



PUTUSAN
Nomor 20/Pdt.G/2022/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 Muhamad Saleh, S.H.,M.H, Advokat yang berkantor di Btn. Multi Graha Blok N, Nomor 4, Kelurahan Rahandouna Kecamatan Poasia, Kota Kendari Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Februari 2022, sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan:

1. **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., Fakhriyasa Zalili Sailan, S.H., M.Kn., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2022, sebagai **Termohon Keberatan I**;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI**, bertempat tinggal di Jalan HEA. Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Lalolara, Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, sebagai **Termohon Keberatan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonan keberatan tanggal 16 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 17 Februari 2022 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Tenggang Waktu Pengajuan Keberatan

- Bahwa pada tanggal 3 Februari 2022 sesuai Surat Sekretaris Daerah Kota Kendari Nomor: 005/184/2022 perihal Undangan Musyawarah telah diadakan musyawarah mengenai nilai ganti rugi akan tetapi tidak tercapai kesepakatan, sehingga Pemohon berhak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Kendari;
- Bahwa oleh karena keberatan Pemohon 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 secara formil keberatan Pemohon dinyatakan dapat diterima;

II. Legal Standing Pemohon

- Bahwa Pemohon 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;

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi



- Bahwa berdasarkan surat kuasa yang dibuat di depan Ariyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Surabaya tersebut Pemohon memberikan kuasa khusus kepada Advokat Penerima Kuasa untuk mengajukan keberatan, oleh karena itu Pemohon mempunyai legal standing untuk mengajukan keberatan a quo;

III. Pokok Keberatan Pemohon

1. Bahwa Pemohon memiliki dua bidang tanah yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara 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.;
 - 1.2. Tanah seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) berdasarkan sertifikat hak milik No. 01692 Kel. Bende, surat ukur tanggal 08-01- 2007 No. 02/Bende/2007 atas nama WIRDA HUSEIN;
2. Bahwa kedua bidang tanah tersebut telah ditetapkan oleh Termohon I sebagai bagian dari lokasi Pembangunan Ruas Jalan Baru Mokodompit Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dan Pemohon 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 Provinsi Sulawesi Tenggara tersebut telah dilakukan musyawarah secara langsung pada tanggal 3 Februari 2022 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disampaikan besarnya nilai ganti kerugian masing-masing yaitu sebesar Rp.650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter, akan tetapi dalam musyawarah tersebut tidak tercapai kesepakatan ;

4. Bahwa Termohon I 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 Provinsi Sulawesi Tenggara tersebut yaitu sebesar Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) per meter;

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Pemohon memohon

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

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

kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Permohonan pemohon keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pemohon adalah pemohon yang beritikad baik;
3. Menyatakan penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh termohon I sepanjang mengenai harga nilai tanah tidak berkekuatan hukum mengikat;
4. Menetapkan ganti rugi harga tanah yang diterima oleh Pemohon masing-masing sebesar Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) per meter untuk dua bidang tanah yang terletak di Jalan By Pass Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara yaitu masing-masing:
 - 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.;
 - Tanah seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) berdasarkan sertifikat hak milik No. 01692 Kel. Bende, surat ukur tanggal 08-01-2007 No. 02/Bende/2007 atas nama WIRDA HUSEIN;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung-renteng.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon Keberatan dan Termohon I Keberatan hadir kuasanya tersebut sedangkan Termohon II tidak pernah hadir sendiri ataupun kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi ataupun melalui cara-cara lain yang dapat

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi



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 termohon keberatan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Termohon Keberatan I;

Gugatan Salah Alamat

Bahwa pemohon keberatan menggugat Walikota Kendari sebagai Termohon Keberatan I adalah salah alamat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (7) Perma No. 3 tahun 2016 yang dapat menjadi Pihak termohon keberatan adalah Kantor Pertanahan dan Instansi yang Membutuhkan Tanah. Walikota Kendari bukan pihak yang membutuhkan tanah sebagaimana dimaksud, Pun Walikota Kendari bukan subyek hukum perdata yang dapat didudukkan dalam sidang perkara perdata.

Lebih lanjut, dalam Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan menunjuk Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai instansi yang melaksanakan pembangunan, menjadi semakin tidak jelas sebab dalam Sturktur Pemerintahan Kota Kendari antara Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Perumahan adalah dua instansi yang berbeda. Demikian maka, pemohon keberatan tidak dapat menunjukkan hubungan sebab-akibat antara tindakan hukum Termohon Keberatan I dengan pokok materi yang digugat dalam perkara ini.

Permohonan Keberatan telah Lewat Jangka Waktu (Daluwarsa)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Musyawarah terakhir dilakukan pada tanggal 28 September 2021, yang dihadiri oleh M.Arief Gunawan, namun pada tanggal 18 November 2021 M. Arief Gunawan telah mengajukan gugatan permohonan keberatan pada Pengadilan Negeri Perkara Perdata No. 103/Pdt.G/2021/PN.Kdi. Adapun Musyawarah yang dilakukan pada tanggal 3 Februari 2022 **bukanlah musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) UU No. 2 tahun 2012**, melainkan **upaya perdamaian** saat terjadi sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam **Pasal 14 Perma No. 3 tahun 2016**, yang **bukan merupakan obyek dari pengajuan permohonan keberatan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (5) Perma No. 3 tahun 2016. Sehingga terhitung sejak tanggal 28 September 2021 sampai dengan diajukannya permohonan keberatan pada tanggal 16 Februari 2022 telah melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari. Hal ini berkesesuaian dengan keterangan saksi termohon keberatan I.

Gugatan *Nebis in Idem*

Bahwa perkara dengan alasan, subyek, dan obyek yang sama dengan gugatan ini sudah pernah disidangkan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam Putusan Perkara Nomor: 103/PDT.G/2021/PN.Kdi tanggal 16 November 2021, dan dimenangkan oleh pihak Termohon Keberatan. Atas putusan tersebut telah diajukan kasasi ke Mahkamah Agung oleh Pemohon Keberatan pada tanggal sehingga berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata telah memenuhi kriteria sebagai ***nebis in idem***.

Terhadap Alasan-Alasan Permohonan Keberatan

Pemohon keberatan mendalilkan : bahwa harga yang ditetapkan adalah sebesar Rp. 650.000 per/meter untuk SHM No.00848 Kel. Bende dan SHM No.

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

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

0192/Kel Bende, keduanya atas nama Wirda Husein, S.E (Angka III, poin (3), halaman 3, Surat Gugatan Pemohon Keberatan).

Kami dengan tegas menolak dalil tersebut, dan menganggap Pemohon Keberatan tidak jujur dan tidak terbuka dalam menyampaikan gugatannya, sebab dalam upaya perdamaian harga yang ditetapkan adalah Rp. 1.156.868.750/per meter untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 01692 dan Rp. 2.294.825.000/per meter untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00346 atas Nama Wirda Husein. Penetapan harga tersebut sesuai dengan hasil penilaian kantor Jasa Penilai Publik **Kusno Raharjo** dan **Rekan**, dan telah diketahui pasti oleh Pemohon Keberatan dibuktikan dengan Berita Acara tanggal 3 Februari 2022 yang ditandatangani oleh Pemohon Keberatan, disampaikan pula fotokopi hasil penilaian KJPP dan telah diterima oleh Pemohon Keberatan pada musyawarah tersebut.

Pemohon Keberatan mendalilkan bahwa harga tanah harus didasarkan pada nilai pasar dan zona nilai tanah, (Angka III, poin 4 dan 5, halaman 3 dan 4 Surat Gugatan Pemohon Keberatan).

Kami dengan tegas menolak dalil tersebut, sebab penilaian harga tanah 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

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

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)



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. Pemohon Keberatan menuntut harga ganti rugi tanah adalah sebesar Rp.4.500.000/per meter.

Kami dengan tegas menolak tuntutan tersebut, sebab harga dan nilai tanah telah ditentukan oleh KJPP Kusno Rahardjo dan Rekan adalah sebesar:

Rp. 1.156.868.750,- (satu juta seratus lima puluh enam ribu delapan ratus enam puluh delapan tujuh ratus lima puluh rupiah/per meter) untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 01692 atas nama Wirda Husein, SE.

Rp. 2.294.825.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah)/per meter untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00346 atas Nama Wirda Husein.

Berdasarkan ketentuan Pasal 69 ayat (3) PP No. 19 tahun 2021 "Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat." dalam



penjelasan Pasal 69 ayat (3) PP No. 19 tahun 2021 : Yang dimaksud dengan "final dan mengikat" adalah nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal dan tidak dapat dimusyawarahkan sepanjang penilaian dilakukan berdasarkan standar penilaian yang berlaku".

Yang melakukan penilaian bidang tanah dalam perkara *a quo* adalah Kantor Jasa Penilai Publik **Kusno Raharjo** dan **Rekan** 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.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum, sebagaimana yang telah Termohon Keberatan I jelaskan di atas, maka beralasan hukum bila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadakan perkara ini, memberi putusan sebagai berikut:

- Menerima jawaban Termohon Keberatan I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pemohon Keberatan tidak memenuhi persyaratan formil dan materil;
- Menolak Permohonan Keberatan, Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima/*niet onvankelijk verklaard*;



- Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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 Pemohon yang pada pokoknya adalah mengenai penilaian harga tanah milik pemohon keberatan yang oleh Termohon keberatan dengan penilaian harga tanah sejumlah Rp. 650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) permeter merupakan harga yang tidak layak dan adil sehingga pemohon keberatan meminta tanahnya dihargai sejumlah Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) permeter;

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 00848 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai ketidakcocokan penggantian harga tanah yang terkena pembangunan jalan baru Mokrodompit 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 keberatan 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 untuk menguatkan dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Akta Kuasa untuk menjual dari WIRDA HUSEIN,SE atas persetujuan AGUS SUPRAYOGI,SE kepada H.MOH.ARIEF GUNAWAN tertanggal 8 Oktober 2021, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hakim Milik Nomor: 00848 Kel.Bende, Surat Ukur tanggal 5-2-2003 No.12/Bende/2003 atas nama WIRDA HUSEIN,SE, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.01692 Kel.Bende, Surat ukur tanggal 08-01-2007 No.02/Bende/2007 atas nama WIRDA HUSEIN, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Sekretaris Daerah kota Kendari Perihal Undangan Musyawarah tertanggal 3 Februari 2022 Nomor: 005/184/2022, diberi tanda P-4;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

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

5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama INNE YULIAWATI, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Advance Figures Nilai Pendahuluan oleh KJPP KUNO RAHARJO & REKAN, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Berita Acara tertanggal 3 Februari 2022, diberi tanda P-7;
8. Foto Print, diberi tanda P-8;
9. foto Print, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Sesuai aslinya Akta Kuasa untuk menjual dari WIRDA HUSAEIN, SE tertanggal 08 Oktober 2021, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Sertifikan Hak Milik atas nama WIRDA HUSEIN, SE Nomor: 00848 sesuai aslinya tertanggal 05 Februari 2003, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertifikan Hak Milik Nomor: 01692 Kelurahan Bende dan Suart Ukur tertanggal 08 Januari 2007 No.02/Bende/2007 atas nama WIRDA HUSEIN, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-12;
13. Surat Sekretaris Daerah Kota Kendari perihal Undangan Musyawarah tertanggal 3 Februari 2022 Nomor: 005/184/2022, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama INNE YULIAWATI sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 atas nama WIRDA HUSEIN sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan 2019 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-16;
16. Fotokopi Suart Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17;
17. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02151 atas nama H.LAHASAN, diberi tanda P-18;
12. Fotokopi Surat Pajak Bumi dan Bangunan atas nama WELLY HARJONO, diberi tanda P-19;
13. Fotokopi Kartu Keluarga MARHABAN, diberi tanda P-20;

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

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 selain bukti surat, Pemohon Keberatan juga mengajukan saksi yakni Marhaban, yang di bawah sumpah memberikan keterangan sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

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

1. Fotokopi Surat Gugatan Permohonan Keberatan atas nama H.MOH.ARIEF GUNAWAN dan telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri tertanggal 18/10/2021/PN Kdi, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 103/Pdt.G/2021/PN Kdi, diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Undangan Pertemuan Nomor 005/7108/2021 tanggal 27 Desember 2021, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi Undangan Rapat Musyawarah Nomor: 005/184/2022 tanggal 2 Februari 2022, diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi Berita Acara Hasil Rapat Musyawarah tanggal 3 Februari 2022 yang turut ditanda tangani oleh Pemohon Keberatan MOH.ARIEF GUNAWAN, diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi Salinan Keputusan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor: 297/KEP-600.30.1/X/2017 Tentang Pemberian Lisensi Penilai Pertanahan Kantor Jasa Penilai Publik(KJPP) KUSNO RAHARJO, diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi dari Hasil Scan Hasil Penilaian KJPP terhadap Obyek SHM No.01692 dan SHM No.00346 atas nama WIRDA HUSEIN,SE, diberi tanda TI-7;
8. Hasil Scan Undangan Musawarah Nomor 005/5466/2021 tanggal 28 September 2021 sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-I.8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB NOP 74.71.800.001.003.0015.0 untuk SHM NO.00346 atas nama WIRDA HUSEIN,SE, diberi tanda T-I.9;
10. Fotokopi Legalisir Rincian Kekurangan PBB, NOP 74.71.800.001.003.0015.0 untuk SHM NO.00346 atas nama WIRDA

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

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

HUSEIN,SE yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Kendari sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-I.10;

11. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB 74.71.800.001.003.0446.0 untuk SHM NO.01692, diberi tanda T-I.11;

12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Legalisir Kekurangan PBB, NOP 74.71.800.001.003.0446.0 untuk SHM NO.01692, diberi tanda T-I.12;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Termohon Keberatan I mengajukan saksi-saksi yakni saksi Haryudin dan Yusuf Jaya Saputra yang dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

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;

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;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

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 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai Termohon I adalah Walikota Kendari cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Kota Kendari dan termohon II Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 PERMA No.3 Tahun 2016 yang dapat jadi pihak termohon keberatan adalah Kantor Pertanahan dan Instansi yang membutuhkan tanah, dalam hal ini Walikota Kendari/Termohon I dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari/Termohon II bukan pihak yang membutuhkan tanah sebagaimana dimaksud, yang membutuhkan adalah instansi Pemerintah Kota Kendari dan Badan Pertanahan Nasional dalam proses pengadaan tanah Jl. Mokodompit. Sehingga permohonan yang diajukan Pemohon terhadap Termohon I dan termohon II adalah salah alamat;

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;

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam 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 17 Februari 2022;

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 17 Februari 2022, maka pengajuan permohonan keberatan telah melewati tenggang waktu yang ditetapkan;

Menimbang, bahwa musyawarah yang diajukan pada tanggal 3 februari 2022 Termohon I telah membantahnya dimana hal tersebut bukanlah musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 ayat 2 UU No. 2 Tahun 2012, melainkan upaya perdamaian saat terjadi sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Perma No. 3 Tahun 2016, yang bukan merupakan obyek dari pengajuan permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 5 Perma No.3 tahun 2016. Sehingga terhitung sejak tanggal 28 September 2021 sampai dengan diajukannya permohonan keberatan pada tanggal 16 Februari 2022 telah melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari. Hal ini berkesesuaian dengan keterangan saksi Haryudin dan bukti surat T.I.2, T.I.8, T.I.3, T.I.4, T.I.5 juga berkesesuaian dengan alat bukti surat Pemohon Keberatan bukti surat P.4 dan P.7;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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 (*Niet On vankelijkeverklaard*);
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 360.000,00 (tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 oleh kami, Arief Hakim Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sera Achmad, S.H., M.H., dan Nursinah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi tanggal 17 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 28 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kdi



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

Sahir R, Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon Keberatan, Kuasa Termohon
Keberatan I tanpa dihadiri Termohon/Kuasa Termohon Keberatan II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sera Achmad, S.H., M.H.

Arief Hakim Nugraha, S.H., M.H.

Nursinah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sahir R

Perincian biaya:

1. Proses/ATK	: Rp 50.000,00;
2. Pendaftaran	: Rp 30.000,00;
3. PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,00;
4. Panggilan	: Rp 240.000,00;
5. Materai	: Rp 10.000,00;
6. Redaksi	: Rp 10.000,00;
Jumlah	: Rp 360.000,00;
(tiga ratus enam puluh ribu rupiah)	