehat dan sangat merugikan Penggugat;
5. Bahwa proses Penilaian yang dilakukan Para Tergugat tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis penilaian SPI (Standar Penilai Indonesia) dan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia), karena tidak berdasarkan pada harga pasar yang pernah dibayarkan oleh Panitia sebelumnya yaitu dari Pemerintah setempat sebagai sumber informasi yang handal dan terpercaya;
6. Hasil penilaian dari Para Tergugat tidak memenuhi rasa keadilan, dan tidak memenuhi asas kesejahteraan;
7. Pelaksanaan musyawarah yang dilakukan oleh Para Tergugat, tidak mengedepankan prinsip demokratis;
8. Semua surat-surat mengenai hasil ganti rugi tanah pembangunan jalan tol manado-bitung yang berkaitan dengan objek sengketa yang telah dibuat oleh Para Tergugat adalah **Tidak Sah, Tidak Mengikat dan Batal Demi Hukum**;
9. Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap Objek Sengketa;
10. Mengingat gugatan Keberatan dari Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah, Penggugat memohon kiranya putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding dan lain-lain;

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

1. Mengabulkan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Melarang kepada Para Tergugat dan atau siapa saja, termasuk pihak ketiga yang mendapat hak kuasa dan wewenang dari Para Tergugat agar supaya tidak masuk ke dalam lokasi sebagian atau seluruhnya objek sengketa sebelum adanya putusan pokok perkara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Hal 4 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



DALAM POKOK PERKARA YANG DIMOHONKAN

1. Mengabulkan Gugatan Keberatan seluruhnya;
2. Menetapkan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menetapkan bahwa penetapan nilai ganti rugi secara sepihak oleh Para Tergugat, tanpa persetujuan dari Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
4. Menetapkan penerbitan semua surat-surat mengenai hasil ganti rugi tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yang berkaitan dengan objek sengketa yang telah dibuat oleh Para Tergugat adalah **Tidak Sah, Tidak Mengikat dan Batal Demi Hukum**;
5. Menetapkan besarnya Nilai Ganti Kerugian sesuai tuntutan Penggugat, berdasarkan data pembandingan harga tanah yang pernah di bayarkan di Desa Tumaluntung yaitu **sebesar Rp 651,000.-/m²** (enam ratus lima puluh satu ribu per meter bujur sangkar), di tambah 14.5% masa tunggu untuk Nilai Penggantian Wajar (NPW) dengan perhitungan sebagai berikut;
 - Peta bidang 73, Tanah yang terletak ditempat yang disebut Jordan Unklab, atas nama Willy Tengker, Luas 3,434 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh empat meter bujur sangkar).

Total Nilai Ganti Rugi berdasarkan permintaan Penggugat:

 - Tanah, Luas 3,434 m² X Rp 651,000.- = Rp 2,235,534,000.-
 - Tanaman = Rp 77,625,000.-
 - Nilai Masa Tunggu 14.5% dari Tanah + Tanaman = Rp 335,408,055.-
 - **NPW (nilai penggantian wajar) = Rp 2,648,567,055.-**
(dua milyar enam ratus empat puluh delapan juta lima ratus enam puluh tujuh ribu lima puluh limarupiah);
6. Menghukum Para Tergugat Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Penggugat Keberatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
8. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa terhadap hari sidang yang telah ditentukan Pemohon hadir menghadap sendiri dan selanjutnya hadir kuasa hukumnya Arisdo Fernando Silalahi,SH, Ari Dwi Wibowo,SH dan Hougen Gerko Lasompuh, SH kesemuanya advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum A.F Silalahi & Partners yang berdomisili di Kelurahan Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan surat kuasa khusus yang telah diterima dan telah pula didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 8 Maret 2017 dibawah register nomor : 70/SK/2017/PN Arm, sedangkan untuk Termohon I hadir kuasanya yaitu EDWIN BERNES KAMURAHAN, A Ptnh, SAMSUDIN KONO,SH, JEFFREE J.R.SUPIT, SH.MH, MOHAMMAD SAUKI SH.,MH dan NURKHALISA ISMAIL, SH, sebagaimana surat kuasa No 105/SK-FP.600/II/2017 yang telah diterima dan telah pula didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 13 Maret 2017 dibawah register nomor : 75/SK/2017/PN Arm, dan untuk Termohon II hadir kuasanya yaitu WEYNI PAULCE DAVIDSON MAWEY, ST, selaku PPK Pengadaan Tanah Tol Manado-Bitung sebagaimana Surat keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 587/KPTS/M/2016, tanggal 10 Agustus 2016 dan telah memberikan surat tugas Nomor : UM.01.03/440357/013 tanggal 27 Pebruari 2017 kepada Ernest Sujatmico,S.Kom,MT, Johanis Daloma dan Fiani Handry Palit,SH;

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

1. Bahwa Termohon I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh pemohon kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Temohon I.

Hal 6 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang no. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum jo. Perpres No. 40 tahun 2014 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 tentang perubahan kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Perpres No.30 tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan umum Jo. Perpres No. 148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum Jo. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 tentang perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ kepala BPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua Atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah;
3. Bahwa proses penilaian ganti kerugian sudah dengan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan pada angka 2 tersebut diatas yaitu dimulai dengan pengadaan

Hal 7 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilai, selanjutnya penetapan penilai Oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah 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, ijin penilai Publik No.101/KM.1/2009 tanggal 29 Juni 2009 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan RI dan lisensi dari Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.63 Tahun 2012, 6 Pebruari 2013;
5. Bahwa Termohon I/ Tergugat I menolak dengan tegas dalil Pemohon/Penggugat pada halaman 2 angka 1 yang intinya menyatakan bahwa penetapan nilai ganti rugi tanah dilakukan secara sepihak dan tanpa melakukan proses musyawarah tentang nilai ganti rugi sebab berdasarkan 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, musyawarah yang dilakukan adalah musyawara penetapan bentuk ganti rugi bukan musyawarah penetapan nilai ganti rugi, dengan demikian Pemohon/Penggugat telah keliru memahami maksud musyawarah dimaksud
6. Bahwa mekanisme penetapan nilai ganti kerugian sudah sesuai dengan Pasal 63 s.d Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sehingga tindakan Termohon/Tergugat I bukan

Hal 8 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana didalilkan

Pemohon/Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 angka 3;

7. Bahwa penerbitan surat-surat terkait dengan ganti rugi tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dalil Pemohon/Penggugat pada halaman 2 angka 8 yang menyatakan bahwa semua surat-surat mengenai hasil ganti rugi tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yang berkaitan dengan obyek sengketa yang dibuat oleh para Tergugat adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum, haruslah dikesampingkan;
8. Bahwa mengingat pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung adalah proyek strategis nasional sebagaimana dimaksud pada Peraturan Presiden No.3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional; lampiran tabel Daftar Proyek Strategis Nasional, Proyek Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol angka 3, Jalan Tol Manado-Bitung (39 km) sehingga permohonan untuk melakukan tindakan pendahuluan yang diajukan oleh Pemohon/Penggugat sebagaimana dimaksud pada halaman 2 paragraf ke-2 (dalam tindakan pendahuluan) angka 1 dan 2 haruslah dikesampingkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim

agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

Dalam Tindakan Pendahuluan:

- Menolak permohonan pemohon/Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok perkara:

- Menolak gugatan Pemohon/Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa tindakan Termohon/Tergugat I adalah sudah benar dan sah;
- Menetapkan sah dan berharga surat-surat yang diterbitkan oleh Panitia Pengadaan Tanah terkait dengan ganti rugi tanah Pembangunan Jalan Tol

Hal 9 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado-Bitung termasuk didalamnya penetapan nilai ganti rugi tanah obyek sengketa;

- Menghukum Pemohon/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Pemohon tersebut selanjutnya

Termohon II mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa kami menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar pemohon memiliki bidang tanah dan dalam proses Tahapan Pelaksanaan Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado Bitung I, terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara dengan No Urut Nominatif:73;
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 keberatan nilai ganti kerugian yang diajukan oleh pihak pemohon telah melewati batas waktu pengajuan keberatan kepada Pihak Pengadilan Negeri setempat dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Tahapan musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian untuk Desa Tumuluntung dilaksanakan pada tanggal 30 Nopember 2016 sedangkan pengajuan keberatan baru didaftarkan pada tanggal 2 Pebruari 2017 yang secara jelas dapat dipastikan tidak sesuai dengan Pasal 38 ayat 1, Pasal 39 UU No.2 Tahun 2012 dan Pasal 73 ayat 1 Pepres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
5. Bahwa Pemohon dalam gugatan angka 7 memberikan suatu gambaran yang tidak sesuai dengan fakta hukum, dimana yang disampaikan oleh

Hal 10 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon sebagai suatu rencana adalah terkesan mengada-ada dan dilebih-lebihkan;

6. Bahwa Nilai Pembanding yang disebutkan Pemohon yang telah terbayar sebesar Rp.651.000/m² berada berbeda desa dengan tanah milik Pemohon;
7. Bahwa dalam keberatan Pemohon terhadap pembebasan lahan jalan tol Manado Bitung, Termohon II selaku PPK Pengadaan Tanah Tol Manado Bitung telah bertindak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku mengenai kewenangan dari PPK dalam tahapan Pelaksanaan Pembebasan Lahan Jalan Tol sesuai dengan prinsip kelayakan dan rasa keadilan sebagaimana yang tertuang dalam UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum serta tunduk pada Perpres No.54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerinta 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;
8. 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;
9. 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

Hal 11 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

10. 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);

11. Bahwa dalam tahapan diperolehnya penetapan nilai ganti kerugian sangat jelas diatur. Penetapan besarnya ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik (pasal 63 Perpres No.71 Tahun 2012) dan bukan atas penetapan nilai yang sepihak dari Pihak Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam hal ini Kepala Kantor Wilaya BPN Propinsi Sulawesi Utara selaku Termohon I dan atau pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Lahan Jalan Tol Manado Bitung selaku Termohon II;

12. 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 profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai dan / harga obyek pengadaan tanah;

13. Bahwa dalam hal penilaian dan penetapan nilai ganti kerugian sepenuhnya dilakukan oleh Penilai (APPRAISAL) secara independen dan profesional yang dimungkinkan dilakukan menggunakan data/variable/statistik sesuai dengan lisensi yang dimiliki, sehingga adalah tidak benar jika penetapan

Hal 12 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga yang ditetapkan oleh pihak Penilai (Appraisal) yang masing-masing bidang berbeda-beda merugikan pihak Pemohon;

14. 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;

15. 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, 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;

16. Bahwa dalam Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 dapat dipahami dengan jelas bahwa pihak Termohon I dan Termohon II sudah melaksanakan Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah sesuai dengan perintah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres No.71 Tahun 2012 dengan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

17. 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-besarnya kemakmuran rakyat” ;

18. Bahwa dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Bab VI Pasal 55, 56, 57 telah diatur dengan jelas tentang Hak kewajiban, dan peran serta

Hal 13 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat dalam pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk
Kepentingan Umum;

19. 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 perundang-undangan, dengan menyatakan sah, tahapan
Pelaksanaan Pengadaan Tanah beserta data yang telah diterbitkan demi
Percepatan Pembangunan Proyek Strategis Nasional untuk kepentingan
Umum;
3. Menolak gugatan keberatan Pemohon, atas permohonan
 - Sita Jaminan/Beslag;
4. Menghukum Kepada Pihak Pemohon untuk membayar biaya perkara serta
biaya lainnya yang timbul akibat perkara ini;
5. Menyatakan gugatan keberatan Pemohon ditolak atau setidaknya
tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

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

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

Hal 14 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Tanda terima Surat Keberatan yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Surat Undangan Rapat yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan yang sudah diberi materai cukup dan tanpa asli lalu diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Rekapitulasi jumlah jenis tanaman beserta harganya yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti P.7;
8. Fotocopy Peta lokasi tanah sengketa yang sudah diberi materai cukup dan tanpa asli lalu diberi tanda bukti P.8;

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

1. Saksi PETRUS NOLDY MEKEL:

- Bahwa saksi mengenal Pemohon akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;

Hal 15 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan keberatan mengenai pembebasan tanah jalan Tol;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang diajukan keberatan adalah tanah yang terletak di Airmadidi Bawah lingkungan IV Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah dari Pemohon akan tetapi saksi tidak tahu berapa luas tanah milik Pemohon, saksi tidak tahu batas-batas tanah milik pemohon dan berapa luas tanah milik Pemohon yang terkena jalan tol;
- Bahwa saksi mengetahui pemohon mengajukan keberatan ganti rugi di pengadilan Negeri Airmadidi pada pertengahan Bulan Desember 2016 yang mana saat itu saksi datang di pengadilan Negeri Airmadidi untuk mencari informasi mengenai gugatan ganti rugi pembebasan jalan Tol dan saat itu saksi bertemu dengan Pemohon di Pengadilan Negeri Airmadidi yang sedang mendaftarkan gugatan ganti rugi pembebasan jalan Tol;
- Bahwa saksi mengetahui Marsela Tumundo mempunyai tanah yang terletak di Airmadidi Atas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penilaian harga tanah yang terletak di Airmadidi Bawah;
- Bahwa saksi mempunyai tanah yang terkena jalan tol dan saksi pernah diundang ke Badan Pertanahan Nasional di Manado untuk mediasi pada tahun 2016
- Bahwa saksi pernah ke lokasi Pemohon sejak tahun 2016 dan untuk masuk ketanah milik Pemohon bisa menggunakan kendaraan bermotor;
- Bahwa dalam tanah lokasi pemohon tersebut terdapat tanaman berupa kelapa, pisang dan tanaman lainnya;
- Bahwa saksi tidak tahu Pemohon apakah menandatangani berita acara;
- Bahwa saksi tahu berapa harga tanah yang ditawarkan Badan pertanahan Nasional atas tanah milik Pemohon;

Hal 16 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diundang ke Badan Partanahan Nasional Manado dan ke Balai Jalan;
- Bahwa saksi mempunyai tanah yang terkena jalan tol yang terletak di Airmadidi Atas;
- Bahwa saksi diundang di Balai Jalan pada bulan Desember 2016 yang mana diundang untuk mendengarkan sosialisasi dalam bentuk Penetapan ganti rugi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat tabel harga tanah untuk ganti rugi karena saksi tidak mau tanda tangan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pemohon membenarkan sedangkan Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II menyatakan ada sebagian yang salah;

2. Saksi MAREYKE TANOS:

- Bahwa saksi mengenal Pemohon dan Para Termohon akan tetapi tidak ada hubungan keluarga serta tidak ada hubungan kerja;
- Bahwa saksi mengetahui Pemohon mengajukan gugatan ke Pengadilan karena kurang setuju mengenai harga tanah jalan tol;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik Pemohon di Kelurahan Airmadidi Bawah;
- Bahwa sebagian tanah milik Pemohon yang terkena jalan tol;
- Bahwa saksi mempunyai tanah yang juga terkena pembebasan untuk jalan tol;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah milik Pemohon yang diberikan oleh Termohon;
- Bahwa saksi adalah kepala Lingkungan atau kepala jaga di lingkungan VI Airmadidi Bawah sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2015;

Hal 17 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar sosialisasi mengenai jalan tol yang saksi dengar dari Kelurahan selanjutnya aparat desa menyampaikan sosialisasi tersebut kepada warga;
- Bahwa pihak yang terkena jalan tol untuk daerah Airmadidi Bawah adalah lebih dari 10 (sepuluh) orang;
- Bahwa saksi pernah memberitahukan sosialisasi mengenai jalan tol kepada Pemohon;
- Bahwa saksi mengetahui penetapan harga jalan tol yang ditentukan oleh Termohon adalah bervariasi yaitu antara Rp.100.000/m² (seratus per meter persegi) s/d Rp.120.000/m² (seratus dua puluh per meter persegi);
- Bahwa terdapat dua jalan akses masuk ke lokasi tanah milik Pemohon;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik Pemohon rencananya membuka usaha mini market;
- Bahwa tanah milik Pemohon letaknya langsung berbatasan dengan jalan sehingga kendaraan roda empat bisa masuk ke tanah lokasi milik Pemohon;
- Bahwa diatas tanah milik Pemohon terdapat rumah;
- Bahwa tanah milik pemohon berbatasan dengan tanah milik Marselina Umboh;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pemohon membenarkan sedangkan Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II menyatakan ada sebagian yang salah;

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

1. Foto copy Berita Acara Kesepakatan Nomor : 389 / BA / PT / XI / 2016, yang diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti TI.1;

Hal 18 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : 114 / Kep-71.300 / XI / 2015, yang sudah diberi materai cukup dan tanpa asli lalu diberi tanda bukti TI.2;
3. Foto copy Standar Penilaian Indonesia 306 telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda TI.3;

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

1. Fotocopy Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat yang diberi materai cukup dan tanpa asli lalu diberi tanda bukti TI.1;
2. Foto copy Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah yang diberi materai cukup dan tanpa asli lalu diberi tanda bukti TI.2;
3. Fotocopy Legalitas Perusahaan yang diberi materai cukup dan tanpa asli lalu diberi tanda bukti TI.3;
4. Foto copy Daftar Hadir, yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Aimadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti TI.4;
5. Foto copy Peta Bidang Tanah, yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Aimadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti TI.5;
6. Foto copy Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado-Bitung dari SIH Wiryadi & Rekan, yang sudah diberi materai cukup dan sudah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Aimadidi dan telah dicocokkan dengan aslinya lalu diberi tanda bukti TI.6;

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

Hal 19 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi REMY MARINGKA:

- Bahwa saksi tidak mengenal Pemohon akan tetapi saksi mengenal Termohon akan tetapi tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat permasalahan tanah di Kelurahan Airmadidi Bawah yang akan dibangun jalan tol;
- Bahwa saksi mempunyai tanah yang terkena jalan tol yang terletak di Desa Tumuluntung;
- Bahwa untuk tanah di desa Tumuluntung dinilai sebesar Rp.111.000.-/m² (seratus sebelas ribu permeter persegi);
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2015, masyarakat di Desa Tumuluntung dan desa Airmadidi Bawah yang mana penerima ganti rugi mendapatkan undangan dari Termohon I;
- Bahwa pada saat undangan tersebut diberitahukan mengenai harga tanah;
- Bahwa saksi sebagai warga desa Tumuluntung menerima amplop berisi uang ganti rugi pada bulan Pebruari 2016;
- Bahwa waktu undangan sosialisasi, saksi hadir akan tetapi pada waktu penerimaan uang ganti rugi yang menerima adalah adik saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga yang dinilai atau ditaksir untuk tanah di Desa Airmadidi Bawah;
- Bahwa harga tanah di Desa Tumuluntung dengan harga tanah di Desa Airmadidi Bawah dan Desa Tumuluntung dinilai atau dihargai berbeda;
- Bahwa keluarga saksi sudah setuju dengan harga sebesar Rp.111.000./m² (seratus sebelas ribu rupiah per meter persegi);
- Bahwa tanah milik saksi berada di belakang jalan raya;
- Bahwa tanah saksi berbentuk tanah perkebunan;

Hal 20 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah saksi di Desa Tumuluntung yang terkena pembebasan jalan tol berbatasan dengan tanah di Desa Airmadidi Bawah;
- Bahwa warga penerima ganti rugi di Desa Tumuluntung banyak yang tidak setuju akan tetapi saksi setuju pada saat itu dengan harga tanah dinilai sebesar Rp.111.000/m² (seratus sebelas ribu rupiah per meter persegi) karena sudah butuh uang padahal pemilik tanah yang lain dihargai Rp.300.000/m² (tiga ratus ribu per meter persegi);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Termohon I, Kuasa Termohon II dan Kuasa Pemohon menyatakan ada sebagian keterangan saksi yang salah;

2. Saksi **TAUFIQ SUSANTO**:

- Bahwa saksi tidak mengenal Pemohon akan tetapi saksi mengenal Termohon I dan Termohon II akan tetapi tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah tim yang turun lapangan guna kepentingan pengecekan fisik tanah dan bangunan yang terdapat dalam wilayah pembangunan jalan tol Manado-Bitung;
- Bahwa saksi merupakan tim lapangan untuk Jalan Tol Manado yang mendapatkan tugas untuk melakukan inspeksi pada tanah di Desa Airmadidi Bawah yang dilaksanakan pada tahun 2015 yang saksi laksanakan selama 1 (satu) minggu untuk 74 (tujuh empat) bidang tanah yang terkena Jalan Tol Manado-Bitung;
- Bahwa dasar tim di lapangan untuk melakukan inspeksi adalah untuk melihat fisik tanah berdasarkan pemeriksaan data yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini peta bidang dan nominative;
- Bahwa data Nominative berisi identitas dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi di lapangan melakukan inspeksi mencari data dengan cara melakukan wawancara dengan warga yang tanahnya tidak terdaftar dalam

Hal 21 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembebasan lahan yang mana wawancara pertanyaan seputar kisaran harga pasar diluar daftar tanah yang masuk pembebasan jalan tol ;

- Bahwa setelah melakukan pemeriksaan di lapangan saksi memberikan data tersebut ke tim penilai dalam hal ini Pak Singgih yang merupakan tim penilai madya di KJPP Sih Wiryadi;
- Bahwa saksi memberikan informasi kepada pimpinan Penilai yaitu untuk tanah yang terletak di Airmadidi Bawah terbagi dari beberapa bagian yaitu untuk tanah yang terletak di jalan Airmadidi – Tondano , tanah yang terletak Desa I, tanah yang terletak di Desa II dan tanah yang merupakan tegalan atau tanah non akses;
- Bahwa berdasarkan hasil penilaian dari Tim Penilai diperoleh nilai penggantian wajar pada Desa Airmadidi Bawah adalah sebagai berikut untuk tanah yang terletak di jalan Airmadidi – Tondano dinilai Rp.266.000,-/m² (dua ratus enam puluh enam ribu per meter persegi), tanah yang terletak Desa I dinilai Rp.133.000,-/m² (seratus tiga puluh tiga ribu per meter persegi), tanah yang terletak di Desa II dinilai Rp.117.000,-/m² (seratus tujuh belas ribu per meter persegi) dan tanah yang merupakan tegalan atau tanah non akses dinilai Rp.102.000,-/m² (seratus dua ribu per meter persegi);
- Bahwa untuk tanah Pemohon mempunyai Nomor Urut Daftar Nominatif 73 termasuk pada tanah tegalan atau tanah non akses;
- Bahwa pada saat pemeriksaan di lapangan, cara saksi mencari data untuk tanah Pemohon adalah dari tanah milik Marsyella Tumundo menuju ke belakang tanah milik Pemohon sehingga saksi tidak mengetahui apakah terdapat jalan akses untuk masuk ketanah milik Pemohon;
- Bahwa terdapat tanah Nomor Urut Daftar Nominatif 71 dinilai Rp.117.000,-/m² (seratus tujuh belas ribu per meter persegi) dan tanah tersebut termasuk tanah akses jalan karena mendapatkan informasi dari pemerintah

Hal 22 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

desa akan tetapi pada saat turun lapangan, saksi tidak mengecek langsung fakta mengenai tanah tersebut karena saksi tidak ke tanah tersebut;

- Bahwa dalam data peta yang diberikan dari Badan Pertanahan Nasional bahwa tidak terdapat jalan dan menurut informasi dari pemerintah desa setempat, tanah milik Pemohon tidak ada akses jalan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Termohon I, Kuasa Termohon II dan Kuasa Pemohon menyatakan ada sebagian keterangan saksi yang salah;

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

1. Saksi Ahli FOURIER:

- Bahwa ahli dihadirkan mengenai permasalahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
- Bahwa ahli adalah penilai sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang dan ahli mendapatkan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa ahli bergabung di KJPP Sih Wiryadi sejak Januari 2015 sebagai rekan dari Sih Wiryadi yang merupakan Konsultan Jasa Penilai Publik KJPP;
- Bahwa tugas ahli adalah untuk memberikan penilaian juga pengadaan tanah sekaligus sebagai penanggung jawab laporan penilaian;
- Bahwa faktor yang harus diperhatikan dalam memberikan penilaian yaitu pertama adalah tender lelang dengan Pejabat Pembuat Komitmen sehingga KJPP Sih Wiryadi yang menjadi tim penilai untuk Tol Manado Bitung;
- Bahwa selanjutnya penilai memperoleh data nominative dari Badan Pertanahan Nasional lalu dibentuklah tim inspeksi yang tugasnya untuk melakukan penilaian di lapangan dan setelah itu baru dilaporkan ke kantor.

Hal 23 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah laporan dari penilai di Lapangan diterima kemudian Penilai akan turun dan melihat langsung dilapangan sesuai laporan penilaian kemudian diseleksi dan disaring;

- Bahwa yang menjadi pertimbangan dalam menanggapi suatu penilaian yang dikirimkan tersebut, Penilai menggunakan data pembanding pasar yang memang sering dipakai dalam penilaian;
- Bahwa dalam hal melakukan pendekatan pasar dimana objek yang dinilai tersebut meliputi letak posisinya yang strategis atau bagus, setelah itu cari tahu dengan menggunakan nilai pasaran yang ada saat ini;
- Bahwa dalam melakukan penilaian, dasar hukum dalam melakukan penilaian mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306;
- Bahwa untuk Tim dari SIH Wiryadi yang menilai tanah pengadaan jalan tol Manado Bitung mempunyai SK dari Menkeu dan lisensi dari BPN;
- Bahwa tugas untuk tim yang dilapangan adalah untuk mencari data dan kemudian dilaporkan ke kepala kantor;
- Bahwa tim dilapangan disebut tim penilai tapi mereka tidak melakukan penilaian karena hanya mengumpulkan data dan melaporkan data tersebut kepada pimpinan selanjutnya Pimpinan yang dalam hal ini yang berhak memberikan penilaian;
- Bahwa Khusus untuk proyek Tol Manado-Bitung ini, tim di lapangan melakukan pendataan awal, tentunya dengan menggunakan metode pendekatan pasar;
- Bahwa cara tim di lapangan memperoleh data adalah berdasarkan daftar nominative sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mana daftar nominative itu diserahkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan daftar nominative itu sendiri berisikan identitas pemilik property, dasar pemilihan property atau alas hak yang bisa berupa sertifikat hak milik ataukah surat

Hal 24 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

desa, luas property yang meliputi luas bangunan atau isi, dan juga berisikan nomor induk bidang dari Badan Pertanahan Nasional termasuk juga peta bidang ;

- Bahwa setelah daftar Nominatif diperoleh oleh Tim Penilai kemudian tim dilapangan melakukan inspeksi;
- Bahwa dalam melakukan penilaian terdapat ada 3 (tiga) metode pendekatan yang biasanya dilakukan tim penilai di lapangan yaitu pertama yaitu pendekatan harga pasar, kemudian pendekatan biaya, dan terakhir pendekatan income;
- Bahwa cara melakukan metode pendekatan harga pasar adalah dengan cara yaitu penilaian tim itu mencari perbandingan harga pasar dengan cara menyamar sebagai pembeli tanah. Jadi tim nantinya akan wawancara langsung dilapangan dengan masyarakat sekitar tentang kondisi harga tanah yang saat ini berlaku di pasaran, terlebih bagi masyarakat yang akan menjual tanahnya dan dari hasil wawancara itu bisa ditanya lagi ke masyarakat lain yang ada di sekitar wilayah tersebut untuk mencari perbandingannya termasuk bisa juga dengan berkoordinasi dengan pihak kelurahan atau pihak pemerintah setempat dengan mengantarkan ke tempat tanah dengan menggunakan dasar dari peta bidang dari pihak Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa maksud dari letak letak dan kedudukan property yang menentukan range nya bisa tinggi atau rendah adalah misalnya dalam menentukan zona, contoh yang dinilai adalah sawah kemudian diperhatikan letak sawah ini apakah yang ada akses jalan atau tidak ada akses jalan dan jalan tersebut harus juga diperhatikan, apakah jalan desa, jalan trans atau jalan besar karena nilainya pun pasti berbeda;
- Bahwa dalam menilai apabila antara pemilik lahan yang satu dengan yang lain bisa ada perbedaan sesuai hasil penilaian, jadi dengan kata lain

Hal 25 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harganya bisa berbeda antara objek yang satu dengan sebelahnya tergantung range atau nilainya;

- Bahwa pada dasarnya satu bidang tanah yang dimiliki oleh seseorang secara keseluruhan adalah satu kesatuan. Misalnya yang satu bersertifikat dan satu konversi akan tetapi menurut tim penilai harga nilai tanahnya akan ditentukan sama harga karena tim penilai hanya berdasarkan pada penguasaan bukan berdasarkan surat keterangan kepemilikan hak atas tanah;
- Bahwa untuk tanah yang diatasnya berisi tanaman akan dinilai sesuai standar Penilaian Indonesia. Misalnya tanaman kelapa itu ada nilainya sendiri tetapi biasanya untuk tanaman diperlakukan sama nilainya;
- Bahwa alas hak atas tanah tidak berpengaruh dalam menentukan nilai penggantian wajar;
- Bahwa untuk tanah yang bersengketa hanya property nya yang dinilai;
- Bahwa jika ada dua objek yang hampir sama nilainya harga tetap bisa berbeda sesuai kewajaran;
- Bahwa dalam hal pembebasan ganti rugi harus dilakukan musyawarah sesuai pasal 37 UU No.2 Tahun 2012, musyawarah itu maksudnya antara Badan Pertanahan Nasional, Ketua Pelaksana dengan pihak yang menerima ganti rugi, dalam hal ini masyarakat dan Tim Penilai sudah tidak dilibatkan lagi karena sejak Tim Penilai memberikan laporan tentang hasil penilaian kepada Badan Pertanahan Nasional semenjak itu Tim Penilai sudah tidak ada hubungan lagi dengan Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa tahapan mekanisme dalam memberikan penilaian itu yaitu mekanisme penilaian itu awalnya Tender, data nominative, turun lapangan untuk melakukan inspeksi, identifikasi penilaian, mencari data pembanding dan terakhir mengirim data;

Hal 26 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa data awal dapat diperoleh ketika kita sudah melakukan identifikasi terhadap property yang ada dan sudah melakukan perbandingan dengan property yang lain. Dan untuk mendapatkan data pembanding bisa kita ambil dari data transaksi, atau data penawaran;
- Bahwa untuk tanah adat yang terkena proyek pengadaan jalan untuk kepentingan umum, cara untuk menilai adalah dengan menggunakan pendekatan pasar;
- Bahwa untuk tanah yang terkena jalan untuk kepentingan umum yang merupakan jalan propinsi letaknya lebih mahal dibanding jalan kabupaten;
- Bahwa tim penilai berpatokan pada data legal yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam arti apabila dalam data nominative disebutkan terdapat jalan terhadap tanah yang hendak dinilai maka itulah yang menjadi patokan tim penilai;
- Bahwa atas data-data tersebut berdasarkan pada range nya atau nilai dari property itu sendiri dan hasil tersebut dilaporkan kepada pimpinan karena Tim penilai hanya melakukan justifikasi awal dan yang menentukan hasil akhirnya adalah pimpinan guna mendapatkan nilai ganti rugi berdasarkan nilai penggantian Wajar;
- Bahwa agar memudahkan tim di lapangan untuk memberikan data kepada tim Penilai di pusat maka tim di lapangan membagi bagian tanah dengan menggunakan zona-zona bagian tanah yaitu tanah yang dekat akses jalan besar, tanah dekat akses jalan desa dan tanah non akses;
- Bahwa apabila terdapat pemilik tanah yang terkena jalan untuk kepentingan umum dalam hal ini jalan tol akan tetapi hanya sebagian tanah pada bagian belakang saja yang terkena dan posisi tanah milik seseorang tersebut pada bagian depan terdapat akses jalan masuk sehingga menurut ahli maka pemilik tanah tersebut untuk tanahnya harus dikategorikan tanah akses jalan;

Hal 27 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk menilai terdapatnya adanya jalan pada tanah yang terkena ganti rugi untuk kepentingan umum tetap harus mengacu pada data peta bidang yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa apabila terdapat perbedaan fisik antara data berdasarkan peta bidang yang diberikan Badan Pertanahan Nasional dengan kenyataan fakta yang didapatkan dilapangan maka tim penilai harus memberitahukan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Termohon I, Kuasa Termohon II dan Pemohon menyatakan ada sebagian keterangan saksi yang salah;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai tanah objek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dengan hasil pemeriksaan lokasi sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dan bantahan para pihak dalam perkara ini Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Pemohon dalam keberatannya, telah memohonkan tindakan pendahuluan untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan tuntutan provisi tersebut ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan atau tuntutan provisi yaitu tuntutan yang merupakan tindakan sangat mendesak dan perlu suatu

Hal 28 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan yang segera dengan maksud jangan sampai timbul kerugian yang sangat besar ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan keberatan Pemohon telah mengajukan tuntutan provisionil berupa tuntutan agar mengabulkan sita jaminan yang diajukan oleh Pemohon dan melarang kepada para Termohon dan atau siapa saja termasuk pihak ketiga yang mendapat hak kuasa dan wewenang dari para Termohon agar supaya tidak masuk kedalam lokasi sebagian atau seluruhnya obyek sengketa sebelum adanya putusan pokok perkara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi yang demikian Majelis Hakim memandang bahwa Pemohon tidak memberikan alasan yang jelas mengenai kekhawatiran mengenai hal bahwa Termohon akan mengalihkan atau memindahtangankan tanah kintal tersebut yang menjadi obyek sengketa kepada pihak lain sehingga dipandang tidak cukup beralasan hukum dan hal tersebut pada hakekatnya sudah menyangkut materi pokok perkara yang masih harus dibuktikan terlebih dahulu dipersidangan apakah Para Termohon akan melakukan kegiatan di atas lokasi tanah sengketa karena setelah memperhatikan pemeriksaan setempat obyek sengketa tidak ada hal-hal yang dikhawatirkan oleh Pemohon tersebut, oleh karena itu tuntutan provisi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa Keberatan Pemohon pada pokoknya adalah mengenai penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah milik Pemohon sebesar Rp.102.000,- m² (seratus dua ribu rupiah permeter persegi) dirasakan sangat merugikan Pemohon karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Termohon I membantah yang pada pokoknya yaitu bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka

Hal 29 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan jalan Tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan seterusnya serta tindakan yang dilakukan Termohon I bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil dari pemohon;

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

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pemohon telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 yang setelah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata telah cocok dan sesuai dengan

Hal 30 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah sedangkan untuk bukti surat bertanda P-5, P-6 dan P-8 tidak ada aslinya sehingga tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dan keterangan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya perkara;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Termohon I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1-1 sampai dengan T.1-3 yang setelah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata telah cocok dan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Termohon II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.2-1 sampai dengan T.2-6 akan tetapi untuk bukti surat bertanda T.2-2 dan T.2-3 tidak ada aslinya sehingga tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Termohon I dan II telah mengajukan keterangan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang saksi ahli yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya perkara;

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

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah keberatan Pemohon diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Perma Nomor 3 Tahun 2016?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Pemohon telah mengajukan bukti bertanda P-2 berupa Tanda Terima Surat Keberatan Pengiriman

Hal 31 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Willy Tengker tertanggal 12 Desember 2016 yang diterima Kantor Pengadilan Negeri Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara tertanggal 13 Desember 2016 oleh Steven Masihor dan bukti bertanda P-7 berupa Surat tertanggal 7 Desember 2016 yang ditandatangani Willy Tengker yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Minahasa Utara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bukti surat tersebut diatas, Pemohon telah mengajukan bukti saksi dalam persidangan yaitu saksi Petrus Noldy Mekel yang menerangkan dibawah sumpah/janji yang menerangkan pada pokoknya mengetahui pemohon mengajukan keberatan ganti rugi di Pengadilan Negeri Airmadidi pada pertengahan Bulan Desember 2016 yang mana saat itu saksi datang di pengadilan Negeri Airmadidi untuk mencari informasi mengenai gugatan ganti rugi pembebasan jalan Tol dan saat itu saksi bertemu dengan Pemohon di Pengadilan Negeri Airmadidi yang sedang mendaftarkan gugatan ganti rugi pembebasan jalan Tol;

Menimbang, bahwa Termohon I telah mengajukan bukti surat bertanda T.1-1 yaitu berupa Berita Acara Kesepakatan Nomor: 389/BA/PT/XI/2016 tertanggal 30 Nopember 2016 yang diantaranya pada Nomor 51 terdapat nama Willy Tengker;

Menimbang, bahwa Termohon II telah mengajukan bukti surat bertanda T.2-4 yaitu berupa Daftar Hadir tanggal 30 Nopember 2016 yang diantaranya pada Nomor 38 terdapat nama Willy Tengker;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 72 ayat (1) Pepres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berbunyi "Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan" Selanjutnya ayat (2) pasal 72 dalam Perpres No. 71 tahun 2012 menyatakan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :

Hal 32 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Untuk selanjutnya pada ayat (3) diatur bahwa Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanda tangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya. Bahwa apabila ada pihak yang keberatan mengajukan keberatan di pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (3) UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 38 ayat (4) UU Nomor 2 Tahun 2012 serta juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 5 Perma Nomor 3 Tahun 2016 yang menyatakan keberatan yang dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan keberatan Pemohon yang terdaftar dengan Nomor:25/Pdt.G/2017/PN Arm pada tanggal 2 Pebruari 2017 akan tetapi apabila dengan memperhatikan bukti surat bertanda P-2 dan P-7 sebagaimana bukti surat yang telah diuraikan diatas diketahui fakta bahwa Pemohon telah mengajukan surat keberatan mengenai pemberian ganti rugi jalan tol Manado Bitung atas tanah milik Pemohon tertanggal 7 Desember 2016 yang diterima di Kantor Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 13 Desember 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II sebagaimana bukti surat bertanda T.1-1 dan T.2-4 diketahui fakta bahwa hasil musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan pada tanggal 30 Nopember 2016 akan tetapi dalam persidangan tidak ada satupun bukti surat ataupun saksi yang dapat menunjukkan bahwa Termohon I dan Termohon II pada saat pelaksanaan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian telah menjelaskan secara jelas dan terperinci mengenai bagaimana cara seseorang yang mengajukan keberatan atas hasil musyawarah penetapan ganti kerugian untuk mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri;

Hal 33 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap diatas bahwa Pemohon sebenarnya telah mengajukan keberatan permohonan pada tanggal 13 Desember 2016 akan tetapi dalam bentuk surat biasa yang ditunjukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi dan bukanlah berbentuk gugatan keberatan yang diajukan pada kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Airmadidi sebagaimana ketentuan yang seharusnya dilakukan yang mana hal tersebut disebabkan kurangnya atau tidak adanya sosialisasi dari Termohon I dan Termohon II mengenai bentuk cara pengajuan keberatan di Pengadilan Negeri sehingga jikalau pada tanggal 13 Desember 2016 tersebut Pemohon telah benar mengajukan surat keberatan tersebut dalam bentuk format gugatan/keberatan yang didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi maka pengajuan keberatan tersebut masih memenuhi waktu 14 (empat belas) hari sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas menurut hemat Majelis Hakim maka gugatan keberatan Pemohon haruslah dianggap memenuhi persyaratan formil sebagaimana yang diamanatkan oleh Perma Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah tanah yang menjadi obyek perkara a quo adalah obyek perkara berupa bidang-bidang tanah yang oleh Termohon I dan II dijadikan Proyek Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung adalah dibawah penguasaan Pemohon?

Menimbang bahwa untuk membuktikan hal tersebut Pemohon telah mengajukan bukti P-3 yaitu Sertifikat Hak Milik No 179 atas nama Pemilik Willy Herman Tengker (Pemohon) atas tanah seluas 23.560 m² (dua puluh tiga ribu lima ratus enam puluh meter persegi) dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui fakta bahwa tanah obyek sengketa saat ini adalah dibawah penguasaan Pemohon serta merupakan tanah yang oleh Termohon I dan II dijadikan Proyek Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yang mana hal tersebut bahkan diakui

Hal 34 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Termohon I dan II sehingga menjadi fakta hukum bahwa obyek sengketa termasuk dalam pembangunan jalan tol Manado Bitung;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan mengenai pokok permohonan keberatan pemohon yaitu dalam hal ini tentang:

- Apakah benar dalam penetapan nilai ganti kerugian tanah milik pemohon tidak terdapat kesepakatan/musyawarah mufakat antara Pemohon dengan Termohon I dan Termohon II sehingga nilai ganti kerugian yang diberikan Termohon I dan Termohon II kepada Pemohon merugikan Pemohon karena tidak sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2012?
- Apakah pihak Termohon I dan Termohon II dalam proses tahapan pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Manado Bitung sebagaimana berdasarkan hasil Penilaian Jasa Penilai (APPRAISAL) telah dilakukan secara sah sebagaimana diatur dan diamanatkan dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres No.71 Tahun 2012?

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan terlebih dahulu apakah benar dalam hal penetapan nilai ganti kerugian tanah milik pemohon tidak ada kesepakatan/musyawarah antara Pemohon dengan Termohon I dan Termohon II?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Pemohon telah mengajukan bukti bertanda P-5 berupa Berita Acara Kesepakatan Nomor 389/BA/PT/XI/2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Propinsi Sulawesi Utara walaupun diajukan Pemohon tidak ada aslinya akan tetapi bukti tersebut sama dengan bukti yang diajukan oleh Termohon I yaitu bertanda T.1-1 yaitu Foto copy Berita Acara Kesepakatan No.389/BA/PT/XI/2016 tanggal 30 Nopember 2016, telah disesuaikan dengan aslinya serta dilegalisir dan diberi meterai cukup sehingga bukti P-5 tersebut dapat diajukan alat bukti yang sah dalam persidangan yang mana dalam bukti tersebut diketahui fakta bahwa Pemohon mempunyai tanah dengan Nomor Urut Daftar Nominatif 73 dengan Luas 3.434 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh empat meter

Hal 35 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah dengan total nilai penggantian wajar sebesar Rp.489.937.485,- (empat ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh lima rupiah) dan bertandatangan pada kolom tidak setuju karena alasan masalah harga;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Penggugat telah mengajukan bukti saksi yang menerangkan dalam persidangan dibawah sumpah/janji yaitu Saksi Petrus Noldy Mekel yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah yang diajukan keberatan adalah tanah yang terletak di Airmadidi Bawah lingkungan IV Kabupaten Minahasa Utara, saksi pernah ke lokasi Pemohon sejak tahun 2016 dan untuk masuk ke tanah milik Pemohon bisa menggunakan kendaraan bermotor serta dalam tanah lokasi pemohon tersebut terdapat tanaman berupa kelapa, pisang dan tanaman lainnya dan saksi juga menerangkan bahwa saksi juga mempunyai tanah yang terkena pengadaan jalan tol dan saksi pernah diundang untuk musyawarah akan tetapi saat itu tidak dibicarakan mengenai masalah harga tanah apakah diperbolehkan untuk negosiasi harga dan selanjutnya saksi Mareyke Tanos yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah milik Pemohon di Kelurahan Airmadidi Bawah dan sebagian tanah milik Pemohon yang terkena jalan tol dan saksi mengetahui penetapan harga jalan tol yang ditentukan oleh Termohon adalah bervariasi yaitu antara Rp.100.000/m² (seratus ribu per meter persegi) s/d Rp.120.000/m² (seratus dua puluh ribu per meter persegi) Bahwa saksi mengetahui terdapat dua jalan akses masuk ke lokasi tanah milik Pemohon dan letaknya langsung berbatasan dengan jalan sehingga kendaraan roda empat bisa masuk ke tanah lokasi milik Pemohon serta saksi mengetahui tanah milik Pemohon rencananya membuka usaha mini market;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Termohon I dan Termohon II menyatakan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah

Hal 36 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui proses secara sah sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk menunjukkan bantahannya Termohon I telah mengajukan bukti bertanda T.1-1 berupa Berita Acara Kesepakatan Nomor: 389/BA/PT/XI/2016 tertanggal 30 Nopember 2016 yang diantaranya pada Nomor 51 terdapat nama Willy Tengker, bukti bertanda T.1-2 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan tanah Nomor: 114/KEP-71.300/XI/2015 tentang penetapan Penilai pertanahan pada pelaksanaan Pengadaan Jalan Tol Manado-Bitung, telah menetapkan Penilai dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung adalah : KJPP SIH WIRYADI & Rekan sebagai penilai besarnya ganti kerugian per bidang tanah dan bukti bertanda T.1-3 berupa Standar Penilaian Indonesia SPI 306;

Menimbang, bahwa bahwa untuk menunjukkan bantahannya Termohon II telah mengajukan bukti bertanda T.2-1 yaitu Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 587/KPTS/M/2016 tertanggal 10 Agustus 2016, T.2-5 yaitu Peta Bidang Tanah dan T.2-6 yaitu Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado Bitung SIH WIRYADI & Rekan tertanggal 23 Agustus 2016 No: LAP:020/SIH-PN/23/08/2016 kepada Kepala Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Provinsi Sulawesi Utara cq.Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung perihal penilaian property yang pada pokoknya atas tanah beserta aset diatasnya yang terkena proyek pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado Bitung yang terletak di Desa Tumaluntung Kecamatan Kauditan, Desa Suwaan Kecamatan Kalawat , Desa Rap-rap, Desa Sukur, Desa Airmadidi Bawah, Desa Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara;

Hal 37 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hal 38 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2/2012). Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Hasil kesepakatan tersebut dimuat dalam berita acara kesepakatan (Pasal 37 ayat (2) UU 2/2012) yang berbunyi: Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan bersesuaian juga dengan ketentuan Pasal 72 ayat (1) Peperes No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berbunyi "Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan";

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam keberatan Pemohon menyatakan bahwa pihak para Termohon dalam menetapkan hasil ganti kerugian tidak melakukan musyawarah terlebih dahulu kepada Pemohon sedangkan menurut para Termohon bahwa telah dilakukan musyawarah kepada para pemilik lahan sebagaimana Berita Acara Kesepakatan;

Menimbang, bahwa arti musyawarah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah;

Menimbang, maksud dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 UU No.2 Tahun 2012 disini adalah musyawarah yang dilakukan antara lembaga pertanahan dalam hal ini Termohon I dengan pihak yang berhak adalah mengenai bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dalam Pasal 34 UU No.2 Tahun 2012 yaitu pada pokoknya adalah mengenai Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai yang menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur bahwa dalam hal penetapan nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik (Pasal 63 Perpres No.71 Tahun

Hal 39 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012) dan bukan berdasarkan penetapan nilai sepihak dari Termohon I selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Sulawesi Utara dan atau Termohon II selaku Pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah didengar saksi ahli Fourier yang menerangkan dalam persidangan pada pokoknya ahli merupakan rekan dari SIH Wiryadi yang merupakan Konsultan Jasa Penilai Publik KJPP dengan tugas sebagai rekan dari Sih Wiryadi adalah untuk memberikan penilaian juga pengadaan tanah sekaligus sebagai penanggung jawab laporan penilaian yang mana dasar hukum dalam melakukan penilaian mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) dan dalam hal melakukan penentuan besarnya ganti kerugian yang dilakukan Penilai Publik adalah independen sehingga tidak ada kewajiban untuk pihak Penilai untuk melibatkan pihak pemilik lahan yang tanahnya terkena jalan untuk kepentingan umum walaupun ada melibatkan pemilik lahan akan tetapi itu untuk mencari data harga pasar atas tanah yang bersangkutan tetapi bukan dalam hal memusyawarahkan harga sehingga tercapai kesepakatan selain itu dalam hal tim lapangan dalam mengumpulkan data awal dapat meminta bantuan pemerintah desa setempat untuk mengantarkan ke lokasi tanah yang terkena jalan untuk kepentingan umum berdasarkan Daftar Nominatif dan Peta Bidang sebagaimana yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional. Bahwa atas data awal yang diperoleh dari tim lapangan kemudian dilaporkan kepada Pimpinan Penilai yaitu dalam hal ini Singgih pada KJPP SIH Wiryadi dan rekan selanjutnya Pimpinan Penilai yang menentukan nilai harga kerugian atas tanah sehingga terbit Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado-Bitung yang dilakukan KJPP SIH WIRYADI & REKAN;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas sehingga dapatlah ditemukan fakta bahwa tidak ada satupun pasal dalam Undang-

Hal 40 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang nomor 2 Tahun 2012, Perpres No. 71 Tahun 2012 serta Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) yang mengatur mengenai bahwa pihak Penilai sebagai pihak yang menentukan besarnya ganti kerugian mempunyai kewajiban terlebih dahulu bermusyawarah secara terbuka dengan pemilik lahan sehingga dapat menemukan kesepakatan harga serta tidak ada satupun pasal yang mengatur bahwa pihak para Termohon mempunyai wewenang untuk menentukan besarnya ganti kerugian dan yang dimaksud dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 UU No.2 Tahun 2012 disini adalah musyawarah yang dilakukan antara lembaga pertanahan dalam hal ini Termohon I dengan pihak yang berhak mengenai bentuk dan atau besarnya ganti kerugian atas dasar hasil penilaian Penilai dan itulah menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian dan bukanlah arti musyawarah yang dimaksudkan Pemohon yang dilakukan untuk tercapai keputusan atas penyelesaian masalah guna mendapatkan kata mufakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan telah nyata bahwa para Termohon telah melakukan musyawarah sebagaimana yang diamanatkan oleh UU No.2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012 yaitu dengan adanya Berita Acara Kesepakatan (vide bukti T.1-1) serta bahwa dengan demikian Termohon I dan Termohon II dalam menentukan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan umum dalam hal ini untuk jalan Tol Manado Bitung telah menggunakan penilai yaitu SIH Wirjadi dan rekan sehingga oleh karenanya Termohon I dan Termohon II telah mengikuti dan memenuhi prosedur secara sah sebagaimana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas petitum nomor 3 dan nomor 4 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah besarnya Nilai Ganti Kerugian yang telah dilakukan Tim Penilai (APPRAISAL) atas tanah pemohon telah dilakukan secara layak dan adil sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 9 ayat (2) UU No.2 Tahun 2012?

Hal 41 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II yaitu bukti surat bertanda T.1-1 berupa Berita Acara Kesepakatan yang termuat lampiran daftar nominatif, bukti surat bertanda T.1-3 berupa Standar Penilaian 306, bukti surat bertanda T.2-5 berupa Peta Bidang dan bukti surat bertanda T.2-6 berupa Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Manado-Bitung yang dilakukan KJPP SIH WIRYADI & REKAN salah satunya adalah termasuk tanah Pemohon yaitu Willy Tengker sebagaimana SHM No.179/Airmadidi Bawah untuk tanah seluas 3.434 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh empat meter persegi) dengan nilai penggantian pasar tanah sebesar Rp.350.268.000,- (tiga ratus lima puluh juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi ahli yaitu saksi ahli Fourier yang diajukan Termohon I dan Termohon II menerangkan dalam persidangan bahwa tim penilai dalam menilai sebagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Standar Penilaian Indonesia 306 yang mana data awal yang digunakan Penilai berdasarkan daftar nominative yang diserahkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berisi identitas pemilik property, dasar pemilikan property, luas property yang meliputi luas bangunan atau isi, dan juga berisikan nomor induk dari Badan Pertanahan Nasional selanjutnya tim penilai melakukan inspeksi dilapangan dengan melakukan metode yaitu Pertama yaitu pendekatan harga pasar, kemudian pendekatan biaya, dan terakhir pendekatan income dan biasanya yang paling umum dilakukan adalah pendekatan harga pasar sedangkan metode yang lain bisa dilakukan, tergantung objek yang dinilai. Cara melakukan penilaian tim dengan mencari perbandingan harga pasar dengan cara menyamar sebagai pembeli tanah bisa dilakukan dengan wawancara langsung dilapangan dengan masyarakat sekitar tentang kondisi harga tanah yang saat ini berlaku di pasaran, terlebih bagi masyarakat yang akan menjual tanahnya sehingga dari hasil wawancara itu bisa ditanya lagi ke masyarakat lain yang ada di sekitar wilayah

Hal 42 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut untuk mencari perbandingannya termasuk juga menanyakan kepada pemerintah desa. Bahwa atas data-data tersebut berdasarkan pada range nya atau nilai dari property itu sendiri dan hasil tersebut dilaporkan kepada pimpinan karena Tim penilai hanya melakukan justifikasi awal dan yang menentukan hasil akhirnya adalah pimpinan. Bahwa maksud dari letak dan kedudukan property yang menentukan range nya bisa tinggi atau rendah adalah misalnya dalam menentukan zona, contoh yang dinilai adalah sawah kemudian diperhatikan letak sawah ini apakah yang ada akses jalan atau tidak ada akses jalan dan jalan tersebut harus juga diperhatikan, apakah jalan desa, jalan trans atau jalan besar karena nilainya pun pasti berbeda. Bahwa dalam menilai apabila antara pemilik lahan yang satu dengan yang lain bisa ada perbedaan sesuai hasil penilaian, jadi dengan kata lain harganya bisa berbeda antara objek yang satu dengan sebelah lainnya tergantung range atau nilainya. Bahwa apabila terdapat pemilik tanah yang terkena jalan untuk kepentingan umum dalam hal ini jalan tol akan tetapi hanya sebagian tanah pada bagian belakang saja yang terkena dan posisi tanah milik seseorang tersebut pada bagian depan terdapat akses jalan masuk sehingga menurut ahli maka pemilik tanah tersebut untuk tanahnya harus dikategorikan tanah akses jalan. Bahwa untuk menilai terdapatnya adanya jalan pada tanah yang terkena ganti rugi untuk kepentingan umum tetap harus mengacu pada data peta bidang yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional. Bahwa apabila terdapat perbedaan fisik antara data berdasarkan peta bidang yang diberikan Badan Pertanahan Nasional dengan kenyataan fakta yang didapatkan dilapangan maka tim penilai harus memberitahukan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi Taufiq Santoso yang diajukan Termohon I dan Termohon II menerangkan dalam persidangan saksi adalah tim yang turun lapangan guna kepentingan pengecekan fisik tanah dan bangunan yang terdapat dalam wilayah pembangunan jalan tol Manado-Bitung pada tanah di Desa Airmadidi Bawah yang dilaksanakan pada tahun 2015 yang saksi laksanakan

Hal 43 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 1 (satu) minggu untuk 74 (tujuh empat) bidang tanah yang terkena Jalan Tol Manado-Bitung. Bahwa dasar tim di lapangan untuk melakukan inspeksi adalah untuk melihat fisik tanah berdasarkan pemeriksaan data yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini peta bidang dan daftar nominative yang berisi identitas dari tanah tersebut. Bahwa saksi di lapangan melakukan inspeksi mencari data dengan cara melakukan wawancara dengan warga yang tanahnya tidak terdaftar dalam pembebasan lahan yang mana wawancara pertanyaan seputar kisaran harga pasar diluar daftar tanah yang masuk pembebasan jalan tol. Bahwa saksi memberikan informasi kepada pimpinan Penilai yaitu untuk tanah yang terletak di Airmadidi Bawah terbagi dari beberapa bagian yaitu untuk tanah yang terletak di jalan Airmadidi – Tondano , tanah yang terletak Desa I, tanah yang terletak di Desa II dan tanah yang merupakan tegalan atau tanah non akses. Bahwa berdasarkan hasil penilaian dari Tim Penilai diperoleh nilai penggantian wajar pada Desa Airmadidi Bawah adalah sebagai berikut untuk tanah yang terletak di jalan Airmadidi – Tondano dinilai Rp.266.000,-/m² (dua ratus enam puluh enam ribu per meter persegi), tanah yang terletak Desa I dinilai Rp.133.000,-/m² (seratus tiga puluh tiga ribu per meter persegi), tanah yang terletak di Desa II dinilai Rp.117.000,-/m² (seratus tujuh belas ribu per meter persegi) dan tanah yang merupakan tegalan atau tanah non akses dinilai Rp.102.000,-/m² (seratus dua ribu per meter persegi). Bahwa untuk tanah Pemohon mempunyai Nomor Urut Daftar Nominatif 73 termasuk pada tanah tegalan atau tanah non akses. Bahwa pada saat pemeriksaan di lapangan, cara saksi mencari data untuk tanah Pemohon adalah dari tanah milik Marsyella Tumundo menuju ke belakang tanah milik Pemohon sehingga saksi tidak mengetahui apakah terdapat jalan akses untuk masuk ketanah milik Pemohon. Bahwa terdapat tanah yang berdekatan dengan tanah milik Pemohon yaitu Nomor Urut Daftar Nominatif 71 dinilai sebesar Rp.117.000,-/m² (seratus tujuh belas ribu per meter persegi) dan tanah tersebut termasuk tanah akses jalan

Hal 44 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena mendapatkan informasi dari pemerintah desa akan tetapi pada saat itu saksi tidak turun lapangan sehingga saksi tidak mengecek langsung fakta mengenai tanah tersebut karena saksi tidak ke tanah tersebut. Bahwa dalam data peta yang diberikan dari Badan Pertanahan Nasional bahwa tidak terdapat jalan dan menurut informasi dari pemerintah desa setempat, tanah milik Pemohon tidak ada akses jalan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat diketahui fakta bahwa untuk masuk ke tanah milik Pemohon melalui jalan desa dan tanah yang terkena jalan tol pada sebagian tanah milik Pemohon pada bagian belakang sedangkan menurut Para Termohon penarikan pengukuran lahan jalan tol Pemohon diambil dari jalan belakang karena sesuai dengan trase atau jalan tol;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan bukti surat dan bukti saksi sebagaimana yang telah diuraikan diatas serta menghubungkan dan melihat kondisi dilokasi atas tanah perkara a quo berdasarkan pemeriksaan setempat diketahui bahwa akses menuju tanah milik pemohon terdapat jalan desa dan sebagian tanah milik pemohon pada bagian belakang yang terkena jalan tol dikategorikan tanah non akses atau tanah tegalan yang dinilai dengan nilai pasar tanah sebesar Rp.350.268.000,- (tiga ratus lima puluh juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dengan luas tanah 3.434 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh empat meter persegi) sehingga harga tanah Pemohon dinilai Rp.102.000,- m² (seratus dua ribu meter persegi), nilai pasar tanaman sebesar Rp.77.625.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), total nilai pasar tanah, bangunan dan tanaman Rp.479.403.000,- (empat ratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus tiga ribu rupiah) ditambah kerugian non fisik Rp.62.044.485,- (enam puluh dua juta empat puluh empat ribu empat ratus delapan puluh lima rupiah) sehingga total nilai penggantian wajar adalah sebesar Rp.489.937.485,- (empat ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus tiga

Hal 45 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh lima) (vide bukti T.1-1 dan T.2-6);

Menimbang, bahwa mencermati bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-3 yaitu Sertifikat Milik No 179 atas nama Pemilik Willy Herman Tengker (Pemohon) atas tanah seluas 23.560 m² (dua puluh tiga ribu lima ratus enam puluh meter persegi) dan dalam sertifikat tersebut tergambar tanah milik Pemohon berbatasan dengan jalan sehingga apabila dihubungkan dalam hal penilaian atas tanah milik Pemohon yang terkena jalan tol yaitu terdapat fakta yang mana pada saat tim penilai di lapangan yaitu saksi Taufiq Santoso yang menerangkan dibawah sumpah/janji dalam persidangan bahwa saksi pada saat pemeriksaan di lapangan untuk tanah sengketa adalah melalui belakang tanah milik Pemohon sehingga saksi tidak mengetahui apakah terdapat jalan akses untuk masuk ketanah milik Pemohon serta tidak adanya informasi dari pemerintah desa yang mana tanah milik Pemohon terdapat jalan serta berdasarkan peta bidang yang diberikan Badan Pertanahan Nasional yang diberikan kepada saksi tidak terdapat jalan oleh karenanya saksi memberikan kategori tanah non akses atas tanah milik Pemohon akan tetapi hal yang berbeda yang dilakukan oleh saksi Taufiq Santoso dalam hal menilai untuk tanah dengan Nomor Urut Daftar Nominatif 71 yaitu dikategorikan tanah akses jalan padahal pada saat pemeriksaan di lapangan, saksi Taufiq Santoso tidak mengecek langsung fakta mengenai tanah tersebut karena saksi Taufiq Santoso tidak ke tanah dengan alasan jalan yang memutar dan hanya percaya akan informasi dari pemerintah desa bahwa terdapat tanah akses jalan sehingga akhirnya untuk Nomor Urut Daftar Nominatif 71 memperoleh nilai untuk tanah pasar sebesar Rp.117.000,-/m² (seratus tujuh belas ribu per meter persegi) dan hal tersebut tidak sejalan dengan keterangan saksi ahli Fourier dalam persidangan yang mana apabila terdapat pemilik tanah yang terkena jalan untuk kepentingan umum dalam hal ini jalan tol akan tetapi hanya sebagian tanah pada bagian belakang saja yang terkena dan posisi tanah milik seseorang tersebut pada

Hal 46 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian depan terdapat akses jalan masuk sehingga menurut saksi ahli maka pemilik tanah tersebut untuk tanahnya harus dikategorikan tanah akses jalan akan tetapi untuk menilai terdapatnya adanya jalan pada tanah yang terkena ganti rugi untuk kepentingan umum tetap harus mengacu pada data peta bidang yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional serta apabila terdapat perbedaan fisik antara data berdasarkan peta bidang yang diberikan Badan Pertanahan Nasional dengan kenyataan fakta yang didapatkan dilapangan akan tetapi sebagaimana fakta yang telah terungkap diatas bahwa tim penilai di lapangan yaitu saksi Taufiq Santoso tidak melakukan pengecekan tanah milik Pemohon secara detail dan secara langsung apakah benar data peta bidang yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional sudah sesuai dengan fisik yang sebenarnya di lapangan padahal terdapat data fisik secara legal sesuai dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional bahwa tanah milik Pemohon berbatasan dengan jalan dan hal tersebut juga sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa pada dasarnya ganti kerugian sebagaimana Pasal 1 butir 10 UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah serta dalam Standar Penilaian Indonesia 306 yang dijadikan pedoman oleh Penilai (vide bukti T.1-3) yang merupakan prinsip ganti kerugian adalah bahwa pemilik/penguasa tanah memiliki hak mendapatkan ganti kerugian yang wajar (layak dan adil) sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh penilai atas tanah sengketa adalah dikategorikan tidak wajar dan tidak adil karena tanah milik Pemohon berbatasan dengan jalan desa sehingga adalah adil apabila Pemohon mendapatkan harga sesuai tanah dengan Nomor Urut Daftar Nominatif 71 karena tanah yang berdekatan dan mempunyai kondisi fisik tanah yang sama yaitu dengan nilai untuk tanah pasar tanah sebesar Rp.117.000,-/m² (seratus tujuh belas

Hal 47 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu per meter persegi) x 3.434 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh empat meter persegi) = Rp.401.778.000 (empat ratus satu juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam gugatan keberatan Pemohon menuntut agar tanah milik Pemohon dinilai seharga Rp.651.000,-/m² (enam ratus ribu lima puluh satu ribu rupiah per meter persegi) dan nilai masa tunggu 14,5% (empat belas koma lima persen) dari tanah dan tanaman adalah sebesar Rp.335.408.055 (tiga ratus tiga puluh lima juta empat ratus delapan ribu lima puluh lima rupiah) adalah terlalu berlebihan dan juga tidak didukung dengan bukti surat dan bukti saksi yang mendukung dan menguatkan dalil keberatan Pemohon tersebut sehingga oleh karenanya petitum nomor 5 dan nomor 6 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 7 mengenai sita jaminan, oleh karena selama persidangan berlangsung sampai dengan putusan perkara ini dibacakan terhadap tanah obyek sengketa tidak dilakukan Penyitaan oleh pengadilan negeri Airmadidi, sehingga dengan demikian terhadap Petitum Pemohon tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pemohon nomor 8, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu. Bahwa mengenai hal tersebut harus mengacu pada ketentuan yang tertuang dalam pasal 191 Rbg yang terangkum dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Vide Buku Putusan Yang Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu, halaman 23) juga harus mengacu pada Surat Edaran Nomor: 3 Tahun 2000 dan ternyata bahwa syarat-syarat yang ditentukan dalam ketentuan di atas tidak terpenuhi dalam perkara ini, sehingga dengan demikian Petitum angka 9 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemohon telah berhasil membuktikan

Hal 48 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran dalil-dalil yang terkandung dalam gugatan keberatannya untuk sebagian maka dengan demikian gugatan Pemohon dapat dikabulkan sebagian, untuk selanjutnya menyatakan bahwa Termohon I dan Termohon II berada sebagai pihak yang kalah dengan kewajiban membayar biaya perkara sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

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

- Menolak tuntutan Provisi dari Pemohon;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan keberatan Pemohon untuk sebagian;
2. Menetapkan besarnya nilai ganti kerugian untuk Pemohon/ adalah sebagai berikut nilai untuk tanah pasar tanah sebesar Rp.117.000,-/m² (seratus tujuh belas ribu per meter persegi) x 3.434 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh empat meter persegi) = Rp.401.778.000,- (empat ratus satu tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), nilai pasar tanaman sebesar Rp.77.625.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), total nilai pasar tanah, bangunan dan tanaman Rp.479.403.000,- (empat ratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus tiga ribu rupiah)

Hal 49 dari 51 Putusan Nomor : 25/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah kerugian non fisik Rp.62.044.485,- (enam puluh dua juta empat puluh empat ribu empat ratus delapan puluh lima rupiah) sehingga total nilai penggantian wajar adalah sebesar Rp.541.447.485,- (lima ratus empat puluh satu juta empat ratus empat puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

3. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon yaitu sebesar Rp.541.447.485,- (lima ratus empat puluh satu juta empat ratus empat puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.876.000,- (delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari KAMIS tanggal 3 AGUSTUS 2017 oleh kami CHRISTYANE PAULA KAURONG,SH.M.Hum sebagai Ketua Majelis, RACHMAT KAPLALE, SH dan HARIANTO MAMONTO, SH masing-masing sebagai Hakim anggota, Putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim anggota pada hari **SELASA tanggal 8 AGUSTUS 2017**, dalam sidang yang terbuka untuk umum Oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dan dibantu oleh JUNARIUS MAYANG, SH Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon, Kuasa Termohon I dan Kuasa Termohon II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

RACHMAT KAPLALE, SH

CHRISTYANE P.KAURONG, SH.M.Hum

HARIANTO MAMONTO, SH

Hal 50 dari 51 Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Arm



PANITERA PENGGANTI

JUNARIUS MAYANG, SH

BIAYA PERKARA:

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2.	Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
3.	Biaya panggilan	: Rp. 185.000,-
4.	Biaya PS	: Rp. 600.000
5.	Redaksi	: Rp. 5.000,-
6.	Materai	: Rp. 6.000,-

Jumlah Rp.876.000,- (delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);