



P U T U S A N

Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan Keberatan antara:

H. Moh. Arief Gunawan, berkedudukan di Jalan Benteng No.4, Kel. Anaiwoi, Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Kamal, S., S.H., M.H., beralamat di Jalan Brigjen Katamso Iorong Bolubu Nomor 5, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2021, sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan:

1. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari**, bertempat tinggal di Jalan HEA. Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Lalolara, Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Minarni Baitu, S.H., Irwan, S.P., Maya Sari, Ika Wulandari Prihatin Daud, S.H., LM. Adlu Razaaq Gafar, S.H., M.H., Muhammad Syaban Lakamu, S.H., Muhammad Rezky, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2021, sebagai **Termohon Keberatan I**;
2. **Walikota Kendari cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Kota Kendari**, bertempat tinggal di Jalan Drs. H. Abdullah Silondae Nomor 8, Kelurahan Mandonga, Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Markum, S.H., La Ode Muhammad Sukimin, S.H., Fakhriya Zalili Sailan, S.H., M.Kn., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2021, sebagai **Termohon Keberatan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonan keberatan tanggal 18 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 18 Oktober 2021 dalam Register Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Tenggang Waktu Pengajuan Keberatan

- Bahwa pada tanggal 28 September 2021 sesuai Surat Sekretaris Daerah Kota Kendari Nomor: 005/5466/2021 tanggal 27 September 2021 perihal Undangan Musyawarah telah diadakan musyawarah mengenai nilai ganti kerugian akan tetapi tidak tercapai kesepakatan, sehingga Penggugat berhak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Kendari paling lambat pada tanggal 18 Oktober 2021;
- Bahwa oleh karena keberatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja (vide Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum), maka berdasar hukum apabila secara formil keberatan Penggugat dinyatakan dapat diterima;

II. Legal Standing Penggugat

- Bahwa Penggugat adalah penerima kuasa dari Wirda Husein, S.E. yaitu pemilik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00848 Kel. Bende seluas 2.000 M², dan Sertipikat Hak Milik No.01692 Kel. Bende, Surat Ukur Tgl. 08-01-2007 No. 02/Bende/2007 seluas 1.500 M² atas nama Wirda Husein, S.E. yang dibuat di depan Ariyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Surabaya, berkedudukan di Jalan Ngagel Timur No.11 Surabaya;
- Bahwa berdasarkan surat kuasa yang dibuat di depan Ariyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Surabaya tersebut Penggugat memberikan kuasa khusus kepada Advokat Penerima Kuasa untuk mengajukan keberatan, oleh karena itu Penggugat mempunyai legal standing untuk mengajukan keberatan a quo;

III. Pokok Keberatan Penggugat

1. Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari yaitu masing-masing:
 - 1.1. Tanah seluas 2.000 M² (dua ribu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00848 Kel. Bende, Surat Ukur Tgl. 5-2-2003 No. 12/Bende/2003 atas nama Wirda Husein, S.E.;

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.2. Tanah seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.01692 Kel. Bende, Surat Ukur Tgl. 08-01-2007 No. 02/Bende/2007 atas nama Wirda Husein;
atau seluruhnya seluas 3.500 M² (tiga ribu lima ratus meter persegi);
2. Bahwa kedua bidang tanah hak milik Penggugat tersebut telah ditetapkan oleh Tergugat I sebagai bagian dari lokasi Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari dan Penggugat selaku pihak yang berhak bersedia melepaskan tanah tersebut dengan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang sesuai harga tanah yang layak dan adil;
3. Bahwa untuk keperluan Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari tersebut telah dilakukan musyawarah secara langsung pada tanggal 28 September 2021 dan telah disampaikan besarnya nilai ganti kerugian yang menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian yaitu sebesar Rp 650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter, akan tetapi dalam musyawarah tersebut tidak tercapai kesepakatan dan Penggugat selaku pihak yang berhak belum menandatangani berita acara hasil musyawarah tersebut;
4. Bahwa Tergugat II selaku Penilai telah menyampaikan hasil penilaian harga tanah pada musyawarah sebagaimana tersebut di atas, namun nilai tersebut tidak layak dan tidak adil karena tidak didasarkan pada harga pasar tanah yang relatif sama di sekitar tanah yang menjadi obyek lokasi Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari tersebut yaitu antara Rp2.750.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per meter;
5. Bahwa penilaian dari Tergugat II sangat jauh selisihnya dengan harga pasar tanah yang relatif sama, padahal Penilai seharusnya menilai berdasarkan metode perbandingan harga pasar peta zona nilai tanah (vide Pasal 1 angka 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);
6. Bahwa Penggugat selaku warga Kota Kendari pada dasarnya sangat mendukung pengembangan Kota Kendari melalui Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari tersebut, namun tetap meminta agar Tergugat benar-benar melaksanakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya dengan benar khususnya mengenai harga tanah yang layak dan adil yaitu harga tanah pada saat

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi



penetapan Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari tersebut yaitu paling rendah Rp2.750.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Zona Nilai Tanah;

7. Bahwa oleh karena selisih antara harga pasar tanah di sekitar Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari tersebut dengan hasil penilaian harga tanah dari Tergugat II, maka tidak ada jalan lain bagi Penggugat untuk mendapat ganti kerugian yang layak dan adil selain mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Kendari;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa penilaian harga tanah milik Penggugat sebesar Rp 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter oleh Tergugat II adalah harga yang tidak layak dan tidak adil;
3. Menetapkan harga tanah Penggugat sebesar Rp 2.750.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per meter sebagai harga yang layak dan adil serta sesuai dengan harga pasar tanah pada Zona Nilai Tanah;
4. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian tanah milik Penggugat seluas 3.500 M² (tiga ribu lima ratus meter persegi) sebesar Rp 9.625.000.000,00 (sembilan milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari tersebut kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung-renteng.

Subsider:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon Keberatan dan Para Termohon Keberatan hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi ataupun melalui cara-cara lain yang dapat digunakan sampai dengan sebelum dibacakannya Putusan ini, namun antara para pihak tidak tercapai kesepakatan mengenai perdamaian dimaksud;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh pemohon keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut para termohon keberatan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Termohon Keberatan I;

Alasan Permohon Keberatan:

1. Bahwa terhadap Alasan Keberatan Pemohon Keberatan Pada poin 4 dan poin 7

Bahwa Termohon Keberatan I tidak punya kewenangan untuk menetapkan nilai harga objek tanah. Hal ini berdasarkan Pasal 1 ayat 15 dan 16 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

“ 15. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

“ 16. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

2. Kehadiran Termohon Keberatan I dalam rapat musyawarah sebatas menghadiri undangan dari Termohon Keberatan II.
3. Berdasarkan uraian di atas bahwa Termohon Keberatan I tidak terlibat terhadap kegiatan penentuan nilai harga pasar terhadap bidang tanah yang menjadi objek sengketa.

I. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Jawaban Termohon Keberatan II;

I. Dalam Alasan-Alasan Keberatan Permohonan Keberatan

- A. Pemohon Keberatan dengan tegas menyebutkan bahwa, hasil musyawarah pada tanggal 28 September 2021 di Ruang Rapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekretariat Daerah Kota Kendari menjadikan angka Rp650.000,00 sebagai dasar musyawarah.

- B. Pemohon keberatan dengan tegas menyatakan bahwa harga ganti rugi tanah seharusnya didasarkan pada harga tanah yang relatif sama pada lokasi pembangunan, maka berdasarkan harga pasar menurut pemahaman pemohon keberatan, maka Pemohon secara tegas meminta harga ganti rugi tanah senilai Rp. 2.750.000 sampai dengan Rp. 3.500.000,-

JAWABAN TERMOHON KEBERATAN II TERHADAP PERMOHONAN KEBERATAN PEMOHON KEBERATAN

I. Pemohon Keberatan tidak Memiliki Legal Standing

Bahwa pemohon keberatan, atas nama H. Moh. Arief Gunawan tidak memiliki legal standing, baik pada tahapan kegiatan musyawarah maupun pengajuan permohonan keberatan.

- A. Pemohon tidak Memiliki Legal Standing sebagai Kuasa Pihak yang Berhak dalam Musyawarah Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Ditegaskan dalam Pasal 18 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak, terdiri dari :

- a. pemegang Hak Atas Tanah;
- b. pemegang Hak Pengelolaan;
- c. nazhir untuk tanah wakaf;
- d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau;
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan pendataan yang dilakukan Pelaksana Pengadaan Tanah, bahwa pembangunan ruas jalan baru Mokodomit Kota Kendari berdampak pada obyek hak atas tanah :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 00848 Kelurahan Bende, Surat Ukur Tanggal 05-2-2003 No, 12/Bende/2007, seluas 2.000 M;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 06192 Kelurahan Bende, Surat Ukur tertanggal 08-01-2007.

Kedua Bidang tanah tersebut atas nama Wirda Husein, S.E. Bahwa untuk hal tersebut pada tanggal 28 September 2021, Pemohon Keberatan, hadir pada acara musyawarah di Ruang Rapat Sekrtearis Daerah Kota Kendari pelaksanaan pengadaan tanah dan mengaku sebagai wakil dari Wirda Husein, S.E sebagai pemilik Obyek Tanah tersebut di atas. Namun oleh pelaksana pengadaan tanah dan seluruh peserta rapat yang hadir, keberadaan Pemohon Keberatan tidak dianggap sebagai wakil atau pemegang kuasa dari Wirda Husein, S.E, karena tidak adanya Surat Kuasa yang ditunjukkan kepada Pelaksana Pengadaan Tanah dan Peserta Rapat Musyawarah. Walaupun yang bersangkutan menunjukkan Surat Kuasa, Pemohon Keberatan tidak serta merta dapat dianggap sebagai kuasa dari Wirda Husein, SE., sebab ditegaskan dalam Pasal 73 PP No. 19 tahun 2021 jo Pasal 113 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2021 bahwa, dalam hal pihak yang berhak berhalangan hadir dapat memberikan kuasa :

- a) seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
- b) seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum;
- c) Pihak yang Berhak lainnya.

1. Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 73 ayat (1) PP No. 19 tahun 2021 bahwa Yang dimaksud dengan "Pihak yang Berhak lainnya", antara lain apabila terdapat objek yang dikuasai atau dimiliki beberapa orang dapat menguasai kepada salah satu orang Pihak yang Berhak. Dalam hal ini Pemohon Keberatan, sama sekali tidak dapat menunjukkan hubungan darah sampai derajat kedua dengan pihak yang berhak, yakni Wirda Husesin. Lebih lanjut, pengaturan penggunaan kuasa tanpa didahului atau perjanjian sebelumnya serta memberikan kewenangan yang tidak terbatas pada penerima kuasa (kuasa mutlak), juga tidak diperbolehkan berdasarkan Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997, serta Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982, yang hingga saat ini masih berlaku dan belum pernah dicabut.

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi



Hal-hal tersebut di atas tidak terlepas dari prinsip hukum pertanahan, khususnya perbuatan hukum dalam kaitannya dengan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia tidak menggunakan KUH Perdata, namun berdasarkan prinsip terang-tunai-riil sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai Lex generalis dan peraturan perundangan lainnya, baik Undang-Undang Sektoral maupun pelaksanaan berkaitan dengan hak atas tanah sebagai Lex Specialis. Sementara Buku II KUH Perdata telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku berdasarkan Diktum UUPA.

Sehingga berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka, Musyawarah pelaksanaan pemberian ganti rugi pada tanggal 28 September 2021, sebenarnya tidak dihadiri oleh pihak yang berhak.

- B. Pemohon Keberatan tidak memenuhi Legal Standing untuk pengajuan Permohonan Keberatan pada Pengadilan Negeri.

Bahwa berdasarkan penjelasan huruf A di atas, maka dengan sendirinya Pemohon Keberatan tidak memiliki legal standing untuk mengajukan permohonan keberatan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka (6) dan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 tentang Peraturan Mahkamah Agung tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, karena H. Arif Gunawan tidak memenuhi kriteria sebagai pihak yang berhak, maupun pemegang kuasa pihak yang berhak, dalam hal ini Wirda Husein, SE.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Kendari sedari awal telah menolak pengajuan permohonan keberatan dari H. Arif Gunawan dan Kuasa Hukumnya.

Namun dengan mengingat Perma No. 3 Tahun 2016 dan Perma No. 2 tahun 2020 yang mengatur bahwa, pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, dan kesimpulan oleh para pihak, maka sebagai i'tikad baik, koperatif, dan penegakan prinsip musyawarah dan keterbukaan dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Kendari, serta dengan harapan bahwa hal ini dapat betul-betul tersampaikan kepada Pihak yang berhak, dalam hal ini Wirda Husein, pula menjadi yurisprudensi bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh masyarakat Kota Kendari, kami pula memberikan jawaban terhadap pokok-pokok keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan.

II. Terhadap Alasan-Alasan Permohonan Keberatan

A. Bahwa dalam Alasan-Alasan Keberatan Pemohon Keberatan mendalilkan bahwa, nilai ganti kerugian sebagai dasar musyawarah adalah senilai Rp.650.000, per meter adalah keliru dan tidak benar, berdasarkan fakta hukum bahwa :

1. Yang menjadi dasar musyawarah adalah hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik yang ditunjuk untuk melakukan penilaian harga tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dalam hal ini Pelaksana Pengadaan Tanah menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo dan Rekan, yang secara resmi terdaftar dan diberikan wewenang melakukan penilaian harga tanah pada pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, sebagaimana yang tercantum dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 119/KM.1/2020 tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo dan Rekan dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 298/KEP-600.30.1/X/2017 tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kusno Raharjo. ST M. Ec.Dev.MAPPI. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 jo Pasal 69 PP No. 19 tahun 2021 jo Pasal 111 Permen ATR/K BPN No. 19 tahun 2021. Nilai Rp. 650.000,- merupakan harga penawaran untuk membuka negoisasi, dengan harapan dapat disampaikan kepada pihak yang berhak.
2. Adapun alasan Pelaksana Pengadaan Tanah mengajukan harga penawaran Rp. 650.000,- adalah:
 - a. Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa : "Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian", ditafsirkan dalam Surat Edaran Kejaksaan Agung Nomor : B-158/G/Gs.2/04/2016, perihal : Penanganan Permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Peraturan

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi



Jaksa Agung Republik Indonesia Nomor : Per-025/A/JA/11/2015 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penegakan Hukum, Bantuan Hukum, Pertimbangan Hukum, Tindakan Hukum Lain dan Pelayanan Hukum di Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara, bahwa “Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai merupakan Dasar atau batasan maksimal dalam Proses Negoisasi dengan pihak yang berhak. Dengan demikian nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai dapat di negoisasikan, sepanjang nilai yang disepakati masih berada di bawah dari hasil penilaian”. Maka berdasarkan hal tersebut, diberikan nilai penawaran sebesar Rp. 650.000,- untuk dapat disampaikan kepada Pihak yang Berhak, dalam hal ini Wirda Husein. Nilai penawaran Rp. 650.000,- berada di bawah nilai dari KJPP, sehingga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah.

b. Selain alasan yuridis tersebut di atas, penawaran Rp. 650.000,- didasarkan pada pertimbangan lainnya, yaitu :

- 1) Kondisi keuangan daerah di masa Pandemi Covid-19;
- 2) Adanya tunggakan Pajak Bumi Bangunan dari obyek tanah selama 14 bulan (Bukti Terlampir).
- 3) Obyek tanah tidak produktif, dan terdapat kecenderungan dilerantarkan oleh pemilik tanah, sehingga dapat diusulkan sebagai obyek penerbitan tanah terlantar yang berdampak hukum pada pencabutan hak atas tanah.

B. Bahwa dalam alasan keberatan, pemohon keberatan mendalilkan bahwa harga ganti rugi tanah seharusnya didasarkan pada harga pasar yang relatif sama yang menjadi obyek lokasi tanah pembangunan, adalah keliru dan gagal paham tentang substansi PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/ K BPN No. 19 tahun 2021, sebab secara tegas disebutkan dalam Pasal 110 ayat (1) Permen ATR/K BPN No. 19 tahun 2021 Penilai atau Penilai Publik bertugas melakukan penilaian untuk menentukan besarnya nilai Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai. Hal yang sama juga ditegaskan dalam Pasal 69 PP No. 19 tahun 2021, bahwa : “Besarnya nilai Ganti Kerugian



sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.” Dengan demikian, argumentasi harga tanah yang realtif sama untuk menilai ganti kerugian tidak dapat diterima. Untuk diketahui, penggunaan harga tanah yang realtif sama sebagai dasar perhitungan digunakan untuk menilai ganti rugi tanah dalam keadaan khusus (Pasal 87 PP No. 19 tahun 2021), keadaan khusus yang dimaksud adalah bencana alam; b. biaya pendidikan; c. menjalankan ibadah; d. pengobatan; e. pembayaran utang; dan/atau f. keadaan mendesak lainnya dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain. Hal tersebut merupakan konsekuensi logis, bahwa dalam keadaan khusus pelaksana pengadaan tanah belum dapat mendatangkan penilai pertanahan atau penilai publik untuk melakukan penilaian per bidang tanah.

- C. Bahwa dalam alasan keberatan, pemohon keberatan meminta harga tanah senilai Rp. 2.750.0000,- sampai dengan Rp.3.500.000 per meter. Hal tersebut tidak masuk akal dan sangat kapitalistik, Hal ini karena bertentangan dengan sila ke 5 Pancasila dan Penjelasan Umum UUPA sebagai konstitusi agraria di Indonesia, yang menegaskan bahwa keadilan agraria berdasarkan ekonomi kerakyatan, bukan mekanisme pasar bebas yang berpegang pada prinsip “semakin besar nilai tawar, semakin besar nilai jual”, melainkan berpegang pada prinsip kemanfaatan tanah bagi fungsi sosial (Pasal 6 UUPA), terlebih obyek tanah ini akan digunakan untuk kepentingan umum, yang sebenarnya dapat saja menggunakan mekanisme pencabutan hak atas tanah melalui pengajuan penertiban tanah terlantar berdasarkan PP No. 20 tahun 2021. Terlebih perkiraan nilai tanah Rp. 2.750.000 sampai dengan Rp. 3.500.000 hanya bersifat spekulatif semata.
- D. Bahwa nilai Rp. 2.750.0000,- sampai dengan Rp.3.500.000 per meter berada jauh di atas penilaian KJPP, sehingga bertentangan dengan ketentuan UU No. 2 Tahun 2012, PP No. 19 tahun 2021, dan Permen ATR/K BPN No. 19 tahun 2021.
- E. Bahwa hingga saat ini Pelaksana pengadaan tanah belum membuka nilai tanah berdasarkan penilaian KJPP, karena masih berpikiran positif bahwa pihak yang berhak, dalam hal ini Wirda Husein, S.E atau kuasa yang sah masih membuka diri untuk melanjutkan negoisasi dengan arif dan bijaksana, dan tidak berkukuh pada nilai Rp. 2.750.0000,- sampai dengan Rp.3.500.000 per meter, sebagaimana warga terdampak yang justru mengelola tanahnya dengan baik serta taat membayar pajak,



sebagaimana pula Pemerintah Kota Kendari memaklumi ketidaktaatan pembayaran Pajak Bumi Bangunan, dan tidak memilih jalan penertiban tanah terlantar.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka termohon keberatan II Ketua Pengadilan Negeri cq. Majelis Hakim yang memeriksa mengadili perkara ini menolak seluruh keberatan yang diajukan pemohon keberatan, karena tidak memenuhi unsur formil dan materiil permohonan keberatan.

Mohon putusan seadil-adilnya.

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai penilaian harga tanah milik pemohon keberatan yang oleh termohon keberatan dengan penilaian harga tanah sejumlah Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) merupakan harga yang tidak layak dan adil sehingga pemohon keberatan meminta tanahnya dihargai sejumlah Rp2.750.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal jika pemohon keberatan selaku pemilik tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00846 Kelurahan Bende dengan luas 2000 M² (dua ribu meter persegi) dan tanah sesuai Sertifikat Hak Milik nomor 01692 Kelurahan Bende dengan luas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dimana tanah tersebut terkena pembangunan ruas jalan untuk pembangunan ruas jalan baru Mokodompit Kendari;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai ketidakcocokan penggantian harga tanah yang terkena pembangunan jalan baru Mokodompit Kendari;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu:

1. Apakah permohonan keberatan yang diajukan oleh pemohon keberatan telah sesuai dengan tenggang waktu yang ditetapkan sebagaimana aturan yang berlaku?;



2. Apakah pemohon keberatan selaku pemilik tanah yang berhak mengajukan permohonan keberatang tersebut?;
3. Apakah penetapan hasil musyawarah penggantian harga tanah oleh pemohon telah sesuai dan layak sebagaimana harga tanah pada lokasi dimaksud?;
4. Berapakah nilai harga tanah yang sesuai untuk tanah pemohon yang terkena pembangunan jalan baru Mokodompit Kendari?;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3523164704760001 atas nama Wirda Husein, diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3623161308690002 atas nama Sgus Suprayogi, S.E., diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 7471081104730002 atas nama H. Moh. Arief Gunawan, diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Akta Kuasa untuk menjual dari Wirda Husein, S.E., atas persetujuan Agus Suprayogi, S.E., kepada H. Moh. Arief Gunawan, bukti tanda P.4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00848 atas nama Wirda Husein, S.E., diberi tanda P.5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01692 atas nama Wirda Husein, S.E., diberi tanda P.6;
7. Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Kota Kendari perihal Undangan Musyawarah, diberi tanda P.7;
8. Fotocopy Data Pembebasan Tanah Ruas Jalan Baru Mokodompit Tahun Anggaran 2021, diberi tanda P.8;
9. Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Wirda Husein, S.E., diberi tanda P.9;
10. Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama Inne Yuliawati, diberi tanda P.10;
11. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) untuk pembayaran PBB tahun 2020 atas nama Wirda Husein, S.E., diberi tanda P.11;

Menimbang, bahwa pemohon keberatan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Daftar Nominatif Bidang Tanah Skala Kecil (tahap V), tahun anggaran 2021, diberi tanda T II.1;
2. Fotocopy rincian PBB Terhutang atas nama Wirda Husein, S.E., diberi tanda T II.2;
3. Fotocopy rincian PBB Terhutang atas nama Wirda Husein, S.E., diberi tanda T II.3;
4. Fotocopy Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 119/KM.1/2020, Fotocopy rincian PBB Terhutang atas nama Wirda Husein, S.E., diberi tanda T II.4;
5. Fotocopy Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 297/KEP-600.30.1/X/2017 tentang Pemberian Lisensi Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik (KJP) Kusno Raharjo, diberi tanda T II.5;
6. Fotocopy Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 298/KEP-600.30.1/X/2017 tentang Pemberian Lisensi Pertanahan Kantor Kusno Raharjo, S.T., M.Ec.Dev. MAPPI, diberi tanda T II.6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01692/Bende, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, diberi tanda T II.7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 0346/Bende, Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, diberi tanda T II.8;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I tidak mengajukan bukti surat dan saksi sedangkan II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa ada pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari dimana pembangunan jalan baru tersebut salah satunya menggunakan lahan milik Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan adalah penerima kuasa dari Wirda Husein, S.E. selaku pemilik tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 00848 Kelurahan Bende dengan luas 2.000 M² (dua ribu meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01692 Kelurahan Bende, dengan luas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) atas nama Wirda Husein, S.E. yang dibuat dihadapan Ariyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Surabaya, berkedudukan di Jalan Ngagel Timur Nomor 11 Surabaya;

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi



Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa yang dibuat di depan Notaris tersebut, maka Pemohon Keberatan memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan keberatan, oleh karena itu Pemohon Keberatan mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah pengajuan Keberatan ini telah sesuai dengan tenggang waktu yang ditetapkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dijelaskan dalam pasal 1 angka ke-13, yang berbunyi, Hari adalah hari Kalender, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya;

Menimbang, bahwa sementara itu dalam pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung dimaksud, dalam pasal 5, menerangkan jika keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 (Keberatan dalam bentuk Permohonan) diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Pemohon menerima undangan untuk Musyawarah yang akan dilaksanakan pada tanggal 28 September 2021;

Menimbang, bahwa sementara itu, pemohon keberatan mengajukan permohonan keberatan ini ke Pengadilan Negeri Kendari yang didaftarkan pada tanggal 18 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan tanggal pelaksanaan Musyawarah Ganti kerugian yang dilaksanakan pada tanggal 28 September 2021, maka jika dihitung berdasarkan hari kalender, maka hari keempat belas tersebut akan jatuh pada tanggal 12 Oktober 2021;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan keberatan baru diajukan pada tanggal 18 Oktober 2021, maka pengajuan permohonan keberatan telah melewati tenggang waktu yang ditetapkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengajuan keberatan telah lewat, maka Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima, maka Pemohon Keberatan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 1 angka ke-13 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Keberatan Pemohon Keberatan Tidak Dapat Diterima (*NietOnvankelijkeverklaard*);
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp480.000,00 (empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin tanggal 15 November 2021 oleh kami, Ahmad Yani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Bintoro, S.H., dan Harwansah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi tanggal 18 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 16 November 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arriyani, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon keberatan, Kuasa Termohon Keberatan II tanpa dihadiri Kuasa Termohon Keberatan I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Bintoro, S.H.

Ahmad Yani, S.H., M.H.

Harwansah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Arriyani, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp10.000,00;
2. Redaksi	: Rp10.000,00;
3. Proses/ATK.....	: Rp50.000,00;
4. Pendaftaran.....	: Rp30.000,00;
5. PNBP	: Rp20.000,00;
6. Panggilan	: Rp360.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	: Rp0,00;
8. Sita	: Rp0,00;
Jumlah	: Rp480.000,00;

(empat ratus delapan puluh ribu rupiah)