



**PUTUSAN**  
Nomor 1652 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- 1. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI  
UTARA cq PANITIA PEL AKSANA PENGADAAN TANAH  
JALAN TOL MANADO BITUNG**, berkedudukan di Jalan 17  
Agustus Menado, diwakili oleh Ir. Rowland P Sidjabat, M.Sc., Plt.  
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi  
Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edwin,  
Bernes Kamurahan, A.Ptnh, Kepala Bidang Pengkajian dan  
Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, dan kawan-  
kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
18 Januari 2017;
- 2. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN  
RAKYAT cq SATUAN KERJA INVENTARISASI PENGADAAN  
LAHAN KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT cq PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN  
PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL  
MANADO-BITUNG, PADA BALAI PELAKSANAAN JALAN  
NASIONAL XI**, berkedudukan di Desa Suwaan, Kecamatan  
Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara diwakili oleh Weyni Paulce  
D. Mawey, S.T., Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah  
Jalan Tol Manado Bitung I, dalam hal ini memberi kuasa kepada  
Mochamad Sauki, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengkajian dan  
Penanganan Sengketa Konflik Pertanahan Kantor Wilayah BPN  
Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7  
Februari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Termohon Keberatan;

**L a w a n**

- 1. HERMA MAKALEW**, bertempat tinggal di Jalan Ende No mor  
34, RT/RW 008/016 Tanjung Priok, Kecamatan Tanjung Priok,  
Jakarta Utara;

Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **IVONNE HERMAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Ende No mor 34, RT/RW 008/016 Tanjung Priok, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

3. **ELSYE DICK PUTONG, S.E.**, bertempat tinggal di Desa Tumulung Jaga X, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada John Jesky Sada, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 84, Mahakeret Barat, Lingkungan VI, Kecamatan Wenang, Kota Manado 95112, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemohon Keberatan telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Para Termohon Keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Airmadidi pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Lokasi Pembangunan Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung:

Bahwa Penetapan Ganti Kerugian terhadap tanah milik Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III yang akan dipergunakan dalam Pembangunan Proyek untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, berlokasi di Desa Tumulung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara dan Kelurahan Airmadidi Bawah, Kecamatan Airmadidi;

- Musyawarah:

Bahwa musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan pada hari Rabu, tanggal 30 November 2016 (30-11-2016) sesuai Berita Acara Kesepakatan Nomor 389/BA/PT/XI/2016;

Adapun keberatan ini didasarkan pada alasan-alasan hukum, sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III ada memiliki bidang tanah yang terletak di Desa Tumulung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara dan yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dimana bidang-bidang tanah milik Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III tersebut telah masuk dalam proyek untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, yang mana masing-masing bidang tanahnya akan diuraikan secara sendiri-sendiri;

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun Pemohon I memiliki dan menguasai 3 (tiga) bidang tanah, yaitu:
  - 2.1. Tanah yang terletak di Skima , Desa Tumuluntung , Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, dengan luas 6.996 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) berdasarkan Register Tanah Desa Nomor 981 , Folio Nomor 304 , atas nama Herma Makalew/Pemohon I;  
Bahwa dari tanah tersebut sebagiannya yakni seluas 6.976 m<sup>2</sup> (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi;
  - 2.2. Bahwa selain tanah yang tersebut pada angka 1.1 di atas, Pemohon I juga memiliki tanah yang terletak di Desa Tumuluntung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, dengan luas 10.806,25 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu delapan ratus enam koma dua lima meter persegi), sesuai Akta Jual Beli Nomor 191/JB/Kdtn/XI/1997, tanggal 10 November 1997, atas nama Herma Makalew/Pemohon I;  
Bahwa dari tanah tersebut sebagiannya yakni seluas 9.685 m<sup>2</sup> (sembilan ribu enam ratus delapan puluh lima meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi;
  - 2.3. Tanah dengan luas 11.065 m<sup>2</sup> (sebelas ribu enam puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah , Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 254/Kelurahan Airmadidi Bawah, Surat Ukur tanggal 4 Juni 2009 Nomor 79/Airmadidi Bawah/2009 atas nama Herma Makalew/Pemohon I;  
Bahwa dari tanah tersebut sebagiannya yakni seluas 2.968 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) permeter persegi;
3. Bahwa Pemohon II juga ada memiliki dan menguasai 3 (tiga) bidang tanah, yakni:

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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

- 3.1. Tanah dengan luas 17.429 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu empat ratus dua puluh Sembilan meter persegi), yang terletak di Desa Tumuluntung Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Desa Tumuluntung, Surat Ukur tanggal 6 Juni 1981 Nomor 1738/1981 atas nama Ivonne Hermawan/Pemohon II;  
Bahwa dari tanah tersebut sebagiannya yakni seluas 17.311 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu tiga ratus sebelas meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi;
- 3.2. Tanah dengan luas 20.294 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi), yang terletak di Desa Tumuluntung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 88/Desa Tumuluntung, Surat Ukur tanggal 6 Juni 1981, Nomor 1741/1981 atas nama Ivonne Hermawan/Pemohon II;  
Bahwa tanah tersebut terukur dengan seluas 20.321 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu tiga ratus dua puluh satu meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi;
- 3.3. Tanah dari dengan luas 4.650 m<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Skima, Desa Tumuluntung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, tercatat dalam Register Tanah Desa Nomor 184, Folio Nomor 121 atas nama Ivonne Hermawan/Pemohon II;  
Bahwa dari tanah tersebut sebagiannya yakni seluas 4.629 m<sup>2</sup> (empat ribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi;
4. Bahwa begitupun dengan Pemohon III ada memiliki dan menguasai sebidang tanah dengan luas 29.706 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu tujuh ratus enam meter persegi), yang terletak di Desa Tumuluntung, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 329/Desa Tumuluntung, Surat Ukur tanggal 4 Juni 2009, Nomor 98/Tumuluntung/2009 atas nama Elsy Dick Putong/Pemohon III;

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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 dari tanah tersebut sebagiannya yakni seluas 14.740 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) telah termasuk dalam Daftar Penetapan Pembayaran Ganti Kerugian Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan harga sebesar Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi;

5. Bahwa tanah-tanah milik dari Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III yang tersebut pada angka 2, 3 dan 4 di atas telah dilakukan pemeriksaan oleh Termohon I mengenai objek/tempat, surat-surat yang berkaitan dengan tanah *a quo* serta data diri Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III, dan atas pemeriksaan tersebut tidak ditemukan masalah dengan status kepemilikan *a quo*;
6. Bahwa berkaitan dengan proyek *a quo*, maka Termohon I telah mengundang Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III untuk mengikuti Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang dilakukan pada tanggal 30 November 2016, sehingga pengajuan keberatan *in casu* masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung R .I. Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
7. Bahwa dalam musyawarah tersebut Termohon I dan Termohon II telah mengajukan Penetapan Ganti Kerugian Pembangunan Proyek Untuk Pembebasan Lahan Jalan Tol Manado-Bitung untuk tanah-tanah yang termasuk dalam pembangunan proyek tersebut, dan khusus mengenai tanah-tanah milik Pemohon I dan Pemohon II (sebagaimana yang tersebut pada angka 2 dan 3 di atas) telah ditetapkan oleh Termohon I dan Termohon II bahwa ganti kerugiannya adalah sebesar Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per-meter persegi (sebagaimana uraian dalil pada angka 2 dan 3 atas);
8. Bahwa untuk tanah milik Pemohon III (sebagaimana yang tersebut pada angka 4 di atas) telah ditetapkan oleh Termohon I dan Termohon II dengan harga ganti kerugian adalah sejumlah Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi;
9. Bahwa atas penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah-tanah milik Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III tersebut dirasakan sangat merugikan, oleh karenanya pihak Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III tidak menyetujuinya dan sangat keberatan akan hal itu, dengan alasan hukum sebagai berikut:

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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 musyawarah penetapan ganti kerugian yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II atas tanah milik Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III dirasakan sangat tidak adil dan tidak layak, karena telah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang termuat dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (2) ayat (3) an ayat (10), Bab II Asas dan Tujuan Pasal 2 huruf (b) dan huruf (h) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan:
  - Pasal 1 Dalam Undang-Undang ini yang dimaksudkan dengan:
    - Ayat (2) Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak;
    - (3) Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah;
    - (10) Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah;
  - Pasal 2 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan azas:
    - huruf (b): Keadilan;
    - huruf (h): Kesejahteraan;
- **Penetapan ganti kerugian pada** tahun 2016 ini Termohon I dan Termohon II telah menetapkan bahwa tanah milik dari Pemohon I dan Pemohon II (sebagaimana tersebut pada angka 2 dan 3 di atas) akan dibayarkan dengan harga Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi, adalah lebih rendah dari pada harga penetapan ganti kerugian yang dibayarkan pada tahun 2014, dimana sebelumnya Pemohon I pernah menerima ganti kerugian atas tanah Pemohon I yang berbatasan dengan tanah *in casu*, dengan harga sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, sehingga penetapan tersebut bukannya naik malah menjadi turun;
- Bahwa tanah yang berada di sekitar tanah milik Pemohon I dan Pemohon II tersebut, telah terjual dengan harga Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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

- Tanah milik Pemohon I dan Pemohon II, tersebut merupakan tanah yang produktif yang dapat menghasilkan keuntungan karena di dalamnya terdapat berbagai jenis tanaman seperti pohon kayu jati, pohon kelapa, pohon kayu putih, kayu merah, bambu, pohon buah-buahan berupa durian, bangkok, pala, kenari, mangga, manggis, duku, alpukat, lansat, rambutan, sirsak, nangka, jeruk bali dan jambu air;
  - Penetapan ganti kerugian oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah milik dari Pemohon III (tersebut pada angka 4 di atas) dengan jumlah Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu) per meter persegi adalah sangat berbeda jauh dan sangat rendah dibandingkan dari harga penetapan ganti kerugian yang diberikan oleh Termohon I dan Termohon II kepada pemilik lahan yang berada di sekitar tanah milik Pemohon III, yakni dengan harga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per meter persegi, apalagi tanah milik Pemohon III tersebut sangat bernilai ekonomis;
10. Bahwa berdasarkan kepemilikan yang benar dan mempunyai alas hak yang sah serta adanya alasan-alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, maka sangat patut dan wajar serta beralasan hukum apabila Pemohon I dan Pemohon II mengajukan keberatan terhadap musyawarah penetapan ganti kerugian atas tanah milik Pemohon I dan Pemohon II yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II dengan harga Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi, begitu halnya dengan Pemohon III yang juga keberatan terhadap penetapan ganti kerugian tanah milik Pemohon III yang ditetapkan dengan harga Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu) per meter persegi oleh Termohon I dan Termohon II, dan untuk itu Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi dapat memberikan putusan dengan mengabulkan serta menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon I dan Pemohon II tersebut dengan harga yang layak dan adil, yakni sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, dan Pemohon III dengan harga layak dan adil yakni sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per meter persegi;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan keberatan Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon I dan Pemohon II dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
3. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon III dengan harga layak dan adilyakni sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per meter persegi;
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon I dan Pemohon II dengan harga Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dan kepada Pemohon III dengan harga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per meter persegi;
5. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara;  
Menimbang bahwa Para Pemohon Keberatan mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

*1. Bagian posita:*

1. Bahwa pada bagian *posita* di angka 9 titik ke-3 ada tertulis:
  - Bahwa tanah yang berada disekitar tanah milik Pemohon I dan Pemohon II tersebut, telah terjual dengan harga Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;  
Bahwa dalil pada angka 9 titik ke-3 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta di baca sebagai berikut:
    - Bahwa penetapan harga ganti kerugian tahun 2016 atas tanah milik Pemohon I dan Pemohon II seharusnya ada kenaikan harga tanah melebihi harga di tahun 2014 oleh karena setiap tahunnya harga tanah selalu mengalami kenaikan apalagi ditanah milik Pemohon I dan Pemohon II merupakan lahan tanah yang produktif yang selalu dapat menghasilkan keuntungan bagi Pemohon I dan Pemohon II, dengan demikian terhadap tanah milik Pemohon I dan Pemohon II dapat ditetapkan dengan harga yang adil dan wajar adalah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi;
2. Bahwa pada bagian *posita* di angka 9 titik ke-5 ada tertulis:

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan ganti kerugian oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah milik dari Pemohon III (tersebut pada angka 4 di atas) dengan jumlah Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu) per meter persegi, adalah sangat berbeda jauh dan sangat rendah dibandingkan dari harga Penetapan Ganti Kerugian yang diberikan oleh Termohon I dan Termohon II kepada pemilik lahan yang berada di sekitar tanah milik Pemohon III yakni dengan harga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per meter persegi, apalagi tanah milik Pemohon III tersebut sangat bernilai ekonomis;

Bahwa dalil pada angka 9 titik ke-5 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta di baca sebagai berikut:

- Penetapan ganti kerugian oleh Termohon I dan Termohon II terhadap tanah milik dari Pemohon III (tersebut pada angka 4 di atas) dengan jumlah Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu) per meter persegi, adalah sangat berbeda jauh dan sangat rendah dibandingkan dari harga penetapan ganti kerugian yang diberikan oleh Termohon I dan Termohon II kepada pemilik lahan yang berada di sekitar tanah milik Pemohon III yakni dengan harga Rp970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) per meter persegi, apalagi tanah milik Pemohon III tersebut sangat bernilai ekonomis dan berada di depan Jalan Desa Tumuluntung dan sangat dekat dengan jalan *by pass*, sehingga harga yang adil dan wajar diperhitungkan pada tanah milik Pemohon III adalah sebesar Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

3. Bahwa pada bagian *posita* di angka 10 ada tertulis:

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Bahwa berdasarkan kepemilikan yang benar dan mempunyai alas hak yang sah serta adanya alasan-alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, maka sangat patut dan wajar serta beralasan hukum apabila Pemohon I dan Pemohon II mengajukan keberatan terhadap Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atas tanah milik Pemohon I dan Pemohon II yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II dengan harga Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi, begitu halnya dengan Pemohon III yang juga keberatan terhadap penetapan ganti kerugian tanah milik Pemohon III yang ditetapkan dengan harga Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu) per meter persegi oleh Termohon I dan Termohon II, dan untuk itu Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi dapat memberikan putusan dengan mengabulkan serta menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon I dan Pemohon II tersebut dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, dan Pemohon III dengan harga layak dan adil yakni sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per meter persegi.

Bahwa dalil pada angka 10 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut:



- Bahwa berdasarkan kepemilikan yang benar dan mempunyai alas hak yang sah serta adanya alasan-alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, maka sangat patut dan wajar serta beralasan hukum apabila Pemohon I dan Pemohon II mengajukan keberatan terhadap Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atas tanah milik Pemohon I dan Pemohon II yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II dengan harga Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meter persegi, begitu halnya dengan Pemohon III yang juga keberatan terhadap penetapan ganti kerugian tanah milik Pemohon III yang ditetapkan dengan harga Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu) per meter persegi oleh Termohon I dan Termohon II, karena dan untuk itu Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi dapat memberikan putusan dengan mengabulkan serta menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon I dan Pemohon II tersebut dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi, begitu juga dengan tanah milik Pemohon III dengan harga layak dan adil yakni sebesar Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

## II. Bagian *petitum*:

1. Bahwa bagian *petitum* di angka 2 ada tertulis:
2. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon I dan Pemohon II dengan harga yang layak dan adil yakni sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

Bahwa dalil pada angka 2 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut:

2. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon I dan Pemohon II dengan harga yang layak dan adil , yakni sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi;
2. Bahwa bagian *petitum* di angka 3 ada tertulis:
3. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon III dengan harga layak dan adil yakni sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per-meter persegi;

Bahwa dalil pada angka 3 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan ganti kerugian atas tanah Pemohon III dengan harga layak dan adil yakni sebesar Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
3. Bahwa bagian *petitum* di angka 4 ada tertulis:
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon I dan Pemohon II dengan harga Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dan kepada Pemohon III dengan harga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) per meter persegi;

Bahwa dalil pada angka 4 tersebut dirubah dan seharusnya ditulis serta dibaca sebagai berikut:

- Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon I dan Pemohon II dengan harga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi dan kepada Pemohon III dengan harga sebesar Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah memberikan putusan Nomor 195/Pdt.G/2016/PN.Arm., tanggal 30 Januari 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Keberatan

1. Mengabulkan keberatan Para Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun milik dari Pemohon I dan II yang dijadikan Proyek Pembagunan Jalan Tol Manado-Bitung per meter persegi sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menetapkan harga bidang tanah/kebun milik dari Pemohon III yang dijadikan Proyek Pembagunan Jalan Tol Manado-Bitung per meter persegi sebesar Rp.550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon I dan II sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dan kepada pemohon III sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi;
5. Menghukum Termohon I dan Termohon II keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 736.000,00 (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini dibacakan dengan hadirnya kuasa Para Pemohon Keberatan dan Kuasa Para Termohon Keberatan pada tanggal 30 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Keberatan dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2017 dan 7 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Februari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 195/Pdt.G/2016/PN.Arm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Termohon Keberatan telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan pada tanggal 3 Maret 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 9 Maret 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:  
Bahwa Para Pemohon Kasasi menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Airmadidi yang dalam amar putusan perdata Nomor 195/Pdt.G/2016/PN.Arm., yang dibacakan pada tanggal 30 Januari 2017 menyatakan:

1. Mengabulkan keberatan Para Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun milik dari Pemohon I dan II yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung per meter persegi sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Menetapkan harga bidang tanah/kebun milik dari Pemohon III yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung per meter persegi sebesar Rp.550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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

4. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon I dan II sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dan kepada pemohon III sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
5. Menghukum Termohon I dan Termohon II keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 736.000,00 (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dengan putusan tersebut diatas Pengadilan Negeri Airmadidi telah tidak melaksanakan hukum atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atau tidak melaksanakan peradilan yang harus dipatuhi menurut undang-undang;

Bahwa dalam amar putusan tersebut diatas *Judex Facti* mengacu pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- A. Bahwa pada halaman 41 paragraf kedua menyatakan: “Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, saksi-saksi serta bukti surat dari para pihak di depan persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa memang benar antara Para Pemohon dan Para Termohon telah beberapa kali mengadakan pertemuan dengan agenda membicarakan nilai ganti kerugian, namun tidak tercapai kata mufakat, artinya belum ada kesepakatan nilai ganti rugi bidang-bidang tanah milik Para Pemohon”;
- B. Bahwa pada halaman 42 baris kelima menyatakan: “Bahkan sebagaimana fakta persidangan, Para Termohon dalam menetapkan besaran ganti rugi bidang-bidang tanah tersebut tidak melibatkan Para Pemohon dalam menilai besaran ganti rugi, dimana hal tersebut juga diterangkan oleh saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Termohon yaitu Tim Penilai ( *Appraisal*), sehingga Majelis Hakim berpendapat penetapan harga tanah bidang-bidang tanah/kebun dari hasil tim penilai tidak cukup bukti untuk menyatakan jika harga bidang-bidang tanah/kebun milik Pemohon didasarkan pada hasil musyawarah”, sehingga secara otomatis pula dikeluarkannya Surat Penetapan Nilai Ganti Rugi bidang-bidang tanah/kebun menurut Majelis Hakim tidak prosedur sebagaimana yang didalilkan Para Termohon, oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 72 ayat (1), ayat (2) serta ayat (3), Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- C. Bahwa pada halaman 41 paragraf ketiga menyatakan: "Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon, ternyata tidak ada satu pun bukti yang bisa dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang menunjukkan bahwa nilai ganti rugi bidang-bidang tanah/kebun milik Para Pemohon untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung senilai Rp111.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah) per meternya untuk tanah milik Pemohon I dan II dan senilai Rp237.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meternya untuk tanah milik Pemohon III didasarkan pada hasil musyawarah antara Pemohon dan Para Termohon;
- D. Bahwa pada halaman 43 paragraf kedua menyatakan: bahwa Pemohon I dan II mengajukan harga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi adalah didasarkan pada data pembandingan harga tanah senilai Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter yang pernah dibayarkan pada tanggal 4 Desember 2014 sebagaimana bukti P.1.5 Berita Acara hasil pelaksanaan musyawarah bentuk ganti dan/atau besarnya ganti rugi, sedangkan Pemohon III mengajukan harga Rp650.000,00 per meter persegi adalah didasarkan pada perbandingan harga tanah Rp970.000,00 per meter persegi yang pernah dibayarkan pada tanah sekitar tanah milik Pemohon III;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat tidak cermat dan gegabah dalam memberikan pertimbangan/menerapkan hukum, sehingga pertimbangan tersebut bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;
- Analisis keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim huruf A dan B (sebagai tersebut pada angka romawi II huruf A dan B di atas);

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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)

Halaman 15



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesungguhnya dalam jawab menjawab serta fakta-fakta dalam persidangan tidak pernah terungkap bahwa : “Antara Para Pemohon dan Para Termohon telah beberapa kali mengadakan pertemuan dengan agenda membicarakan nilai ganti kerugian, namun tidak tercapai kata mufakat” , sebab yang sebenarnya terjadi sebagaimana terungkap dalam fakta persidangan adalah pertemuan antara Para Pemohon dan Para Termohon dengan agenda membicarakan atau memusyawarakan bentuk ganti kerugian , dimana dalam musyawarah dimaksud telah disepakati bahwa bentuk ganti kerugian adalah uang diantara pilihan lain yaitu tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak sesuai Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Hal ini menjadi amat penting untuk dipahami bahwa memang pertemuan dengan agenda musyawarah atas besar kecilnya nilai ganti kerugian tidak diatur/tidak diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan untuk dilaksanakan. Bahwa untuk jelasnya dapat dimengerti melalui:

- a. Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mensyaratkan: “Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian”;
- b. Kemudian diterangkan dalam Peraturan Presiden R.I. Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Bagian Kelima Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pasal 68 ayat (3): “Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1);
- c. Selanjutnya ditegaskan melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pasal 24: “Hasil penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian”;

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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 Kelima : "Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian" , sebagaimana Pasal 25 ayat (1) "Musyawarah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 68 sampai dengan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" serta ayat (2) : "Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian";

Dan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat sebagaimana dimaksud pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dimaksud;

Bahwa terkait Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 72 ayat (1), ayat (2) serta ayat (3) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang disinyalir oleh Majelis Hakim bahwa Para Pemohon dalam menetapkan nilai ganti rugi bidang-bidang tanah/kebun menurut Majelis Hakim tidak prosedur adalah keliru dan tidak didasarkan atas penafsiran hukum yang cermat , karena kesepakatan dalam musyawarah dimaksud adalah prematur jika ditafsir untuk menentukan atau berkaitan dengan besar kecilnya nilai ganti rugi;

Bahwa artinya kesepakatan atau tidak terjadi kesepakatan atas besarnya ganti kerugian bukan dimaksudkan untuk dibangun melalui proses negosiasi besar kecilnya nilai ganti kerugian (uang) antara Para Pemohon Kasasi dahulu Para Termohon dengan Para Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan, akan tetapi lebih kepada kesepakatan setuju atau tidak hasil penilaian ganti kerugian;

Analisis keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim huruf C dan D (sebagai tersebut pada angka romawi II huruf C dan D di atas);

Halaman 17 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi ternyata tidak mencermati secara menyeluruh fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Bahwa telah nyata terungkap dalam persidangan, bahwa nilai pembanding dengan angka Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi adalah angka yang dalam faktanya merupakan produk dari panitia pengadaan tanah sebelumnya atau dikenal dengan Panitia 9, dimana Ketuaanya adalah Sekretaris Daerah Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara yang dibentuk oleh Bupati Kabupaten Minahasa Utara, yang penetapan harga nilai ganti kerugiannya melibatkan akademisi dan pihak LSM, dimana parameter yang digunakan sehingga menghasilkan angka Rp350000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi sebag aimana terungkap pada pemeriksaan saksi dalam perkara Nomor 192/Pdt.G/2016/PN.Arm., (perkara permohonan keberatan atas ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Manado-Bitung, dengan keterangan menyangkut nilai pembanding yang sama dengan perkara *a quo*) adalah merujuk pada nilai transaksi pada bidang-tanah yang terletak di kawasan pemukiman Desa Tumaluntung, bukan pada kawasan tanah pertanian/perkebunan sebagaimana bidang-bidang tanah objek pengadaan tanah yang adalah tanah pertanian/perkebunan milik Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemohon Keberatan. Sedangkan angka Rp970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) per meter persegi yang menjadi angka pembanding dari Pemohon Keberatan II adalah tidak tepat karena bidang tanah yang sudah dibayarkan dengan harga Rp970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) per meter persegi adalah bidang tanah yang letaknya berbatasan langsung dengan Jalan Nasional, sementara bidang tanah Pemohon Keberatan II letaknya berada jauh dari Jalan Nasional yakni berada dan berbatasan dengan Jalan Desa, sehingga sangatlah naif jika Majelis Hakim menjadikan angka pembanding tersebut sebagai angka rujukan dalam pertimbangan hukum yang menghasilkan putusan sebagaimana termuat dalam amar putusan, dimana semestinya Majelis Hakim harus memperoleh data pembanding dari lembaga Appraisal lainnya sebagaimana dimaksud pada Penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Berbeda dengan penilaian Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik KJPP SIH Wiryadi, dimana dalam kesaksiannya sebagai saksi fakta menerangkan bahwa dalam kapasitasnya sebagai Penilai sesuai lisensi dan sertifikasi keahlian yang dimiliki, metode penilaian yang digunakan adalah mengikuti Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) yang mulai berlaku 1 November 2013, sehingga menurut pandangan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Termohon, nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 atau yang diartikan

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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

sama dengan nilai penggantian wajar sebagaimana Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306), hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi tingkat validitas, akurasi, keabsahan yang dihasilkan adalah terukur dan dapat dipertanggungjawabkan, karena merupakan produk dari Kantor Jasa Penilai Publik yang mendapat pengakuan/lisensi dari Departemen Keuangan R.I. dan Badan Pertanahan Nasional R.I.;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 20 Februari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 9 Maret 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Airmadidi telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena menggunakan nilai pembanding sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh rupiah) per meter persegi yang merupakan hasil penilaian dari Panitia Pengadaan Tanah sebelumnya (Panitia 9) yang dibentuk oleh Bupati Kabupaten Minahasa Utara, yang penetapan harga/nilai ganti kerugiannya melibatkan pihak akademisi dan LSM, dimana parameter yang digunakan sehingga menghasilkan harga Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi adalah merujuk pada nilai transaksi pada bidang tanah yang terletak di kawasan permukiman Desa Tumuluntung dan bukan pada kawasan tanah pertanian/perkebunan sebagaimana tanah yang dimiliki oleh Pemohon Keberatan I dan II. Sedangkan terhadap harga Rp970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh rupiah) per meter persegi yang dijadikan pembanding oleh Pemohon Keberatan III adalah merupakan bidang tanah yang letaknya berbatasan langsung dengan Jalan Nasional, sedangkan bidang tanah milik Pemohon Keberatan III/Termohon Kasasi letaknya berada dan berbatasan dengan Jalan Desa dan jauh dari Jalan Nasional;
- Bahwa oleh karenanya data pembanding yang dijadikan dasar pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat dan tidak beralasan;
- Bahwa seharusnya *Judex Facti* menggunakan data pembanding dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi yang memiliki lisensi dan sertifikasi keahlian sesuai Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) yang mulai berlaku tanggal 1 November 2013 dan telah mendapat pengakuan dari Departemen Keuangan R.I. dan dari BPN R.I., sehingga dapat dipakai sebagai standar penilaian dalam perkara *a quo*;

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

#### 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 dengan demikian maka permohonan keberatan dari Para Pemohon Keberatan tersebut harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasidari Para Pemohon Kasasi KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA *cq* BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA *cq* PANITIA PEL AKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO BITUNG dan kawan, serta *cq* membatalan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 195/Pdt.G/2016/PN.Arm., tanggal 30 Januari 2017, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi:
  1. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA *cq* BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA *cq* PANITIA PEL AKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO BITUNG dan
  2. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT *cq* SATUAN KERJA INVENTARISASI PENGADAAN LAHAN KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT *cq* PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL MANADO-BITUNG, PADA BALAI PELAKSANAAN JALAN NASIONAL XI, tersebut;
2. Membatalan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 195/Pdt.G/2016/PN.Arm., tanggal 30 Januari 2017;

## MENGADILI SENDIRI

- Menolak keberatan dari Para Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 1652 K/Pdt/2017

### 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

3. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 Juli 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
Ttd/. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.  
Ttd/. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd/. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,  
Ttd/. Susi Saptati, S.H, M.H

## Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

## 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)