



PUTUSAN

Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bajawa yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **VERONIKA MEO PETE**, berkedudukan di Dusun Waebajo, Desa Tiworiwu, Jerebuu, Kabupaten Ngada, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **XAVERIUS SE** dan **YOHANES BERCHMANS ROPA CARDOSO, S.H.**, beralamat di Jl. Prof. W.Z. Yohanes, RT/RW: 002/003, Kelurahan Paupire, Kecamatan Ende Tengah, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa, tanggal 26 April 2021 dengan nomor register 21/SK Pdt/IV/2021/PN.Bju, selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Keberatan I**;

2. **AGUSTINA BILO**, berkedudukan di Desa Tiwuriwu, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **XAVERIUS SE** dan **YOHANES BERCHMANS ROPA CARDOSO, S.H.**, beralamat di Jl. Prof. W.Z. Yohanes, RT/RW: 002/003, Kelurahan Paupire, Kecamatan Ende Tengah, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa, tanggal 26 April 2021 dengan nomor register 22/SK Pdt/IV/2021/PN.Bju, selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Keberatan II**;

3. **VERONIKA MITE**, berkedudukan di Dusun Waebajo, Desa Tiwuriwu, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **XAVERIUS SE** dan **YOHANES BERCHMANS ROPA CARDOSO, S.H.**, beralamat di Jl. Prof. W.Z. Yohanes, RT/RW: 002/003,

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Paupire, Kecamatan Ende Tengah,
Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2021
yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Bajawa, tanggal 26 April 2021 dengan nomor register
23/SK Pdt/IV/2021/PN.Bjw, selanjutnya disebut
sebagai **Pemohon Keberatan III**;

Selanjutnya, disebut **Para Pemohon Keberatan**;

Lawan:

**1. KEMENTERIAN ENERGI DAN SUMBER
DAYA MINERAL (ESDM) REPUBLIK INDONESIA
Cq. KEPALA BADAN GEOLOGI PUSAT SUMBER
DAYA MINERAL, BATU BARA DAN PANAS BUMI,**
bertempat tinggal di Jl. Diponegoro No.57 Bandung,
Kel. Cihaur Geulis, Cibeunying Kaler, Kota Bandung,
Jawa Barat , dalam hal ini memberikan kuasa kepada
YUANNO REZKY, S.T., beralamat di Jl. Soekarno-
Hatta Nomor 444, Bandung, berdasarkan surat kuasa
tanggal 4 Mei 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Bajawa, tanggal 4 Mei 2021
dengan nomor register 24/SK Pdt/V/2021/PN.Bjw,
selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan I**;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN NGADA,** bertempat tinggal di Bajawa,
Trihora, Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa
Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada **ANTONIUS LODO, MARIA RATU ROSARI
SAM, S.H.** dan **IP WIRA WIBISANA, S.H.**,
berdasarkan surat kuasa tanggal 6 Mei 2021,
selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan II**;

Selanjutnya, disebut **Para Termohon Keberatan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw

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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pemohon Keberatan dengan surat Permohonannya tanggal 26 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 27 April 2021 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw, telah mengajukan permohonan sebagai berikut:

1. Bahwa TERMOHON I sebagai Instansi yang memerlukan tanah menunjuk tanah PARA PEMOHON yang terletak di 2 (dua) lokasi yaitu:
 - a. Lokasi 1 (pertama) terletak di Majalina Desa Dariwali Kecamatan Jerebuu Kabupaten Ngada dengan luas 2.844 m² atas nama pemilik PEMOHON II;
 - b. Lokasi 2 (kedua) yang terletak di Desa Tiworiwu I Kecamatan Jerebuu Kabupaten Ngada yang berlokasi di Watu Ngebu dengan luas 268 m² atas nama pemilik PEMOHON III. Tanah masing-masing dengan luas 211 m² dan 2.839 m² yang terletak di Seu Nale atas nama pemilik PEMOHON I;
2. Bahwa Sosialisasi dan diskusi harga tanah berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP / Jasa Appraisal. Pada tahap ini PARA PEMOHON selaku pemilik tanah dan tanaman tidak menyepakati ganti kerugian tanah dan tanaman yang dinilai oleh KJPP/Jasa Appraisal.

Bahwa PARA PEMOHON meminta ganti kerugian atas tanah dan tanaman di atasnya dengan total masing-masing nilai ganti kerugian sebagai berikut:

- a. PEMOHON I dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp. 18.289.350.000 (delapan belas miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 6.710.650.000; (enam miliar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 25.000.000.000; (dua puluh lima miliar rupiah)

- b. PEMOHON II dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp.391.624.937 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 1.902.500.000; (satu miliar sembilan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 2.294.124.937; (dua miliar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



tujuh rupiah)

- c. PEMOHON III dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 360.550.000; (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

Rincian ganti rugi tanah dan tanaman di atas tanah PARA PEMOHON akan di uraikan sebagai berikut:

No	Jenis tanaman	Jumlah	Kg/kubik/pohon/biji Jumlah	Harga pasar saat ini Uraian pasar (Rp)	Harga 30 tahun ke depan Uraian (Rp)	Keterangan jumlah
1	Mahoni	145 @ 3 kubik	435 kubik	Rp. 3.500.000 x 435 = Rp. 1.522.500.000	Rp. 5.000.000 x 435 = Rp. 2.175.000.000	Rp. 2.175.000.000
2	Kakao	85 @ 5 Kg	425 Kg	Rp. 30.000 x 425 = Rp. 12.750.000	Rp. 24.000.000 x 30 = Rp. 382.000.000	Rp. 382.000.000
3	Kemiri	16 pohon	800 Kg/tahun	800 x Rp. 30.000 = Rp. 24.000.000	Rp. 24.000.000 x 30 = Rp. 720.000.000	Rp. 720.000.000
4	Kelapa	43 pohon	100 buah x 43 pohon/ 3 bulan/ 4/ tahun	Rp. 17.200 x 3.000 = Rp. 51.600.000	Rp. 51.600.000 x 30 = Rp. 1.548.000.000	Rp. 1.548.000.000
5	Ampupu	12 @ 3 kubik	36 kubik	Rp. 3.500.000 x 36 kubik = Rp. 126.000.000	Rp. 5.000.000 x 36 = Rp. 180.000.000	Rp. 180.000.000
6	Sengon	6 @ 3 kubik	18 kubik @ Rp. 1.500.000	Rp. 1.500.000 x 18 = Rp. 27.000.000	Rp. 3.000.000 x 18 = Rp. 54.000.000.000	Rp. 54.000.000.000
7	Jambu	13 @ 5 Kg	65 Kg/ tahun @ Rp. 20.000	65 Kg x Rp. 20.000 = Rp. 1.300.000	Rp. 1.300.000 x 30 tahun = Rp. 39.000.000	Rp. 39.000.000
8	Pinang	20 @ 3 Kg	60 Kg/ tahun @ Rp. 50.000	60 x Rp. 50.000 = Rp. 3.000.000	Rp. 3.000.000 x 30 = Rp. 90.000.000	Rp. 90.000.000
9	Enau	22 @ 10 rangkai @/ 5 liter/ hari/ 30 hari/ 3 bulan	99.000 liter @ 6.000/ tahun	99.000 liter x Rp. 6.000 = Rp. 594.000.000	Rp. 594.000.000	Rp. 594.000.000
10	Nangka	2 pohon	200 buah @ 10.000	200 x Rp. 10.000/ tahun = Rp. 2.000.000	Rp. 2.000.000 x 30 tahun = Rp. 60.000.000	Rp. 60.000.000
11	Pisang	5 rumpun	25 tandan @ Rp. 50.000	Rp. 50.000 x 25 tandan/ tahun = Rp. 1.250.000	Rp. 1.250.000 x 30 = Rp. 37.500.000	Rp. 37.500.000
12	Kayu Oja	1 pohon	3 kubik	Rp. 4.000.000 x 3 kubik = Rp. 12.000.000	Rp. 5.000.000 x 3 kubik = Rp. 15.000.000	Rp. 15.000.000
13	Kayu Fay	1 pohon	3 kubik	Rp. 4.000.000 x 3 kubik = Rp. 12.000.000	Rp. 5.000.000 x 3 kubik = Rp. 15.000.000	Rp. 15.000.000
14	Kayu jati putih	23 pohon @ 3 kubik	69 kubik @ Rp. 3.500.000	69 x Rp. 3.500.000 = Rp. 241.500.000	Rp. 5.000.000 x 69 kubik = Rp. 345.000.000	Rp. 345.000.000
15	Kayu garah	6 pohon @ 3 kubik	18 kubik @ Rp. 2.000.000	Rp. 2.000.000 x 18 kubik = Rp. 36.000.000	Rp. 3.000.000 x 18 kubik = Rp. 54.000.000	Rp. 54.000.000
16	Kayu Nengi	1 pohon @ kubik	3 kubik @ Rp. 3.000.000	Rp. 3.000.000 x 3 kubik = Rp. 9.000.000	Rp. 5.000.000 x 3 kubik = Rp. 15.000.000	Rp. 15.000.000
17	Sirih	4 pohon	16 karung @ Rp. 300.000/ tahun	Rp. 300.000 x 16 karung = Rp. 4.800.000	Rp. 4.800.000 x 30 tahun = Rp. 144.000.000	Rp. 144.000.000
18	Nenas	10 rumpun @ 50 pohon	50 @ Rp. 10.000	Rp. 10.000 x 50 = Rp. 500.000	Rp. 500.000 x 30 = Rp. 15.000.000	Rp. 15.000.000
19	Alpukat	13 pohon	100 buah/ tahun/ pohon	1.300 buah x Rp. 2.000 = Rp. 2.600.000	Rp. 2.600.000 x 30 = Rp. 78.000.000	Rp. 78.000.000



20	Mangga	2 pohon @ 100 buah	200/ tahun/ pohon/ @ 2.000	Rp. 400.000	Rp. 12.000.000	Rp. 12.000.000
21	Asam	1 pohon @ 50 Kg	50 Kg @ 10.000/ tahun	Rp. 5.000.000	Rp. 15.000.000	Rp. 15.000.000
22	Kopi	15 pohon @ 3 Kg	45 Kg @ 35.000	Rp. 1.575.000	Rp. 47.250.000	Rp. 47.250.000
23	Kayu perwarna 4 pohon	4 pohon	@ 100.000	Rp. 400.000	Rp. 400.000	Rp. 400.000
24	Alang-alang	1 hamparan	50 tusuk/ tahun @ 50.000	Rp. 2.500.000	Rp. 75.000.000	Rp. 75.000.000
JUMLAH						Rp. 6.710.650.000

ANALISA HARGA HASIL TANAMAN ATAS TANAH LOKASI PENGEBORAN
PANAS BUMI NAGE 2 DI MAJALINA DESA DARIWALI KECAMATAN
JEREBUU

NO	JENIS TANAMAN	KONDISI TANAMAN	BANYAKNYA TANAMAN (pohon)		HASIL PANEN (KG/POHON)		JUMLAH PANEN DALAM SETAHUN		HARGA SATUAN (HARGA PASAR)	PERKIRAAN HARGA SATUAN PADA SAAT ITU	JUMLAH HARGA DALAM SETAHUN	PERKIRAAN WAKTU PRODUKSI (TAHUN)	TOTAL HARGA
					JUMLAH PANEN	BANYAKNYA HASIL PANEN	f	g=(dxe xf)					
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n
1	KEMIRI	sudah menghasilkan	42	Pohon	20 Kg/pohon	1 kali	840 Kg	Rp. 19.000 per-Kg		Rp. 15.960.000	30 Tahun	Rp. 478.800.000	
2	CENGKEH	belum menghasilkan	17	Pohon	Tahun ke-I	2 Kg/pohon	1 kali	34 Kg	Rp. 100.000 per-Kg	Rp. 3.400.000	1 Tahun	Rp. 3.400.000	
					Tahun Ke-II	5 Kg/pohon	1 kali	85 Kg	Rp. 100.000 per-Kg	Rp. 8.500.000	1 Tahun	Rp. 8.500.000	
					Tahun Ke-III	7 Kg/pohon	1 kali	119 Kg	Rp. 100.000 per-Kg	Rp. 11.900.000	30 Tahun	Rp. 357.000.000	
3	KELAPA	sudah menghasilkan	6	Pohon	10 buah	4 kali	240 buah	Rp. 2.000 per-buah	Rp. 480.000	30 Tahun	Rp. 14.400.000		
4	KELAPA	belum menghasilkan	25	Pohon	Tahun ke-I	2 buah	4 kali	200 buah	Rp. 3.000 per-buah	Rp. 600.000	1 Tahun	Rp. 600.000	
					Tahun Ke-II	5 buah	4 kali	500 buah	Rp. 3.000 per-buah	Rp. 1.500.000	1 Tahun	Rp. 1.500.000	
					Tahun Ke-III	10 buah	4 kali	1.000 buah	Rp. 3.000 per-buah	Rp. 3.000.000	30 Tahun	Rp. 90.000.000	
5	Coklat/	sudah	10	Pohon	1 Kg/	2 kali	20 Kg	Rp.		Rp. 30	30 Tahun	Rp.	

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



	kakao	mengha silkan				pohon	kali		25.000 per-Kg		500.00 0	Tahun 0	15.000.00 0
6	Bambu	sudah mengha silkan	1	Rump un		30 batang	1 kali	30 batang	Rp. 30.000 per- batang		Rp. 900.00 0	30 Tahun	Rp. 27.000.00 0
7	Moke (enau)	sudah mengha silkan	5	Pohon		50 liter	1 kali	250 liter	Rp. 5.000 per- liter		Rp. 1.250. 000	10 Tahun	Rp. 12.500.00 0
8	Alpukat	sudah mengha silkan	10	Pohon		100 buah	1 kali	1.000 buah	Rp. 2.000 per- buah		Rp. 2.000. 000	10 Tahun	Rp. 20.000.00 0
9	Sirih	sudah mengha silkan	10	Pohon		2 karung	6 kali	120 karung	Rp. 200.00 0 per- karung		Rp. 24.000 .000	10 Tahun	Rp. 240.000.0 00
10	Pinang	sudah mengha silkan	5	Pohon		1 karung	1 kali	5 karung	Rp. 100.00 0 per- karung		Rp. 500.00 0	15 Tahun	Rp. 7.500.000
11	Mangga (kayu lokal kls II)	sudah mengha silkan	1	Pohon		0,5 M ³	1 kali	0,5 M ³	Rp. 1.040. 000 per-M ³		Rp. 520.00 0	30 Tahun	Rp. 15.600.00 0
12	Nangka (kayu lokal kls II)	sudah mengha silkan	1	Pohon		1 M ³	1 kali	1 M ³	Rp. 3.200. 000		Rp. 3.200. 000	1 Tahun	Rp. 3.200.000
13	Jati putih (kayu lokal kls)	belum mengha silkan	125	Pohon	tahun yg ke- 25	1 M ³	1 kali	125 M ³	Rp. 4.500.00 0 per-M ³		Rp. 562.50 0.000	1 Tahun	Rp. 562.500.0 00
14	Kayu Fai (kayu lokal kls)	belum mengha silkan	5	Pohon	tahun yg ke- 25	1 M ³	1 kali	5 M ³	Rp. 4.500.00 0 per-M ³		Rp. 22.500 .000	1 Tahun	Rp. 22.500.00 0
15	Kayu Oja (kayu lokal kls)	belum mengha silkan	5	Pohon	tahun yg ke- 25	1 M ³	1 kali	5 M ³	Rp. 4.500.00 0 per-M ³		Rp. 22.500 .000	1 Tahun	Rp. 22.500.00 0
JUMLAH ANALISA HASIL TANAMAN ATAS TANAH												Rp. 1.902.500. 000	

RINCIAN GANTI RUGI TANAH DAN TANAMAN PEMOHON III

NO	NAMA POHON	JUMLAH POHON	KUBIK/ KG	HARGA SATUAN SEKARANG	JUMLAH HARGA/ TAHUN	HARGA 20 TAHUN KE DEPAN	TOTAL
1	Cengkeh	6	60 Kg	Rp. 150.000;	Rp. 9.000.000;	Rp. 180.000.000	Rp. 180.000.000
2	Kemiri	3	150 Kg	Rp. 25.000;	Rp. 3.750.000	Rp. 7.500.000;	Rp. 7.500.000;
3	Kelapa	2	25 Kg	Rp. 15.000	Rp. 375.000;	Rp. 7.500.000;	Rp. 7.500.000;
4	Pinang	6	18 Kg	Rp. 70.000;	Rp. 1.260.000;	Rp. 25.200.000	Rp. 25.200.000
5	Jati Putih	1	2 Kubik	Rp. 3.500.000;	Rp. 7.000.000	-	Rp. 7.000.000
6	Kayu Manis	1	10 Kg	Rp. 25.000	Rp. 250.000;	-	Rp. 250.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7	Porang (Lola)	350	70 Kg	Rp. 80.000;	Rp. 5.600.000;	-	Rp. 5.600.000;
8	Alang-alang	10	10 lkat	Rp. 50.000;	Rp. 500.000	Rp. 10.000.000	Rp. 10.000.000;
9	Tanah	268 M ²					Rp. 50.000.000
Jumlah							Rp. 360.550.000

3. Bahwa pada tanggal 15 APRIL 2021 PARA PEMOHON dan TERMOHON I Membuat berita Acara terkait dengan kesepakatan untuk menjual tanah bagi kepentingan pengeboran eksplorasi panas bumi namun belum bersepakat dengan harga atas tanah dan tanaman yang ditentukan Apraisal/penilai.

PARA PEMOHON mengajukan nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman yang ada di atasnya sesuai dengan poin 2 (dua) di atas akan tetapi ditolak oleh TERMOHON I.

TERMOHON I tetap berpegang pada nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tim Penilai sebagai dasar musyawarah, dalam hal ini akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa untuk tanah milik PEMOHON I dengan luas 211 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp.36.992.826,- (tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh dua delapan ratus dua puluh enam rupiah) dan untuk tanah dengan luas 2.839 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 597.746.360 (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus enam puluh rupiah);
- b. Bahwa untuk tanah milik PEMOHON II dengan luas 2.844 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 391.624.937 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah)
- c. Bahwa untuk tanah milik Pemohon III dengan luas 268 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar RP. 74.207.009; (tujuh puluh empat juta dua ratus tujuh ribu sembilan rupiah).

Bahwa pada pertemuan tanggal 15 April 2021 tersebut antara TERMOHON I dan PARA PEMOHON belum mencapai suatu kesepakatan berkaitan dengan ganti kerugian, sesuai dengan amanat Pasal 34 ayat (3) yang menyatakan: bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti Kerugian, atau sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3 tahun 2016

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada Bab I ketentuan umum pasal 1, dalam Peraturan Mahkamah Agung ini yang dimaksud dengan:

“Musyawarah penetapan ganti kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikut sertakan instansi yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian”;

4. Bahwa PARA PEMOHON keberatan dengan nilai ganti Kerugian yang disampaikan oleh TERMOHON I karena berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Pasal 34 ayat (3) berbunyi: *nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.*

a. Bahwa untuk tanah milik PEMOHON I dengan luas 211 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp.36.992.826,- (tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh dua delapan ratus dua puluh enam rupiah) dan untuk tanah milik PEMOHON I dengan luas 2.839 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 597.746.360 (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus enam puluh rupiah);

b. Bahwa untuk tanah milik PEMOHON II dengan luas 2.844 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp. 391.624.937 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah)

c. Bahwa untuk tanah milik Pemohon III dengan luas 268 m² dan tanaman di atasnya dengan nilai ganti kerugian sebesar RP. 74.207.009; (tujuh puluh empat juta dua ratus tujuh ribu sembilan rupiah).

Bahwa hasil penilaian tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, antara TERMOHON I dan PARA PEMOHON namun ditolak oleh PARA PEMOHON;

5. Bahwa apa yang dilakukan oleh TERMOHON I dengan mengumumkan nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai bertentangan dengan Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 yang berbunyi: *nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada*

Halaman 8 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju



ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, dan bertentangan dengan Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012 tentang musyawarah penetapan ganti kerugian;

6. Bahwa pengajuan Keberatan oleh PARA PEMOHON masih dalam tenggang waktu 14 hari yang dihitung sejak tanggal 15 April 2021;

7. Bahwa PARA PEMOHON keberatan dengan besarnya ganti kerugian yang disampaikan oleh TERMOHON I sesuai dengan hasil tim penilai pada saat musyawarah tanggal 15 April 2021 untuk seluruh luas tanah dan tanaman di atasnya yang menjadi milik PARA PEMOHON, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa tanah dan tanaman milik PARA PEMOHON merupakan tanah warisan yang menjadi sumber pendapatan dan kehidupan PARA PEMOHON;

b. Bahwa di atas tanah milik PEMOHON II dengan luas 2.844 m² terdapat tanaman pertanian seperti kemiri 42 pohon, pinang 29 pohon, Kakao 12 pohon, Kelapa 25 pohon, pisang 12 pohon, kayu Fay 5 pohon, Bambu 1 rumpun, Kayu Oja 3 pohon, Alpukat 4 pohon dan kayu Manis 2 pohon yang menjadi sumber penghasilan musim panen;

c. Bahwa di atas tanah milik PEMOHON I dengan luas 211 m² terdapat tanaman seperti:

Kayu Mahoni 16 pohon, kayu Ampupu 4 pohon, pohon pinang 5 pohon, Kakao 6 pohon, jambu mente 4 pohon, asam 1 pohon, kelapa 2 pohon dan moke 1 pohon.

Bahwa di atas tanah milik PEMOHON I dengan luas 2.839 m² terdapat tanaman seperti: kayu Mahoni 163 pohon, Kakao 106 pohon, kemiri 20 pohon, Jambu 14 pohon, Kelapa 25 pohon, kayu Ampupu 16 pohon, kayu Sengon 5 pohon, Pinang 14 pohon, Moke 10 pohon, Nangka 4 pohon, Pisang 4 pohon, kayu Oja 1 pohon, kayu Fay 2 pohon, Siri 2 rumpun, kayu Gori 6 pohon, kayu Jati Putih 10 pohon, nanas 30 rumpun, alpukat 11 pohon, mangga 2 pohon, asam 1 pohon, kopi 10 pohon, cengkeh 1 pohon,

d. Bahwa di atas tanah milik PEMOHON III dengan luas 268 m² terdapat tanaman seperti: Kepok 1 pohon, Kemiri 3 pohon, Cengkeh 6 pohon, kayu Kebu 1 pohon, Kakao 3 pohon, kayu Jati Putih 4 pohon, Pinang 7 pohon, kelapa 2 pohon, porang 350 pohon, kayu Manis 2 pohon;

8. Bahwa PARA PEMOHON meminta besarnya nilai ganti kerugian untuk



masing-masing PARA PEMOHON sebagai berikut:

a. PEMOHON I dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp. 18.289.350.000 (delapan belas miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 6.710.650.000; (enam miliar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 25.000.000.000; (dua puluh lima miliar rupiah)

b. PEMOHON II dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp. 391.624.937 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 1.902.500.000; (satu miliar sembilan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 2.294.124.937; (dua miliar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah)

c. PEMOHON III dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 360.550.000; (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

9. Bahwa nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman di atasnya sangat layak dan pantas dengan pertimbangan antara lain:

a. Bahwa tanah dan tanaman milik PARA PEMOHON merupakan tanah warisan yang menjadi sumber pendapatan dan kehidupan PARA PEMOHON;

b. Bahwa di atas tanah milik PEMOHON II dengan luas 2.844 m² terdapat tanaman pertanian seperti kemiri 42 pohon, pinang 29 pohon, Kakao 12 pohon, Kelapa 25 pohon, pisang 12 pohon, kayu Fay 5 pohon, Bambu 1 rumpun, Kayu Oja 3 pohon, Alpukat 4 pohon dan kayu Manis 2 pohon yang menjadi sumber penghasilan musim panen;

c. Bahwa di atas tanah milik PEMOHON I dengan luas 211 m² terdapat tanaman seperti:

Kayu Mahoni 16 pohon, kayu Ampupu 4 pohon, pohon pinang 5 pohon, Kakao 6 pohon, jambu mente 4 pohon, asam 1 pohon, kelapa 2 pohon dan moke 1 pohon.

Bahwa di atas tanah milik PEMOHON I dengan luas 2.839 m² terdapat tanaman seperti: kayu Mahoni 163 pohon, Kakao 106 pohon, kemiri 20

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



pohon, Jambu 14 pohon, Kelapa 25 pohon, kayu Ampupu 16 pohon, kayu Sengon 5 pohon, Pinang 14 pohon, Moke 10 pohon, Nangka 4 pohon, Pisang 4 pohon, kayu Oja 1 pohon, kayu Fay 2 pohon, Siri 2 rumpun, kayu Gori 6 pohon, kayu Jati Putih 10 pohon, nanas 30 rumpun, alpukat 11 pohon, mangga 2 pohon, asam 1 pohon, kopi 10 pohon, cengkeh 1 pohon,

d. Bahwa diatas tanah milik PEMOHON III dengan luas 268 m² terdapat tanaman seperti: Kepok 1 pohon, Kemiri 3 pohon, Cengkeh 6 pohon, kayu Kebu 1 pohon, Kakao 3 pohon, kayu Jati Putih 4 pohon, Pinang 7 pohon, kelapa 2 pohon, porang 350 pohon, kayu Manis 2 pohon;

10. Bahwa pada prinsipnya PARA PEMOHON selaku pemilik tanah dan tanaman yang ada diatasnya bersedia melepaskan hak atas tanah dan tanaman diatasnya untuk kepentingan umum namun disisi yang lain PARA PEMOHON sedapat mungkin mendapatkan nilai ganti kerugian yang layak, pantas dan adil;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini PARA PEMOHON memohon kepada Hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang mengadili dan memutus permohonan keberatan ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan keberatan PARA PEMOHON untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa nilai ganti Kerugian yang layak dan adil untuk tanah dan tanaman yang menjadi milik PARA PEMOHON masing-masing:

a. PEMOHON I dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp. 18.289.350.000 (delapan belas miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan tanaman diatasnya sebesar Rp. 6.710.650.000; (enam miliar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 25.000.000.000; (dua puluh lima miliar rupiah)

b. PEMOHON II dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp. 391.624.937 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) dan tanaman diatasnya sebesar Rp. 1.902.500.000; (satu miliar sembilan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman

Halaman 11 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



di atasnya sebesar Rp. 2.294.124.937; (dua miliar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah)

c. PEMOHON III dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 360.550.000; (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

3. Menghukum dan memerintahkan kepada TERMOHON I untuk membayar nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman yang ada di atasnya kepada PARA PEMOHON masing-masing:

a. PEMOHON I dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp. 18.289.350.000 (delapan belas miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 6.710.650.000; (enam miliar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 25.000.000.000; (dua puluh lima miliar rupiah)

b. PEMOHON II dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah Rp. 391.624.937 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 1.902.500.000; (satu miliar sembilan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah).

Sehingga jumlah secara keseluruhan nilai ganti rugi tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 2.294.124.937; (dua miliar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah)

c. PEMOHON III dengan jumlah secara keseluruhan nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman di atasnya sebesar Rp. 360.550.000; (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

4. Menghukum TERMOHON I dan TERMOHON II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila yang mulia Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pada hari Selasa tanggal 4 Mei 2021, Para Pemohon Keberatan hadir yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Termohon Keberatan I hadir yang diwakili oleh pegawai dari Termohon Keberatan I yang diberikan tugas, Termohon Keberatan II hadir yang diwakili oleh Kepala Kantor Termohon Keberatan II, maka sidang

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



dilanjutkan dengan pembacaan Surat Permohonan oleh Kuasa Para Pemohon Keberatan yang isinya dipertahankan oleh Para Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa upaya untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak sampai dengan sebelum putusan diucapkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Perma Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, namun tidak berhasil, maka Majelis Hakim menjatuhkan putusan untuk menyelesaikan sengketa para pihak;

Menimbang bahwa terhadap permohonan Para Pemohon Keberatan tersebut pihak Para Termohon Keberatan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Para Pemohon Keberatan tersebut Termohon Keberatan I memberikan jawaban, pada persidangan secara elektronik hari Jumat tanggal 7 Mei 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERMOHON I sebagai Instansi yang memerlukan tanah menunjuk tanah PARA PEMOHON yang terletak di 2 (dua) lokasi yaitu:

- a. Lokasi 1 (pertama) terletak di Majalina Desa Dari wali Kecamatan Jerebuu Kabupaten Ngada dengan luas 2.844 m² atas nama pemilik PEMOHON II;
- b. Lokasi 2 (kedua) yang terletak di Desa Tiworiwu I Kecamatan Jerebuu Kabupaten Ngada yang berlokasi di Watu Ngebu dengan luas 268 m² atas nama pemilik PEMOHON III. Tanah masing-masing dengan luas 211 m² dan 2.839 m² yang terletak di Seu Nale atas nama pemilik PEMOHON I;

2. Bahwa dalam rangka mematuhi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280) dimana beberapa ketentuan yang diatur telah diubah dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 pada BAB VIII tentang Pengadaan Tanah, TERMOHON I sebagai Instansi yang memerlukan tanah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)/Jasa Apraisal Kampianus dan Rekan yang memiliki sertifikasi/lisensi untuk Penilaian Properti atas tanah tersebut.

Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)/Jasa Apraisal Kampianus dan Rekan menilai berdasarkan:

Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



a. Petunjuk Teknis (Juknis) Standar Penilaian Indonesia 204 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum khususnya pada penilaian untuk Tapak tanah diusahakan sebagai lahan pertanian menyebutkan sebagai berikut:

- tanaman tahunan yang dibudidayakan secara komersial dapat dinilai sebagai usaha perkebunan dalam satu kesatuan;
- bila HBU atas tanah telah berkembang menjadi selain lahan pertanian (dijijinkan peruntukan lain) maka tanaman semusim yang dibudidayakan secara individu dapat dinilai dengan perhitungan terpisah dimana tapak tanah harus dinilai dalam keadaan kosong atas dasar HBU yang berkembang ditambah nilai tanaman yang diproyeksikan untuk satu siklus periode tanam atau tidak melebihi 1 (satu) tahun;
- bila HBU atas tanah adalah sebagai lahan pertanian, maka tanaman semusim yang dibudidayakan secara individu dapat dinilai dengan perhitungan terpisah. Nilai tanah atas dasar HBU eksisting (sebagai lahan pertanian) ditambah dengan nilai tanaman (nilai kini) dengan asumsi diproyeksikan untuk lebih dari satu siklus periode tanam atau selama-lamanya 2 (dua) tahun;

b. Surat Keputusan Bupati Taliabu No. 08/KPTS.01/PT/2017 Tentang Harga Dasar Tanaman Kabupaten Taliabu dan Peraturan Gubernur Sumatera Selatan No. 40 Tahun 2017 tentang Pedoman Tarif Nilai Ganti Kerugian Atas Pemakaian Tanah dan Pembebasan Tanam Tumbuh dan Bangunan di Atasnya Akibat Operasi Eksplorasi dan/Atau Eksploitasi Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dan Perusahaan Swasta Lainnya. Penggunaan kedua dasar tersebut diatas karena pada wilayah Kabupaten Ngada dan/atau Propinsi Nusa Tenggara Timur belum memiliki peraturan tentang tarif nilai ganti kerugian atas pemakaian tanah dan pembebasan tanam tumbuh dan bangunan di atasnya sehingga penilai menggunakan dasar di atas;

c. Petunjuk Teknis (Juknis) Standar Penilaian Indonesia 204 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum harus didasari Nilai Pasar dimana penetapan nilai pasar menggunakan Pendekatan Pasar yang mana informasi data pembanding pasar yang sudah ditransaksikan diperoleh dari Sekretaris Desa Tiworiwu I Bapak Frederikus Leta.

Berdasarkan data transaksi dapat diperoleh kesimpulan bahwa untuk

Halaman 14 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



wilayah lokasi sekitar harga transaksi tanah berkisar antara Rp. 133.333/m² s/d Rp. 144.000/m². Selain data transaksi tersebut Penilai juga menggunakan beberapa tanah yang sedang dijual atau ditawarkan oleh pemilik atau broker tanah setempat;

3. Berdasarkan hal di atas maka sesuai dengan rincian ganti rugi tanah dan tanaman di atas oleh PARA PEMOHON tidak dapat diakomodir oleh TERMOHON I karena:

a. Dalam surat rincian ganti rugi oleh PARA PEMOHON khususnya ganti rugi tanaman, memasukan tanaman kayu keras seperti mahoni, ampupu, sengon, jati putih dan tanaman keras lainnya yang di proyeksikan selama 30 tahun, hal ini tidak memiliki dasar dan alasan yang kuat karena berdasarkan Petunjuk Teknis (Juknis) Standar Penilaian Indonesia 204 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di atas ganti rugi tanaman selain lahan pertanian yang dapat diproyeksikan hanya tanaman semusim dengan periode siklus sebanyak satu siklus periode tanam atau tidak melebihi 1 (satu) tahun.

b. Dalam surat rincian ganti rugi oleh PARA PEMOHON khususnya ganti rugi tanaman selain lahan pertanian atau tanaman semusim di proyeksikan selama 30 tahun dan hal ini tidak memiliki dasar dan alasan yang kuat karena berdasarkan Petunjuk Teknis (Juknis) Standar Penilaian Indonesia 204 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti rugi tanaman selain lahan pertanian yang dapat diproyeksikan adalah tanaman semusim dengan periode siklus sebanyak satu siklus periode tanam atau tidak melebihi 1 (satu) tahun.

c. Berdasarkan surat keterangan dari PARA PEMOHON yang mengutip dari hasil penilaian penilai bertentangan dengan Pasal 34 ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 yang berbunyi: nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian, sedangkan dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 pada BAB VIII tentang Pengadaan Tanah pasal 34 (hal 697) telah diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

- *Ayat (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan*

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.

- Ayat (2) *Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan disertai dengan berita acara.*
- Ayat (3) *Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **bersifat final dan mengikat.***
- Ayat (4) *Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.*

d. Selain itu berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Salinan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Pasal 69 Ayat 3 berbunyi "*Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat*". Dan pada ayat 5 berbunyi "*Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian*";

4. Bahwa TERMOHON I pada pertemuan tanggal 15 April 2021 mengucapkan apresiasi dan terima kasih kepada PARA PEMOHON yang setuju untuk menjual tanah dan tanaman untuk pembangunan bagi kepentingan umum, dan menghargai sikap PARA PEMOHON untuk tidak menerima nilai tanah dan tanaman yang ditentukan Tim Apraisal, dan mempersilahkan PARA PEMOHON untuk menggugat hasil Apraisal tersebut. Bahwa hasil penilaian tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian antara TERMOHON I dan PARA PEMOHON namun PARA PEMOHON meminta ganti kerugian diatas Hasil Penilaian dengan nilai terlalu tinggi dan tidak memiliki dasar serta alasan hukum yang kuat;

5. Bahwa TERMOHON I tidak dapat mengacu Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 yang berbunyi: "*nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian*", karena telah diubah dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 pada BAB VIII tentang Pengadaan Tanah pada Pasal dan ayat yang sama menjadi: "*Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **bersifat final dan mengikat***".

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERMOHON I telah mematuhi amanat dalam Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012 tentang musyawarah penetapan ganti kerugian dengan meminta Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Ngada melakukan musyawarah beberapa kali dengan PARA PEMOHON dan hasil musyawarah terakhir dituangkan dalam Berita Acara Musyawarah Kesepakatan Harga Tanah dan Tanaman Hasil Apraisal Pada Lokasi Seu Nale Desa Tiworiwu 1 Kecamatan Jerebuu 1 untuk Lokasi Pengeboran Panas Bumi Nage 01 dan Lokasi Jalan Masuk;

6. Bahwa TERMOHON I menghargai sikap PARA PEMOHON untuk mengajukan keberatan dalam tenggang waktu 14 hari yang dihitung sejak tanggal 15 April 2021;

7. Bahwa TERMOHON I wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah telah dilaksanakan oleh Panitia, Satuan Tugas dan Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Ngada melalui SK Bupati Ngada Nomor 889/KEP/HK/2020. TERMOHON I memberikan data tersebut kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)/Jasa Apraisal Kampianus dan Rekan sebagai Tim Apraisal untuk melakukan penilaian;

8. Bahwa TERMOHON I tidak dapat mengakomodir permintaan besarnya nilai ganti kerugian untuk masing-masing PARA PEMOHON karena PARA PEMOHON meminta ganti kerugian diatas Hasil Penilaian dengan nilai terlalu tinggi dan tidak memiliki dasar serta alasan hukum yang kuat;

9. Bahwa Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah telah dilaksanakan oleh Panitia, Satuan Tugas dan Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Ngada melalui SK Bupati Ngada Nomor 889/KEP/HK/2020. Data yang disampaikan oleh PARA PEMOHON sebagai pertimbangan nilai ganti kerugian atas tanah dan tanaman diatasnya dapat dilakukan dalam pemeriksaan bersama;

10. Bahwa pada prinsipnya TERMOHON I menghargai sikap PARA PEMOHON dan akan mengakomodir permintaan PARA PEMOHON untuk mendapatkan nilai ganti kerugian yang layak, pantas dan adil sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TERMOHON I memohon kepada Hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang mengadili dan

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw

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)



memutus permohonan keberatan ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak keberatan PARA TERMOHON yang tidak memiliki dasar serta alasan hukum yang kuat;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penilai telah menilai ganti kerugian yang layak dan adil untuk tanah dan tanaman yang menjadi milik PARA PEMOHON sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan data yang disampaikan oleh Panitia, Satuan Tugas dan Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Ngada;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di lokasi PARA PEMOHON harus diselesaikan sesuai putusan pengadilan agar pembangunan yang telah direncanakan dapat berjalan dalam rentang waktu yang telah ditetapkan.

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Para Pemohon Keberatan tersebut Termohon Keberatan II memberikan jawaban, pada persidangan secara elektronik hari Jumat tanggal 7 Mei 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah Termohon Keberatan II membaca, mencermati dan mempelajari secara seksama gugatan pemohon, maka dengan tegas Turut Termohon Keberatan II menolak dalil-dalil pemohon seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
2. Bahwa gugatan Pemohon salah alamat, dalam gugatan a quo menyebutkan “Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngada selaku TERMOHON keberatan II”. Bahwa penyebutan person Turut Termohon Keberatan II dalam surat gugatan a quo tidak tepat, penyebutan serta penulisan Instansi harus sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Sehingga sesuai dengan peraturan menteri tersebut tidak dijumpai subjek hukum yang dimaksud oleh penggugat, kakanwil pertanahan ataupun kakan pertanahan yang dimaksud sebagai pihak yang berperkara adalah *error in persona*;
3. Bahwa dalam gugatan penyebutan subjek hukum Turut Termohon Keberatan II dalam hal ini tidak jelas, siapakah Turut Termohon Keberatan II? Dalam gugatan tidak dijelaskan sama sekali mengenai subjek hukum Turut Termohon Keberatan II. Hal ini membuat gugatan tidak jelas dan tidak

Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



terang pihak- pihak yang ditarik untuk berperkara, kualifikasi Tergugat dan Turut Tergugat dalam gugatan a quo menjadi samar dan tidak jelas (*obscuur libel*);

4. Bahwa perihal gugatan Pemohon mengenai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Hal apa yang mendasari Pemohon Keberatan menyatakan bahwa Turut Termohon Keberatan II melakukan dan turut serta dalam penentuan nilai ganti kerugian? Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Ngada di dalam Panitia, Satuan Tugas Pengadaan Tanah telah melaksanakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat satu (1) Undang – Undang Nomor 2. Tahun 2012 yang berbunyi: *"Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:*

- a. *pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan*
- b. *pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.*

Tidak satupun unsur-unsur tersebut terurai dalam surat gugatan Pemohon Keberatan. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuur libel*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tertuang di dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Termohon Keberatan II secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Pemohon Keberatan kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor No. 04/Pdt.G/2021/PN.BJW agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Termohon Keberatan II
2. Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 19 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pemohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Pemohon Keberatan.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil Permohonannya, maka Para Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Veronika Meo, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Agustina Bilo, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Veronika Mite, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama Veronika Mite, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama Agustina Bilo, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama Veronika Meo Pete, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanaman, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanaman, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kutansi Pembelian Kayu, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Kutansi Pembelian Hasil Komoditi, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Kutansi Pembelian Alang-alang dan Kayu Mahoni, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Kutansi Pembelian Komoditi dan Kayu, sesuai dengan aslinya yang, diberi tanda bukti P-13;

Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



14. Fotokopi Kutansi Pembelian Alang-alang dan Cengkeh, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Kutansi Pembelian Kemiri, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Kutansi Pembelian Komoditi, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Kutansi Pembelian Komoditi, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Kutansi Pembelian Kemiri, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-18;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-18, tersebut merupakan bukti fotokopi yang dapat ditunjukkan aslinya dan terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi materai secukupnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil permohonan keberatan, Para Pemohon Keberatan telah pula mengajukan Saksi-Saksi yaitu:

1. Saksi **Yohanes Bolo**, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan masalah pengadaan tanah untuk pengeboran panas bumi di Kampung Soinale, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada;
- Bahwa Saksi merupakan pengusaha mebel yang sering melakukan proses jual-beli kayu dengan para petani atau pekebun di daerah Jerebu'u, yang mana Saksi sering membeli kayu Mahoni, kayu Ampupu, kayu Jati Putih, kayu Sengon, kayu Kelapa dan kayu Kemiri;
- Bahwa Saksi sering membeli kayu dalam ukuran per kubik yang mana harga kayu Mahoni sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per kubik, harga kayu Ampupu sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per kubik, harga kayu Jati Putih sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per kubik, harga kayu Sengon sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per kubik, kayu Kelapa sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per kubik, dan kayu Kemiri sejumlah Rp1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per kubik;
- Bahwa untuk mendapatkan 1 (satu) kubik kayu biasanya tergantung dari besar pohon tersebut tetapi biasanya ukuran pohon

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



sedang dan jika dirata-ratakan untuk 1 (satu) kubik kayu Mahoni diperoleh dari 2 (dua) pohon, untuk 1 (satu) kubik kayu Ampupu diperoleh dari 1 (satu) pohon, untuk 1 (satu) kubik kayu Jati putih membutuhkan sekitar 3 (tiga) pohon, untuk 1 (satu) kubik kayu Sengon membutuhkan sekitar 1 (satu) pohon, untuk 1 (satu) kubik kayu Kelapa membutuhkan sekitar 2 (dua) pohon dan untuk 1 (satu) kubik kayu Kemiri diperoleh dari 1 (satu) pohon;

- Bahwa 1 (satu) kubik kayu biasanya terdiri dari beberapa balok atau papan yaitu pada 1 (satu) kubik kayu Mahoni dengan panjang 4 meter terdiri dari 27 (dua puluh tujuh) batang balok atau papan dengan harga jual sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu) per batang, 1 (satu) kubik kayu Kelapa dengan panjang 4 meter terdiri dari 72 (tujuh puluh dua) batang balok atau papan dengan harga jual sejumlah Rp40.000,00 (empat puluh ribu) per batang, dan kayu Ampupu yang dijual oleh Saksi dengan harga sejumlah Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu) per batang;

- Bahwa untuk dijadikan kayu, ada ukuran diameter pohonnya yaitu untuk pohon Mahoni biasanya berdiameter 50 (lima puluh) centimeter, pohon Ampupu berdiameter 60 (enam puluh) centimeter, pohon Jati Putih berdiameter 50 (lima puluh) centimeter dan pohon Kelapa tergantung panjangnya biasanya dengan panjang mencapai 12 (dua belas) meter dengan diameter 40 (empat puluh) centimeter;

- Bahwa pohon untuk mencapai ukuran diameter tersebut biasanya membutuhkan waktu sekitar belasan tahun;

- Bahwa Saksi sering membuat nota atau kuitansi ketika bertransaksi dengan orang yang menjual kayu yang mana salah satunya adalah yang dijadikan sebagai bukti surat P-10;

- Bahwa Saksi membeli kayu-kayu tersebut dalam bentuk papan maupun dalam keadaan masih berupa tanaman atau pohon dan harga-harga yang disebutkan sebelumnya merupakan harga kayu yang sudah berbentuk papan atau balok yang mana harga tersebut sering berubah-ubah yang akan mencapai harga maksimalnya pada bulan Juli sampai bulan Agustus;

- Bahwa Saksi tidak pernah membeli kayu dari Para Pemohon karena Para Pemohon tidak pernah menawarkan kayu miliknya kepada Saksi;

- Bahwa selain Saksi di Jerebu'u terdapat beberapa orang yang

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



menekuni usaha seperti Saksi;

- Bahwa sepengetahuan Saksi di Jerebu'u sering terjadi pembelian komoditi dari masyarakat tetapi Saksi tidak pernah membeli komoditi karena Saksi hanya membeli kayu saja;

2. Saksi **Martinus Kowe**, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan tempat pengeboran panas bumi di Kampung Soinale, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada 2 (dua) lokasi pengeboran panas bumi yang letaknya saling berdekatan yang merupakan milik dari Pemohon I Veronika Meo Pete dan milik Pemohon III Veronika Mite, yang mana tanah tersebut merupakan miliknya dan bukan merupakan tanah suku;
- Bahwa Saksi sering membeli alang-alang setiap tahun untuk pembangunan atap rumah Megalik/rumah adat di Bena karena Saksi sebagai seksi pengurus pembangunan rumah adat Bena;
- Bahwa pembelian tersebut dilakukan setiap tahun karena telah ditetapkan bahwa setiap tahun dilakukan perbaikan terhadap 1 (satu) atap rumah adat Bena dengan melihat tingkat kerusakannya yang mana yang rusak berat maka akan diganti sedangkan yang rusak ringan hanya akan direhab;
- Bahwa pembelian alang-alang tersebut biasanya dilakukan pada bulan September untuk persiapan perbaikan rumah adat dan alang-alang tersebut dibeli dari anggota masyarakat yang berada di sekitar rumah adat tersebut, yang mana masing-masing orang akan menyediakan 2 (dua) tusuk alang-alang untuk dibeli oleh Saksi;
- Bahwa 1 (satu) buah rumah adat membutuhkan 500 (lima ratus) tusuk alang-alang yang mana per tusuk ukuran 1 (satu) meter terdiri dari 30 (tiga puluh) ikatan kecil dan harga per tusuknya sejumlah Rp50.000,00 (lima puluh ribu) dan pembelian tersebut tanpa disertai dengan nota pembelian atau kuitansi;
- Bahwa atap rumah yang diperbaiki tersebut akan bertahan sekitar kurang lebih 15-20 (lima belas sampai dua puluh) tahun;
- Bahwa atap rumah adat hanya dapat diganti dengan menggunakan alang-alang untuk mempertahankan keasliannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, alang-alang tersebut tumbuh sendiri

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



dan tidak ditanam;

- Bahwa Saksi pernah membeli alang-alang dari Pemohon I sebanyak 20 (dua puluh) tusuk tetapi pembelian tersebut tidak rutin dilakukan terhadap Para Pemohon;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, selama ini tidak ada jual beli tanah di daerah Bena karena tanah di daerah Bena merupakan tanah suku sehingga tidak dapat dijual;
- Bahwa Saksi memiliki kebun yang ditanami beberapa komoditi dan Saksi juga menjual hasil komoditi miliknya berupa Kemiri dengan harga sejumlah Rp18.500,00 (delapan belas ribu lima ratus rupiah) tetapi harga tersebut selalu berubah-ubah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Kakao ditanam dengan jarak 3 (tiga) meter antar pohon, Kelapa dengan jarak 5 (lima) meter antar pohon dan Kemiri dengan jarak 10 (sepuluh) meter antar pohon, yang mana jika jaraknya kurang dari jarak tersebut maka tanaman tersebut masih bisa tumbuh tetapi tidak berbuah atau menghasilkan buah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ada yang membeli komoditi di Bena;

3. Saksi Antonius Riwa, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan sehubungan dengan pengeboran panas bumi di Kampung Soinale, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada;
- Bahwa Saksi merupakan pengumpul atau pedagang hasil komoditi antara lain Cengkih, Kemiri, Kakao, Mete, Kopi dan Kopra, sejak tahun 1990;
- Bahwa harga Cengkeh sejumlah Rp70.000,00-Rp150.000,00 (tujuh puluh ribu rupiah sampai lima puluh ribu rupiah) per kilogram, Kemiri dihargai sejumlah Rp18.000,00-Rp25.000,00 (delapan belas ribu rupiah sampai dua puluh lima ribu rupiah) per kilogram, harga Kakao sejumlah Rp25.000,00-Rp32.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah sampai tiga puluh dua ribu rupiah) per kilogram, harga Mete sejumlah Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) per kilogram, Kopra dihargai sejumlah Rp3.500,00-Rp10.000,00 (tiga ribu lima ratus rupiah sampai sepuluh ribu rupiah) per kilogram dan harga Kopi sejumlah Rp32.000,00-Rp35.000,00 (tiga puluh dua ribu rupiah sampai tiga puluh lima ribu rupiah) per kilogram yang tergantung dari jenisnya Arabika atau Robusta,

Halaman 24 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



tetapi harga tersebut tidak stabil karena selalu naik turun;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah buah kelapa yang dibutuhkan untuk menghasilkan 1 (satu) kilogram Kopa karena sepengetahuan Saksi hal itu tergantung dari besar kecilnya buah kelapa tersebut;

- Bahwa dalam bertransaksi dengan penjual Saksi jarang membuat nota atau kuitansi karena nota atau kuitansi hanya dibuat jika ada yang meminta nota atau kuitansi tersebut dan salah satu nota yang pernah dibuat oleh Saksi adalah sebagaimana yang dihadirkan sebagai bukti P-11;

- Bahwa sepengetahuan Saksi enau/pohon moke dan pinang mempunyai nilai jualnya masing-masing yang mana 1 (satu) kilogram pinang biasanya dihargai sejumlah Rp70.000,00 (tujuh puluh ribu rupiah) dan enau/pohon moke akan menghasilkan moke yang biasa dijual dalam jeriken ukuran 5 (lima) liter dengan harga sejumlah Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);

- Bahwa sepengetahuan Saksi pinang akan bisa dipanen apabila tanaman tersebut telah berusia 5-6 (lima sampai enam) tahun;

- Bahwa selain sebagai pedagang komoditi, Saksi juga merupakan seorang petani dan menanam tanaman komoditi berupa Kopi, Kakao, dan Cengkeh;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Kakao dapat dipanen pada usia 3 (tiga) tahun dengan rata-rata bisa dipanen dalam waktu 2 (dua) minggu secara bertahap, dan Kopi dapat dipanen pada usia 3-4 (tiga sampai empat) tahun sedangkan untuk Cengkeh Saksi tidak mengetahuinya tetapi membutuhkan waktu yang lama untuk dapat dipanen;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanaman Porang harus ditanam;

- Bahwa Saksi pernah membeli hasil komoditi dari Pemohon I Veronika Meo Pete dan Pemohon III Veronika Mite berupa Kemiri, Cengkeh, dan Kakao;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil Jawabannya, maka Termohon Keberatan I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor : 155 K/30/MEM/2019 tentang Penetapan Wilayah Kerja Panas Bumi di Daerah Nage, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-1;

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor : 2268 K/30/MEM/2017 tentang Penetapan Pulau Flores Sebagai Pulau Panas Bumi, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi Salinan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi Salinan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2012 tentang Cipta Kerja, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotokopi Salinan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotokopi Berita Acara Musyawarah Kesepakatan Harga Tanah Hasil Appraisal Pada Lokasi Majalina Desa Dariwali, Kecamatan Jerebu'u, Untuk Lokasi Pengeboran Panas Bumi Nage 02, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi Berita Acara Kesiediaan Menyerahkan Tanah Milik Untuk Dijual Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Untuk Kepentingan Pengeboran Slim Hole Eksplorasi Panas Bumi Nage, Kabupaten Ngada, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi Berita Acara Musyawarah Kesepakatan Harga Tanah dan Tanaman Hasil Appraisal Pada Lokasi Seu Nale Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u Untuk Lokasi Pengeboran Panas Bumi Nage 01 dan Lokasi Jalan Masuk, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotokopi Berita Acara Kesiediaan Menyerahkan Tanah Milik Untuk Dijual Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Untuk Kepentingan Jalan Masuk Ke Lokasi Pengeboran Slim Hole Eksplorasi Panas Bumi Nage, Kabupaten Ngada, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotokopi Berita Acara Kesiediaan Menyerahkan Tanah Milik Untuk Dijual Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Bagi Kepentingan Pengeboran Slim Hole Eksplorasi Panas Bumi Nage, Kabupaten Ngada, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotokopi Berita Acara Musyawarah Kesepakatan Harga Tanah dan Tanaman Hasil Appraisal Pada Lokasi Watu Ngebu Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u Untuk Lokasi Jalan Masuk Pengeboran Panas Bumi

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Nage 01, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-11;

12. Fotokopi Berita Acara Kesiediaan Menyerahkan Tanah Milik Untuk Dijual Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Bagi Kepentingan Jalan Masuk Ke Lokasi Pengeboran Slim Hole Eksplorasi Panas Bumi Nage, Kabupaten Ngada, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-12;

13. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Nomor 00039/2.149-00/P1/11/00201/I/III/2021 tentang Laporan Penilaian Aset Tanah dan Tanaman oleh Kampianus dan Rekan, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-13;

14. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Penyelesaian Persoalan Tanah di Lokasi NGE.02 Majalina Desa Dariwali Kecamatan Jerebu'u, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-14;

15. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Penyelesaian Persoalan Tanah Pada Lokasi Panas Bumi Nage 02 Majalina Desa Dariwali Kecamatan Jerebu'u, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti TI-15;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat TI-1 sampai dengan TI-15, tersebut merupakan bukti fotokopi yang dapat ditunjukkan aslinya dan terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi materai secukupnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawaban atas permohonan keberatan, Termohon Keberatan I telah pula mengajukan Saksi-Saksi yaitu:

1. Saksi Fransiskus Gideon Kharly, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus dan Rekan sejak tahun 2012;
- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus dan Rekan telah mempunyai sertifikat dari dari Kementerian Keuangan dan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus dan Rekan telah ada sejak tahun 1994 dengan berbentuk PT, lalu pada tahun 2009 mengalami perubahan dari PT ke Firma dan pada bulan Juli tahun 2020 mengalami perubahan nama sehingga dianggap berdiri pada bulan Juli tahun 2020;
- Bahwa Saksi dan timnya dalam melakukan penilaian memiliki petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan untuk menilai suatu aset yaitu

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



berdasarkan Petunjuk Teknis SPI 204 sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi ke VII Tahun 2018, yang sebelumnya SPI 306, akantetapi karena hanya mencakup petunjuk teknis dan belum mencakup standar penilaian dan pembebasan tanah kawasan industri, tanah ulayat, tanah desa, tanah wakaf dan kawasan penelitian sehingga diubah ke SPI 204;

- Bahwa Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan dasar hukum utama bagi Petunjuk Teknis SPI 204;

- Bahwa teknis penilaian aset berdasarkan SPI 204 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penilai hanya bisa melakukan penilaian berdasarkan peta bidang tanah dan daftar nominatif yang diterbitkan oleh Badan yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN);

- Bahwa berdasarkan Petunjuk Teknis SPI 204, untuk penilaian tanaman khusus lahan pertanian yaitu sawah diproyeksikan minimal 1 (satu) kali masa panen dan selama-lamanya 2 (dua) tahun sedangkan untuk tanaman lainnya seperti tanaman hortikultura, seperti kebun buah atau kebun tanaman hias diproyeksikan hanya untuk 1 (satu) siklus masa tanam maksimal 1 (satu) tahun;

- Bahwa tanaman Kemiri, Kakao dan Kelapa dapat diproyeksikan hanya untuk 1 (satu) tahun;

- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus dan Rekan pernah melakukan penilaian atas nilai tanah di Kabupaten Ngada sebelumnya yaitu di Mataloko mengenai pembebasan tanah oleh Perusahaan Listrik Negara (PLN);

- Bahwa penilaian terhadap tanah di Mataloko dilakukan sebelum tahun 2019 sehingga penilaiannya masih menggunakan Petunjuk Teknis SPI 306 sedangkan yang sekarang di Jerebu'u memakai Petunjuk Teknis SPI 204;

- Bahwa Saksi dan tim hanya menilai berdasarkan daftar nominatif yang diberikan kepadanya, jika daftar nominatif tertulis 10 (sepuluh) batang atau 10 (sepuluh) pohon maka Saksi dan tim menghitung berdasarkan pohonnya. Saksi dan tim tidak akan memproyeksikan berapa hasil produksi 1 (satu) pohon tersebut karena memerlukan hasil penelitian lebih lanjut dan yang menentukan suatu tanaman produktif atau tidak biasanya adalah dinas terkait dalam hal ini Dinas Pertanian

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



atau Perkebunan. Kecuali sudah ditentukan secara spesifik hasil produksinya dalam daftar nominatif baru dapat dinilai oleh Saksi dan tim.

- Bahwa sepengetahuan Saksi yang membuat daftar nominatif adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ngada dengan diikutsertakan instansi terkait;

- Bahwa Saksi dan timnya tidak diperkenankan untuk menggunakan dua pendekatan sehingga jika dari segi produksi itu berarti Saksi dan tim menggunakan pendekatan pendapatan artinya berapa jumlah produksinya berapa harganya di pasaran namun dalam pengalaman rata-rata jarang yang diproyeksikan dengan menggunakan hasil produksi karena tingkat produktivitas tanaman jarang dimasukkan dalam daftar nominatif;

- Bahwa Saksi dan tim menetapkan nilai suatu tanah berdasarkan pasaran yaitu dari yang sudah terjadi transaksi atau yang sedang ditawarkan, dari data tersebut lalu Saksi dan tim analisa dan sesuaikan antara data yang Saksi dan tim terima dengan kondisi tanah yang dinilai, sehingga bisa disimpulkan nilai pasar tanah aset;

- Bahwa standar Saksi dan tim dalam menilai berdasarkan pencatatan dalam daftar nominatif, untuk menilainya Saksi dan tim biasanya menggunakan peraturan Gubernur atau peraturan Bupati dan jika untuk tanaman keras biasanya menggunakan aturan yang keluar dari Dinas Kehutanan. Untuk daftar nominatif pengeboran di Jerebuu menggunakan data per pohon sehingga Saksi dan tim menggunakan Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 dan Keputusan Bupati Sukabumi Nomor 521/Kep.515-Distan/2016 karena di Nusa Tenggara Timur (NTT) belum ada peraturan tersendiri untuk ganti rugi tegakan;

- Bahwa Appraisal diijinkan untuk memakai aturan dari daerah lain dalam penilaian ganti rugi apabila tidak ada aturan di daerah tersebut dalam hal ini Appraisal diijinkan untuk menentukan harga dengan berdasarkan pada pendekatan pasar tetapi mempertimbangkan waktu dan variasi data yang dapat membuat bias sehingga Saksi dan tim menggunakan pendekatan data yang sudah diakui;

- Bahwa alasan menggunakan penilaian aset tanaman di Jerebuu berdasarkan Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 dan Keputusan Bupati Sukabumi Nomor 521/Kep.515-Distan/2016 karena dalam daftar nominatif yang Saksi dan tim terima menggunakan

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



perhitungan per pohon dengan kualifikasi besar, sedang dan kecil dan tidak secara terperinci sehingga aturan yang mendekati kualifikasi tersebut adalah Keputusan Bupati Sukabumi Nomor 521/Kep.515-Distan/2016 dimana berdasarkan aturan tersebut bisa kita kualifikasikan ukuran 10-20 (sepuluh sampai dua puluh) centimeter dikategorikan kecil, 21-30 (dua puluh satu sampai tiga puluh) centimeter dikategorikan sedang, 31-40 (tiga puluh satu sampai empat puluh) centimeter dikategorikan besar. Sedangkan untuk Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 Saksi dan tim memakainya karena ada tanaman dalam daftar nominatif tidak terdapat dalam Keputusan Bupati Sukabumi tetapi terdapat dalam Peraturan Gubernur Sumatera Selatan maupun sebaliknya;

- Bahwa Appraisal melakukan pengecekan di lapangan tetapi tidak melakukan pengecekan secara menyeluruh seperti menghitung kembali jumlah tanaman, tetapi hanya mengecek berdasarkan daftar nominatif apakah aset tersebut ada atau tidak;

- Bahwa Appraisal tidak berhak merubah daftar nominatif, tetapi jika ada hal yang janggal untuk sesuatu yang mudah terlihat seperti bangunan dimana pada saat pemeriksaan tidak ada tetapi ada dalam daftar nominatif maka Saksi dan tim akan melaporkan terlebih dahulu kemudian direvisi oleh BPN karena mungkin ada kesalahan pencatatan sedangkan untuk tanaman tidak bisa dilaporkan kecuali daftar nominatifnya diubah;

- Bahwa cara menilai suatu tanaman yaitu untuk pohon berbuah hanya dihitung nilai pohonnya saja tidak dihitung nilai produktivitasnya, tanaman merambat dihitung per meter persegi, tanaman umbi-umbian dihitung berdasarkan pohon ataupun meter persegi, sedangkan jika sawah bisa dihitung berdasarkan nilai produktivitasnya;

- Bahwa pada lokasi pengeboran di Desa Tiworiwu, Saksi mengetahui adanya perbedaan kondisi tanaman seperti tanaman alang-alang yang mana dalam aturan yang dipakai oleh Saksi dan tim, alang-alang tidak dihitung karena dianggap sebagai tanaman liar sedangkan pada kenyataannya di lapangan, alang-alang tersebut harus dihitung karena merupakan tanaman yang bernilai ekonomis;

- Bahwa tanaman yang tidak didaftar dalam daftar nominatif tidak akan dihitung. Jika ada tanaman yang tertera dalam daftar nominatif tetapi tidak termuat dalam aturan yang digunakan oleh Saksi dan tim

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



maka Saksi dan tim akan menanyakan ke Pemerintah Desa setempat karena mungkin saja tanaman tersebut bernilai di daerah setempat;

- Bahwa pembebasan tanah tersebut merupakan kompensasi atas tanaman yang berada di lokasi tersebut sehingga setelah tanaman tersebut ditebang maka hasil penebangan akan dikembalikan ke pemilik lahan;
- Bahwa penilaian tanah pengeboran panas bumi di Jerebuu dilakukan dengan cara mendapat data dari desa setempat berupa 2 (dua) data transaksi yaitu data penjualan tanah dan yang sedang ditawarkan lalu Saksi dan tim sesuaikan atau adjustment antara kondisi tanah pembanding dengan kondisi tanah yang menjadi objek penilaiannya sehingga Saksi dan tim mendapat kesimpulan nilai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi dan tim tidak merujuk pada aturan khusus karena tidak menggunakan NJOP dan NJOP hanya sebagai sumber informasi saja, pendekatan yang kami pakai pendekatan pasar dan perbandingan harga pasar;
- Bahwa tanah pembanding yang sudah terjadi transaksi yaitu tanah seluas 288 (dua ratus delapan puluh delapan) meter persegi harga sejumlah Rp41.500.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan tanah seluas 375 (tiga ratus tujuh puluh lima) meter persegi harga sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sedangkan tanah pembanding yang sedang ditawarkan tanah seluas 1.408 (seribu empat ratus delapan) meter persegi dengan harga sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa dalam lokasi pengeboran yang terletak di Desa Dariwali, terjadi perbedaan harga tanah antar bidang tanah yang berada dalam 1 (satu) lokasi yang sama karena untuk bidang seluas 223 (dua ratus dua puluh tiga) meter persegi lokasinya berbatasan langsung dengan jalan dan mempunyai akses jalan sehingga harganya lebih tinggi sedangkan untuk bidang seluas 2844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi tidak memiliki akses jalan sehingga nilainya lebih rendah;
- Bahwa cara adjustment tanah adalah untuk membandingkan suatu objek bidang tanah data pembanding yang didapatkan dari lapangan dibandingkan dengan data aset yang akan dinilai dilihat dari segi luas, kontur tanah yang mana dilihat apakah sejajar dengan jalan atau dibawah jalan, jenis tanah, penggunaannya dan surat tanahnya;

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju



- Bahwa Saksi dan tim menggunakan sistem adjustment, jika sudah ditemukan hasil adjusmentnya lalu dibobotkan, jika semakin kecil adjustmentnya maka pembobotannya semakin besar dan jika semakin besar adjustmentnya maka pembobotannya semakin kecil. Hasil tersebut dikalikan sehingga mendapat nilai rata-rata tanah;
- Bahwa perhitungan dengan Highest and Best Use (HBU) terhadap tanah di lokasi pengeboran disesuaikan dengan kondisinya yang mana lokasi pengeboran tersebut dikategorikan sebagai kebun tumpang sari yang berarti terdapat berbagai macam tanaman dalam lahan tersebut dan tidak khusus untuk tanaman tertentu sehingga HBU-nya tidak dihitung berdasarkan income atau pendapatan;
- Bahwa Saksi dan tim pernah menghitung nilai tanah dengan berdasarkan Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 dan Keputusan Bupati Sukabumi Nomor 521/Kep.515-Distan/2016 yaitu di di Sumatera Selatan, khususnya di Kabupaten Buol dan di Sukabumi dalam pengerjaan jalan tol;
- Bahwa Saksi tidak pernah ke lokasi karena Saksi bertugas untuk menganalisa dan mereview;
- Bahwa Saksi dan tim diberi waktu menilai aset selama 30 (tiga puluh) hari kalender;

2. Saksi **Vinsensius Fendi**, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus Dan Rekan;
- Bahwa Saksi bertugas untuk mengumpulkan data, melakukan verifikasi data, menginput data, adjustment dan hasil dari adjustment tersebut, Saksi bersama tim akan melakukan pembobotan;
- Bahwa Saksi mengambil beberapa data dari lapangan yang mana untuk data tanaman pohon, diambil dari daftar nominatif yang diberikan oleh pemberi tugas dan terhadap data tersebut Saksi serta tim tidak melakukan perhitungan ulang di lapangan sedangkan untuk data tanah diambil dari kantor desa setempat berupa data pasaran harga tanah yang terjual di sekitar Kecamatan Jerebuu khususnya di Desa Tiworiwu I dan Desa Dariwali, selain itu diambil pula data harga tanah yang sedang dalam proses penawaran, yang mana keseluruhan data tersebut dijadikan sebagai data pembanding;
- Bahwa Saksi tidak mendapat data pembanding untuk tanaman

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



karena Saksi dan tim hanya berpatokan pada daftar nominatif yang ada dan Saksi maupun timnya tidak mempunyai kompetensi untuk menghitung tanaman yang ada di luar daftar nominatif;

- Bahwa Saksi menggunakan Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 dan Keputusan Bupati Sukabumi Nomor 521/Kep.515-Distan/2016 untuk perhitungan nilai tanaman karena daftar nominatif yang didapat hanya berbentuk kualifikasi pohon sehingga Saksi dan tim menggunakan Peraturan Gubernur Sumatera Selatan Nomor 40 Tahun 2017 serta Keputusan Bupati Sukabumi Nomor 521/Kep.515-Distan/2016 tersebut, yang dipandang mendekati dengan kualifikasi pada daftar nominatif;

- Bahwa apabila di lokasi terdapat tanaman yang tidak terdapat di dalam daftar nominatif maka Saksi dan tim tidak akan menghitungnya;

- Bahwa sepengetahuan Saksi yang membuat daftar nominatif adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ngada dengan diikutsertakan instansi terkait;

- Bahwa Saksi pernah ke lokasi pengeboran dan sepengetahuan Saksi terdapat 2 (dua) lokasi yang terdiri atas 5 peta bidang, yang dimiliki oleh 3 (tiga) orang pemilik lokasi tanah tersebut antara lain untuk lokasi yang terletak di Desa Tiworiwu I terdiri dari 2 (dua) pemilik dan di Desa Dariwali 1 (satu) pemilik;

- Bahwa Saksi melakukan pengecekan ke 2 (dua) desa yaitu Desa Tiworiwu I dan Desa Dariwali tetapi di Desa Dariwali, Saksi tidak mendapat data tanah yang dijual sehingga di sana Saksi hanya mengecek harga NJOP tanah setempat, jadi data pembanding Saksi dapatkan dari Desa Tiworiwu I;

- Bahwa jarak antara data pembanding I (satu) dan II (dua) dengan lokasi pengeboran di Desa Tiworiwu sekitar 500 (lima ratus) meter sedangkan data pembanding III (tiga) berjarak sekitar 9 (sembilan) kilometer dari lokasi pengeboran karena lokasi dari data tersebut termasuk dalam Kecamatan Golewa;

- Bahwa Saksi tidak melihat langsung kondisi tanah yang telah dijual yang dijadikan sebagai data pembanding tetapi Saksi dan tim hanya menanyakan informasi dan mendapat data dari kantor desa setempat sedangkan untuk tanah dalam proses penawaran yang dijadikan sebagai data pembanding, Saksi dan timnya langsung mendatangnya serta mengamati kondisinya;

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



- Bahwa Saksi memperoleh informasi mengenai kondisi tanah pbanding dari kantor desa setempat bahwa kondisi tanah yang menjadi pbanding lebih baik dari kondisi tanah aset antara lain ada akses jalan, kondisi tanah datar setara dengan jalan tidak menurun dan curam dan untuk tanah pbanding di Desa Dariwali lokasinya lebih dekat ke jalan yang menurut informasi jaraknya sekitar 100 (seratus) meter persegi;
- Bahwa tugas tim investigasi dalam tim apraisal yaitu memotret lapangan sebagai bukti investigasi, melihat lingkungan sekitar, mengecek situasi tanah dan juga mengecek dan memastikan lokasi peta bidang sesuai dengan data yang diterima sedangkan untuk tanaman tim investigasi hanya mengecek sepintas bahwa tanaman yang ada di dalam daftar nominatif ada di lokasi tersebut tetapi tim investigasi tidak berhak menghitung ulang jumlah tanaman;
- Bahwa tidak ada petunjuk teknis untuk pencarian data tetapi pada saat melakukan investigasi lapangan minimal harus mengetahui bahwa sumber informasinya tersebut bisa dipercaya dan data yang diperoleh tersebut dapat dipertanggungjawabkan;
- Bahwa Saksi dan tim hanya menyesuaikan verifikasi data yang layak dipakai atau tidak, melihat lingkungan sekitar apakah sama atau tidak, lalu melihat kemiripan antara ketiga data pbanding dan jika ada data yang keluar jauh dari pembobotannya maka akan dikeluarkan dari data;
- Bahwa apabila terjadi perbedaan harga yang terlalu jauh antara data pbanding dengan aset maka data tersebut akan dibuang atau tidak digunakan;
- Bahwa setelah proses pengumpulan data dan verifikasi data serta berdasarkan hasil diskusi dengan seluruh tim maka Saksi serta tim menyimpulkan bahwa data tanah yang telah dikumpulkan telah cukup dalam proses penunjukan nilai atas tanah;

3. Saksi Syrilus Waso, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui tanah lokasi pengeboran panas bumi yang dimiliki oleh Pemohon II Agustina Bilo;
- Bahwa Saksi belum pernah ke lokasi tanah milik Pemohon II Agustina Bilo sebelumnya dan Saksi mengetahui letak lokasi tersebut pada saat proses pemeriksaan setempat;

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju



- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang bekerja di atas tanah tersebut adalah Pemohon II Agustina Bilo yang diketahui oleh Saksi karena sebelum pindah ke Desa Tiworiwu, Pemohon II Agustina Bilo tinggal dan mengelola tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, selama Pemohon II Agustina Bilo menguasai tanah tersebut tidak terjadi masalah tetapi masalah sengketa kepemilikan atas tanah tersebut timbul pada saat dilakukannya proses mediasi pada tanggal 29 Januari 2021;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa kepemilikan atas tanah tersebut yang mana pada awalnya Saksi tidak mengetahuinya tetapi setelah adanya proses mediasi yang dilakukan pemerintah Kabupaten Ngada, maka Saksi mengetahui adanya sengketa kepemilikan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sengketa lahan tersebut terjadi antara Pemohon II Agustina Bilo dengan Saudara Herman;
- Bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada telah memfasilitasi kedua belah pihak yang bersengketa untuk melakukan proses mediasi sebanyak 2 (dua) kali yang mana Saksi hadir dalam proses mediasi tersebut dan dalam proses mediasi tersebut telah dibuat kesepakatan secara tertulis diantara para pihak yang bersengketa;
- Bahwa hasil dari proses mediasi yaitu, yang pertama kedua belah pihak memberikan dukungan kepada program pemerintah terkait dengan lokasi pengeboran panas bumi khususnya di Majalina dan yang kedua bahwa kedua belah pihak menjamin menjaga kelancaran dan keamanan dalam hal kegiatan pengeboran di lokasi tersebut;
- Bahwa status kepemilikan tanah ada pada saat mediasi terakhir dimana Bapak Camat mengeluarkan kesimpulan sesuai bukti-bukti bahwa yang menguasai lokasi tanah adalah Pemohon II Agustina Bilo dan diberikan kesempatan kepada Saudara Herman serta yang lainnya untuk mengajukan gugatan mengenai hal tersebut ke pengadilan;
- Bahwa dalam mediasi para pihak yang bersengketa tersebut menyetujui dilakukan pengadaan tanah untuk pengeboran panas bumi tetapi tidak ada kesepakatan mengenai pihak yang menerima ganti kerugian dan nominal ganti rugi atas tanah tersebut akan dititipkan ke Pengadilan;
- Bahwa Saksi hadir dalam proses mediasi tersebut sebagai tokoh masyarakat Kampung Bena yaitu sebagai Kepala Desa Tiworiwu yang

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



mana Pemohon II Agustina Bilo adalah warga masyarakat Desa Tiworiwu;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, para pihak yang melarang dilaksanakannya proses pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Mei 2021, hadir pada saat proses mediasi;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan II tidak mengajukan bukti surat maupun mengajukan Saksi ke persidangan untuk membuktikan dan menguatkan dalil Jawabannya;

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 Para Pemohon Keberatan yang pada pokoknya adalah mengenai keberatan terhadap besaran nilai penggantian atas ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi yang telah ditetapkan yaitu untuk 2 (dua) bidang tanah dan tanaman di atasnya dari Pemohon Keberatan I yang terletak di Seu Nale, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada dengan total nilai penggantian wajar masing-masing sejumlah Rp36.992.826,00 (tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh dua delapan ratus dua puluh enam rupiah) dan sejumlah Rp597.746.360,00 (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus enam puluh rupiah) serta untuk bidang tanah dan tanaman di atasnya dari Pemohon Keberatan II yang terletak di Majalina Desa Dariwali, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada dengan total nilai penggantian wajar sejumlah Rp391.624.937,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) serta untuk bidang tanah dan tanaman di atasnya dari Pemohon Keberatan III yang terletak di Watu Ngebu, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada dengan total nilai penggantian wajar sejumlah Rp74.207.009,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus tujuh ribu sembilan rupiah) tetapi Para Pemohon Keberatan meminta untuk nilai tanah dan tanaman miliknya ditetapkan menjadi sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) untuk tanah dan tanaman dari Pemohon Keberatan I dan sejumlah Rp2.294.124.937,00 (dua miliar dua ratus sembilan

Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) untuk tanah dan tanaman dari Pemohon Keberatan II serta sejumlah Rp360.550.000,00 (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tanah dan tanaman dari Pemohon Keberatan III, sebagaimana hasil perhitungan Para Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Termohon Keberatan II mencantumkan eksepsi terhadap permohonan Para Pemohon Keberatan tersebut yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan Para Pemohon Keberatan mengandung *error in persona* karena tidak tepat menyebutkan nama instansi dari Termohon Keberatan II dan permohonan tersebut tidak jelas atau *obscuur libel* karena Para Pemohon Keberatan tidak menguraikan secara jelas subyek hukum Termohon Keberatan II dalam permohonannya;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah mengatur mengenai tatacara dan proses persidangan perkara permohonan keberatan yang mana dalam ketentuan Pasal 14 ayat (4) menentukan bahwa "Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan para pihak";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tersebut yang telah menentukan bahwa tidak diperkenalkannya pengajuan eksepsi dalam pemeriksaan perkara permohonan keberatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Termohon Keberatan II patut untuk dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan Para Pemohon Keberatan adalah keberatan terhadap nilai penggantian wajar yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pengeboran eksplorasi panas bumi yang terletak di Desa Dariwali dan Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada yang pada pokoknya didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Para Pemohon Keberatan merupakan pihak yang berhak sebagai penerima ganti kerugian atas proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pengeboran eksplorasi panas bumi yang terletak di Desa Dariwali dan Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada;
- Bahwa pada tanggal 15 April 2021, Para Pemohon Keberatan dengan

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Termohon Keberatan I telah melakukan musyawarah yang hasilnya dimuat dalam berita acara, yang mana dalam musyawarah tersebut Para Pemohon Keberatan bersedia dan sepakat untuk dilaksanakannya proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berupa kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi oleh Termohon Keberatan I dengan bentuk ganti kerugian yaitu penggantian tanah dengan sejumlah uang terhadap tanah dan tanaman dari Para Pemohon Keberatan;

- Bahwa dalam musyawarah tersebut tidak tercapai kesepakatan mengenai nilai ganti kerugian antara Para Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan I karena masing-masing pihak tetap berpegang pada nilai ganti kerugiannya, yang mana Para Pemohon Keberatan tetap berpegang pada hasil perhitungannya sedangkan Termohon Keberatan I tetap berpegang pada besaran nilai ganti kerugian yang telah dibuat oleh tim penilai atau Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang telah ditunjuk oleh Termohon Keberatan I untuk melakukan penilaian;

- Bahwa dalam musyawarah tersebut, Termohon Keberatan I menetapkan total besaran atau nilai ganti kerugian terhadap tanah dan tanaman yaitu sejumlah Rp36.992.826,00 (tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh dua delapan ratus dua puluh enam rupiah) terhadap bidang tanah seluas bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan sejumlah Rp597.746.360,00 (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus enam puluh rupiah) terhadap bidang tanah seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi dari Pemohon Keberatan I, yang terletak di Seu Nale, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada dan sejumlah Rp391.624.937,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) kepada Pemohon Keberatan II atas bidang tanah seluas 2.844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi yang terletak di Majalina, Desa Dariwali, Kecamatan Jerebu'u Kabupaten Ngada serta sejumlah Rp74.207.009,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus tujuh ribu sembilan rupiah) kepada Pemohon Keberatan III atas bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi yang terletak di Watu Ngebu, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada;

- Bahwa dalam musyawarah tersebut Para Pemohon Keberatan mengajukan total nilai atau besaran ganti kerugian terhadap tanah dan tanaman yaitu sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah)

Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



atas bidang-bidang tanah dari Pemohon Keberatan I dan sejumlah Rp2.294.124.937,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) atas bidang tanah dari Pemohon Keberatan II serta sejumlah Rp360.550.000,00 (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) terhadap bidang tanah dari Pemohon Keberatan III;

- Bahwa alasan pengajuan nilai ganti kerugian yang lebih besar dari yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan I karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang menjadi sumber pendapatan dan penghidupan bagi Para Pemohon Keberatan;

- Bahwa di atas bidang tanah milik Pemohon Keberatan I dengan luas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi terdapat tanaman seperti Mahoni sejumlah 16 (enam belas) pohon, Ampupu sejumlah 4 (empat) pohon, Pinang sejumlah 5 (lima) pohon, Kakao sejumlah 6 (enam) pohon, Jambu Mete sejumlah 4 (empat) pohon, Asam sejumlah 1 (satu) pohon, Kelapa sejumlah 2 (dua) pohon dan Enau sejumlah 1 (satu) pohon serta di atas bidang tanah milik Pemohon Keberatan I seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi terdapat tanaman seperti Mahoni sejumlah 163 (seratus enam puluh tiga) pohon, Kakao sejumlah 106 (seratus enam) pohon, Kemiri sejumlah 20 (dua puluh) pohon, Jambu sejumlah 14 (empat belas) pohon, Kelapa sejumlah 25 (dua puluh lima) pohon, Ampupu sejumlah 16 (enam belas) pohon, Sengon sejumlah 5 (lima) pohon, Pinang sejumlah 14 (empat belas) pohon, Enau sejumlah 10 (sepuluh) pohon, Nangka sejumlah 4 (empat) pohon, Pisang sejumlah 4 (empat) pohon, Oja sejumlah 1 (satu) pohon, Fay sejumlah 2 (dua) pohon, Siri sejumlah 2 (dua) rumpun, Gori sejumlah 6 (enam) pohon, Jati Putih sejumlah 10 (sepuluh) pohon, Nanas sejumlah 30 rumpun, Alpukat sejumlah 11 (sebelas) pohon, Mangga sejumlah 2 (dua) pohon, Asam sejumlah 1 (satu) pohon, Kopi sejumlah 10 (sepuluh) pohon, Cengkeh sejumlah 1 (satu) pohon;

- Bahwa di atas bidang tanah milik Pemohon Keberatan II dengan luas 2.844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi terdapat tanaman seperti Kemiri sejumlah 42 (empat puluh dua) pohon, Pinang sejumlah 29 (dua puluh sembilan) pohon, Kakao sejumlah 12 (dua belas) pohon, Kelapa sejumlah 25 (dua puluh lima) pohon, Pisang sejumlah 12 (dua belas) pohon, Fay sejumlah 5 (lima) pohon, Bambu sejumlah 1 (satu) rumpun, Oja sejumlah 3 (tiga) pohon, Alpukat sejumlah 4 (empat) pohon

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



dan Kayu Manis sejumlah 2 (dua) pohon;

- Bahwa di atas bidang tanah milik Pemohon Keberatan III dengan luas 268 (dua ratus enam puluh delapan) terdapat tanaman seperti: Kepok sejumlah 1 (satu) pohon, Kemiri sejumlah 3 (tiga) pohon, Cengkeh sejumlah 6 (enam) pohon, Kebu sejumlah 1 (satu) pohon, Kakao sejumlah 3 (tiga) pohon, Jati Putih sejumlah 4 (empat) pohon, Pinang sejumlah 7 (tujuh) pohon, Kelapa 2 (dua) pohon, Porang sejumlah 350 (tiga ratus lima puluh) pohon, Kayu Manis sejumlah 2 (dua) pohon;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Para Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan I, mengajukan sangkalan yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses perhitungan nilai ganti kerugian yang ditetapkan sudah sesuai dengan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada Penilaian Ganti Kerugian Tanah dan Tanaman milik Para Pemohon Keberatan sudah dinilai sesuai Nilai Penggantian Wajar oleh pihak penilai yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Jasa Appraisal Kampianus dan Rekan yang ditunjuk oleh Termohon I Keberatan, yang mana dalam menilai ganti kerugian tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mana dalam melakukan penilaian pihak penilai berpegangan pada Petunjuk Teknis (Juknis) Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti maksud permohonan Para Pemohon Keberatan sebagaimana dimaksud di atas merupakan Permohonan Keberatan Ganti Kerugian yang pengaturannya didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



formalitas Permohonan Keberatan Pemohon sebagaimana yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan ditegaskan dalam Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas hari) kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, hal ini sesuai juga dengan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Para Pemohon Keberatan dalam Permohonannya yang tidak dibantah oleh Termohon Keberatan I dalam Jawabannya, bahwa Musyawarah Kesepakatan Harga Tanah Hasil Appraisal Pada Lokasi Seu Nale dan Watu Ngebu, Desa Tiworiwu I serta Lokasi Majalina, Desa Dariwali, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada telah dilaksanakan pada tanggal 15 April 2021;

Menimbang, bahwa Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon tersebut telah diterima dan terdaftar pada register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 27 April 2021, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat terhadap permohonan *a quo* masih memenuhi tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Majelis Hakim berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan *a quo* atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadilan Negeri Bajawa berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan Pihak yang berhak sebagai pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke Pengadilan Negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

- a. Pemegang hak atas tanah;
- b. Pemegang hak pengelolaan;
- c. Nadzir untuk tanah wakaf;
- d. Pemilik tanah bekas milik adat;
- 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;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan Keberatan dapat diajukan oleh:

- a. Pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; dan/atau
- b. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diuraikan Para Pemohon Keberatan dalam Permohonannya dan tidak disangkal oleh Termohon Keberatan I, bahwa Para Pemohon Keberatan merupakan pihak yang berhak menerima ganti kerugian, yang mana Para Pemohon Keberatan merupakan pihak yang menguasai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi yang terletak di Seu Nale dan Seu Nale dan Watu Ngebu Desa Tiworiwu I serta Majalina, Desa Dariwali, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada, yang telah melalui proses inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang telah dilaksanakan oleh Panitia, Satuan Tugas dan Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Ngada melalui Surat Keputusan Bupati Ngada Nomor 889/KEP/HK/2020, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 123 angka 7 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta pemilik tanaman yang berada di atas objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi, sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi dan Bangunan yang masing-masing atas nama Veronika Meo Pete atau Pemohon Keberatan I dan Agustina Bilo atau Pemohon Keberatan II serta Veronika Mite atau Pemohon Keberatan III dan Para Pemohon Keberatan telah diundang untuk mengikuti musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan berdasarkan petitum permohonan Para Pemohon Keberatan dan Jawaban dari Termohon Keberatan I, Para Pemohon Keberatan telah menolak besaran atau nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Termohon Keberatan I;

Menimbang, bahwa terhadap kedudukan hukum (*Legal Standing*) Para Pemohon Keberatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemohon merupakan pihak yang berhak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah oleh

Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 123 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo. Pasal 1 angka 4 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 1 angka 6 serta Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan demikian Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan permohonan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu pengajuan dan kedudukan hukum (*Legal Standing*) Pemohon yang merupakan formalitas Permohonan Keberatan sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan telah terpenuhi, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok permohonan keberatan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa meskipun dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak menyebutkan jenis perkara untuk keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang diajukan ke Pengadilan Negeri apakah jenis gugatan atau jenis permohonan tetapi dalam Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan dalam bentuk permohonan";

Menimbang, bahwa permohonan dari Pemohon Keberatan I, Pemohon Keberatan II dan Pemohon Keberatan III diajukan dalam satu permohonan keberatan yang sama dan telah diregister dalam nomor register perkara yang sama, yang mana hal tersebut diakomodir oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan menentukan secara tersirat dalam Pasal 15 ayat (5) yang mengatur terkait pencabutan keberatan atau penguduran diri dari Pemohon Keberatan yang lebih dari satu, sehingga Majelis

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju

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

Hakim berpendapat permohonan Para Pemohon merupakan satu kesatuan dengan beban pembuktian yang dibebankan kepada masing-masing Pemohon Keberatan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terkait dengan nilai penggantian wajar tanah beserta tanaman milik Para Pemohon Keberatan yaitu untuk 2 (dua) bidang tanah dari Pemohon I dengan total nilai penggantian wajar masing-masing sejumlah Rp36.992.826,00 (tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh dua delapan ratus dua puluh enam rupiah) dan sejumlah Rp597.746.360,00 (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus enam puluh rupiah), serta untuk bidang tanah dari Pemohon Keberatan II sejumlah Rp391.624.937,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) dan untuk bidang tanah dari Pemohon Keberatan III sejumlah Rp74.207.009,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus tujuh ribu sembilan rupiah) sudah tepat atau seharusnya sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) untuk tanah dan tanaman dari Pemohon Keberatan I dan sejumlah Rp2.294.124.937,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) untuk tanah dan tanaman dari Pemohon Keberatan II serta sejumlah Rp360.550.000,00 (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tanah dan tanaman dari Pemohon Keberatan III;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Para Pemohon Keberatan merupakan pihak yang berhak menerima ganti kerugian karena merupakan pihak yang menguasai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi yang terletak di Seu Nale dan Seu Nale dan Watu Ngebu Desa Tiworiwu I serta Majalina, Desa Dariwali, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada, yang telah melalui proses inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta pemilik tanaman yang berada di atas objek tersebut;
- Bahwa di atas objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi, terdapat beberapa tanaman milik Para Pemohon Keberatan, yang sebagian tanamannya telah dimuat dalam daftar nominatif untuk penilaian ganti kerugian;

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Para Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan I telah menyepakati bentuk kerugian berupa penggantian sejumlah uang dan Para Pemohon Keberatan bersedia dan merelakan tanah yang dikuasainya untuk dijadikan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi;
- Bahwa Para Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan I bersepakat untuk menempuh proses hukum melalui permohonan keberatan terhadap perbedaan besaran atau nilai ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Bajawa agar dapat ditetapkan nilai ganti kerugian yang wajar kepada Para Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 283 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) menentukan Asas *Actori Incumbit Probation* yaitu: *"Barang siapa yang mendalilkan suatu hak/menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa/mengemukakan suatu perbuatan untuk menegaskan/meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak tersebut atau adanya perbuatan itu"*. Hal ini sesuai pula dengan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), tentang Asas Beban Pembuktian bahwa: *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Permohonannya, Para Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-18 dan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Yohanes Bolo, Saksi Martinus Kowe dan Saksi Antonius Riwa, yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah janji;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Termohon Keberatan I telah mengajukan bukti surat berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-15 dan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Fransiskus Gideon Kharly, Saksi Vinsensius Fendi dan Syrilus Waso, yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah janji, sedangkan Termohon Keberatan I tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* putusan MA Nomor: 1087 K/Sip/1973

Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju



tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jawab jinawab tersebut di atas, pengadilan harus menentukan sikap terlebih dahulu terhadap beberapa pemahaman yang berbeda antara Para Pemohon Keberatan dengan Para Termohon Keberatan, sebagai landasan pertimbangan untuk menjatuhkan putusan yaitu mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah dan mengenai pihak yang ditarik sebagai Termohon dalam perkara keberatan terhadap kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa mengenai perlu tidaknya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, baik dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maupun Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah ditentukan bahwa nilai ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai, yang mana dalam kedua peraturan tersebut ditentukan bahwa besaran nilai ganti kerugian tersebut dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pelaksanaan mekanisme penentuan besaran nilai oleh Penilai (*Appraisal*) atas objek tanah dan tanaman dari Para Pemohon Keberatan oleh Para Termohon Keberatan tersebut apakah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa penilaian oleh penilai tersebut dilakukan per bidang tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Adapun nilai yang dihitung merupakan nilai pada saat dilakukannya pengumuman penetapan lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa selain ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dalam melakukan suatu proses penilaian atas suatu

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



objek, Penilai (*Appraisal*) juga dilaksanakan dengan berpedoman kepada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang diterbitkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (KPSPI MAPPI);

Menimbang, bahwa Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) memberikan definisi penilaian sebagai proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terdapat 5 (lima) prinsip dasar etik yang harus dipatuhi oleh Penilai (*Appraisal*) dalam melaksanakan penilaian yang terdiri dari integritas, objektivitas, kompetensi, kerahasiaan, dan perilaku profesional. Selain prinsip dasar etik tersebut, dalam melakukan penilaian seorang Penilai (*Appraisal*) juga berpedoman kepada Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) sebagaimana yang termuat di dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI), yang terdiri dari asset dan properti, asset dan liabilitas, harga, biaya, dan nilai, pasar, aktivitas pasar, pelaku pasar, unit penilaian (Agregasi), dasar nilai, penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), kegunaan, asumsi dan asumsi khusus serta konsep penting lainnya seperti metode pendekatan penilaian, pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan penilaian objek tanah untuk kepentingan umum, dalam ketentuan Pasal 68 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah ditentukan bahwa Penilai melaksanakan tugasnya untuk melakukan penilaian setelah menerima salinan dokumen perencanaan, daftar nominatif dan peta bidang tanah dari ketua pelaksana pengadaan tanah yang dituangkan dalam berita acara, selanjutnya dalam ketentuan Pasal 68 ayat (4) ditentukan bahwa Penilai dapat meminta informasi dan/atau data yang mendukung penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah kepada instansi yang terkait;

Menimbang, bahwa terdapat adanya perbedaan mengenai maksud dari pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian antara Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan peraturan pelaksana yang berada di bawahnya. Di mana dalam ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan musyawarah penetapan

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



ganti kerugian dilaksanakan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Sedangkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Paragraf 5 menyebutkan musyawarah penetapan ganti kerugian, yang mana ditegaskan dalam Pasal 78 ayat (2) yang menentukan bahwa musyawarah ganti kerugian tersebut dilaksanakan untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berkenaan hal tersebut didasarkan atas hierarki Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, menentukan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah (*lex superior derogat legi inferior*). Sehingga oleh karenanya maksud dari pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian tersebut adalah sebagaimana yang diatur oleh Pasal 37 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam hal tidak terjadinya kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian pada musyawarah penetapan ganti kerugian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pihak yang berhak dapat mengajukan Keberatan kepada Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah mengenai keberatan atas besaran perhitungan nilai ganti kerugian untuk bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi atas nama Pemohon Keberatan I serta bidang tanah seluas 2.844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi dari atas nama Pemohon Keberatan II serta bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi atas nama Pemohon Keberatan III yang telah ditetapkan oleh Para Termohon Keberatan selaku panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi, serta perhitungan jumlah nilai tanaman dengan total jumlah nilai penggantian wajar sejumlah Rp36.992.826,00 (tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh dua

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus dua puluh enam rupiah) terhadap bidang tanah seluas bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan sejumlah Rp597.746.360,00 (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus enam puluh rupiah) terhadap bidang tanah seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi dari Pemohon Keberatan I, yang terletak di Seu Nale, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada dan sejumlah Rp391.624.937,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) kepada Pemohon Keberatan II atas bidang tanah seluas 2.844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi yang terletak di Majalina, Desa Dariwali, Kecamatan Jerebu'u Kabupaten Ngada serta sejumlah Rp74.207.009,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus tujuh ribu sembilan rupiah) kepada Pemohon Keberatan III atas bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi yang terletak di Watu Ngebu, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada, yang menurut Para Pemohon Keberatan nilai yang wajar atas objek tanah dan bangunan miliknya tersebut adalah sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) untuk bidang-bidang tanah dan tanaman dari Pemohon Keberatan I serta sejumlah Rp2.294.124.937,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh empat juta seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) untuk tanah dan tanaman di atasnya dari Pemohon Keberatan II serta sejumlah Rp360.550.000,00 (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tanah dan tanaman di atasnya dari Pemohon Keberatan III, sebagaimana hasil perhitungan Para Pemohon Keberatan sebagaimana yang termuat dalam posita kedua permohonan Para Pemohon Keberatan dengan berdasarkan perhitungan atas bukti P-8 sampai dengan bukti P-18;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai proses penilaian tersebut bukanlah merupakan kewenangan dari Termohon Keberatan I melainkan kewenangan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Jasa Appraisal Kampianus dan Rekan yang ditunjuk oleh Termohon I Keberatan, yang telah melakukan penilaian atas objek tanah dan tanaman milik Pemohon tersebut. Dalam hal ini pada musyawarah penetapan ganti kerugian, Termohon Keberatan I hanya menyampaikan data yang telah dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Jasa Appraisal Kampianus dan Rekan kepada masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertentangan mengenai

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw

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

penghitungan ganti kerugian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa “Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” selanjutnya ketentuan ayat (2) mengatur bahwa “Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah”.
- Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa “Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan” selanjutnya dalam ketentuan ayat (2) mengatur bahwa “Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.
- Pasal 33 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa “Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai”.
- Pasal 34 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah oleh Pasal 123 angka 8 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Cipta Kerja, dalam ketentuan ayat (1) mengatur bahwa “Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26”, dalam ketentuan ayat (2) mengatur bahwa “Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara”, dalam ketentuan ayat (3) mengatur bahwa “Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat” dan dalam ketentuan ayat (4) mengatur bahwa “Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan dasar untuk musyawarah menetapkan bentuk Ganti Kerugian” dan dalam ketentuan ayat (5) mengatur bahwa “Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bersama dengan penilai dengan para Pihak yang Berhak”;

- Bahwa musyawarah untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah menurut pengadilan tidak diartikan sebagai proses tawar menawar antara Pelaksana Pengadaan Tanah berhadapan satu persatu dengan pemegang hak melainkan harus diartikan tercapainya kesepakatan tersebut apabila disetujui oleh mayoritas pemegang hak;

- Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai pelaksana dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja, dalam pengaturan Pasal 77 menentukan bahwa musyawarah ganti kerugian mengutamakan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang;

- Bahwa undang-undang juga telah memberikan keseimbangan keadilan terhadap pihak minoritas yang tidak sepakat terhadap besarnya ganti kerugian yaitu dengan memberikan upaya hukum melalui pengajuan keberatan ke pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Menimbang, bahwa untuk memastikan mengenai objek pengadaan tanah dan rincian tanaman yang disampaikan oleh Para Pemohon Keberatan dalam permohonannya tersebut maka pada tanggal 18 Mei 2021, dilaksanakan

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan bidang tanah seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi dari Pemohon Keberatan I, yang terletak di Seu Nale, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada serta bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi dari Pemohon Keberatan III yang terletak di Watu Ngebu, Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada sedangkan untuk bidang tanah seluas 2.844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi dari Pemohon Keberatan II yang terletak di Majalina, Desa Dariwali, Kecamatan Jerebu'u Kabupaten Ngada tidak dapat dilaksanakan karena adanya penolakan oleh beberapa pihak yang mengklaim bahwa tanah tersebut bukan merupakan milik dari Pemohon Keberatan II Agustina Bilo;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut, telah diketahui bahwa bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi dari Pemohon Keberatan III berdekatan dengan jalan tetapi letak keseluruhan lahannya berada di bawah jalan sedangkan bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan bidang tanah seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi dari Pemohon Keberatan I agak jauh dari badan jalan dan letaknya berada di bawah jalan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim juga memeriksa daftar tanaman yang dikemukakan oleh Para Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatannya danyang termuat daftar nominatif yang dijadikan dasar penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Jasa Appraisal Kampianus dan Rekan sebagai penilai dengan kondisi yang terdapat di atas objek pengadaan tanah tersebut dan hasil diperoleh yaitu daftar tanaman yang termuat dalam permohonan keberatan dan daftar nominatif untuk bidang tanah bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi dari Pemohon Keberatan III saling bersesuaian baik jenis tanaman maupun jumlah tanamannya sedangkan untuk bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan bidang tanah seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi terdapat kesesuaian jenis tanamannya tetapi jumlahnya berbeda antara kondisi di lokasi dengan yang dicantumkan dalam surat permohonan yang mana jumlah beberapa tanaman di lokasi lebih sedikit dibandingkan dengan termuat dalam surat permohonan;

Menimbang, bahwa pokok permohonan Para Pemohon Keberatan yaitu agar Majelis Hakim mempertimbangkan nilai yang wajar terhadap besaran nilai tanah dan tanaman yang berada di atasnya dan dalam sistem hukum tanah

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



nasional menganut asas pemisahan horisontal antara tanah dengan benda yang berada di atasnya maka Majelis Hakim mempertimbangkan permohonan ke dalam 2 (dua) bagian yaitu pertimbangan terhadap besaran nilai tanah dan pertimbangan terhadap nilai tanaman yang berada di atas tanah;

Menimbang, bahwa terhadap besaran nilai ganti kerugian terhadap tanah dari Para Pemohon Keberatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Para Pemohon Keberatan dalam posita kedua permohonan keberatannya telah menguraikan besaran nilai ganti kerugian atas tanah berdasarkan perhitungannya yaitu untuk bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan bidang tanah seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi, didalilkan total nilai ganti kerugian sejumlah Rp18.289.350.000,00 (delapan belas miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) serta untuk bidang tanah seluas 2.844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi, didalilkan nilai ganti kerugian sejumlah Rp391.624.937, 00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) serta untuk bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi, didalilkan nilai total ganti kerugian sejumlah Rp360.550.000,00 (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) yang meliputi penggantian kerugian atas tanah dan tanaman tanpa rincinya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya Pemohon Keberatan I dan Pemohon Keberatan II sebagai pihak yang mendalilkan besaran nilai tersebut tidak merinci atau menguraikan perhitungan terkait besaran nilai ganti kerugian atas tanah sebagaimana yang telah didalilkan, demikian pula halnya dalam pembuktian, Pemohon Keberatan I dan Pemohon Keberatan II tidak dapat menghadirkan alat bukti yang menguatkan dalil besaran nilai ganti kerugian maupun metode perhitungan untuk memperoleh besaran nilai ganti kerugian yang telah disebutkan, selain itu tidak dihadirkan pula data pembanding yang menjadi dasar perhitungan maupun penilai yang melakukan penilaian besaran nilai ganti kerugian terhadap tanah yang dikuasainya;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I dapat mengajukan alat bukti yang menguatkan dalil penetapan besaran nilai ganti kerugian atas tanah yang menjadi objek pengaduan tanah untuk kepentingan umum berupa bukti surat dengan tanda bukti T1-13 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Fransiskus Gideon Kharly dan Saksi Vinsensius Fendi yang adalah bagian dari tim penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Jasa Appraisal Kampianus dan

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekan yang merupakan penilai seperti yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mana Para Saksi tersebut menjelaskan metode dan indikator penilaian terhadap aset atau tanah yang menjadi objek pengadaan tanah sehingga memperoleh besaran nilai yang oleh Para Saksi dan Termohon Keberatan I dianggap layak dan adil;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pemohon Keberatan tidak dapat membuktikan dalilnya tentang besaran nilai ganti kerugian atas tanah sebagaimana diuraikan dalam posita kedua dan dituntut dalam petitum kedua permohonannya, seperti yang diamanatkan dalam Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), sehingga terhadap dalil Para Pemohon Keberatan terkait besaran nilai ganti kerugian atas tanah, Majelis Hakim berpendapat dalil tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap besaran nilai ganti kerugian terhadap tanaman dari Para Pemohon Keberatan yang berada di atas objek pengadaan tanah, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Pemohon Keberatan dalam posita kedua permohonan keberatannya telah menguraikan besaran nilai ganti kerugian atas tanaman di atas tanah objek pengadaan tanah berdasarkan perhitungannya yaitu untuk tanaman di atas bidang tanah seluas 211 (dua ratus sebelas) meter persegi dan di atas bidang tanah seluas 2.839 (dua ribu delapan ratus tiga puluh sembilan) meter persegi, didalilkan total nilai ganti kerugiannya sejumlah Rp6.710.650.000,00 (enam miliar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) serta untuk tanaman di atas bidang tanah seluas 2.844 (dua ribu delapan ratus empat puluh empat) meter persegi, didalilkan nilai ganti kerugian sejumlah Rp1.902.500.000,00 (satu miliar sembilan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) serta untuk tanaman di atas bidang tanah seluas 268 (dua ratus enam puluh delapan) meter persegi, didalilkan nilai total ganti kerugian sejumlah Rp360.550.000,00 (tiga ratus enam puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) yang meliputi penggantian kerugian atas tanah dan tanaman, yang mana dalam rincian penghitungannya terhadap besaran nilai tersebut adalah besaran nilai untuk tanaman;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil penghitungannya Para Pemohon keberatan mengajukan bukti surat berupa bukti P-8 sampai dengan bukti P-18 yang menerangkan mengenai harga pasar dari setiap tanaman yang disebutkan oleh Para Pemohon Keberatan dalam permohonan keberatannya,

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw

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

yang mana bukti P-8 dan bukti P-9 merupakan keterangan harga tanaman yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Tiworiwu I, Kecamatan Jerebuu, Kabupaten Ngada sedangkan bukti P-10 sampai dengan bukti p-18 merupakan nota-nota pembelian kayu dan komoditas yang disesuaikan dengan tanaman yang berada di atas objek pengadaan tanah serta untuk mendukung dalilnya Para Pemohon Keberatan menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi-Saksi yaitu Saksi Yohanes Bolo, Saksi Martinus Kowe dan Saksi Antonius Riwa sebagai pelaku pasar yang pada pokoknya menerangkan mengenai rincian harga pasar dari tanaman-tanaman yang berada di atas objek pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan I dalam menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat dengan tanda bukti T1-13 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Fransiskus Gideon Kharly dan Saksi Vinsensius Fendi yang adalah bagian dari tim penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Jasa Apraisal Kampianus dan Rekan yang merupakan penilai seperti yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mana Para Saksi tersebut menjelaskan metode dan indikator penilaian terhadap aset atau tanah yang menjadi objek pengadaan tanah sehingga memperoleh besaran nilai yang oleh Para Saksi dan Termohon Keberatan I dianggap layak dan adil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi, undang-undang telah menentukan bahwa nilai ganti kerugian ditentukan oleh Penilai atau Penilai Publik, yang dimaksud dengan Penilai Pertanahan atau disebut Penilai merupakan Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktek penilaian dari Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 13 dan angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa Para Pemohon Keberatan tidak menghadirkan penilai maupun hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjw



data pembanding yang menjelaskan rincian perhitungan yang termuat dalam permohonan Para Pemohon Keberatan yang berdasarkan harga pasar yang berlaku telah sesuai dengan metode penilaian yang berlaku dan sebagai dasar pembanding untuk menguji metode yang dipakai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Jasa Appraisal Kampianus dan Rekan telah sesuai dengan standar penilaian yang berlaku sebagaimana dalam penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menentukan bahwa sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa hal tersebut selaras dengan ketentuan telah diatur dalam Pasal 69 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa hasil penilaian bersifat final dan mengikat yang mana dalam penjelasannya 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, sedangkan dalam perkara ini yaitu Para Pemohon Keberatan tidak menghadirkan ahli melainkan hanya Saksi-Saksi dari masyarakat sekitar dengan bukti-bukti surat tertanda bukti P-8 sampai dengan bukti P-18 yang mencantumkan harga pasar yang berlaku, sehingga Majelis Hakim menilai Saksi-Saksi dan bukti surat tersebut belumlah cukup untuk membuktikan dalil-dalil keberatannya;

Menimbang bahwa perhitungan besaran nilai ganti kerugian dilakukan oleh Para Pemohon Keberatan secara mandiri tanpa menguraikan metode penilaiannya berdasarkan pada harga pasar sedangkan rincian perhitungan yang dibuat oleh Para Pemohon Keberatan dan alat bukti yang dihadirkan bukan merupakan penilai atau hasil penilaian dari penilai, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap alat bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Keberatan tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa pembebasan lahan yang dilakukan oleh Termohon Keberatan I adalah untuk kepentingan umum, yaitu dalam rangka pengadaan tanah untuk kegiatan pengeboran eksplorasi panas bumi yang hasilnya akan dinikmati oleh masyarakat banyak, dan bukan untuk kepentingan BUMN, BUMD maupun perusahaan swasta ataupun perorangan, sehingga penetapan harga yang dilakukan oleh penilai harus benar-benar berdasarkan ketentuan yang telah ada, dalam hal ini yaitu Standar Penilaian Indonesia 204 Tentang

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan bukan harga pasaran yang ditetapkan oleh masyarakat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 33 dan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penilaian tersebut dilakukan per bidang tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Adapun nilai yang dihitung merupakan nilai pada saat dilakukannya pengumuman penetapan lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan penilaian objek tanah untuk kepentingan umum ketentuan dalam Pasal 68 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan dalam melakukan tugasnya Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang selanjutnya akan dijadikan dasar dari dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa selain ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dalam melakukan suatu proses penilaian atas suatu objek, Penilai (*Appraisal*) juga dilaksanakan dengan berpedoman kepada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang diterbitkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (KPSPi MAPPI);

Menimbang, bahwa Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) memberikan definisi penilaian sebagai proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terdapat 5 (lima) prinsip dasar etik yang harus dipatuhi oleh Penilai (*Appraisal*) dalam melaksanakan penilaian yang terdiri dari integritas, objektivitas, kompetensi, kerahasiaan, dan perilaku profesional. Selain prinsip dasar etik tersebut, dalam melakukan penilaian seorang Penilai (*Appraisal*) juga berpedoman kepada Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) sebagaimana yang termuat di dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI), yang terdiri dari asset dan properti, asset dan liabilitas, harga, biaya, dan nilai, pasar, aktivitas pasar, pelaku pasar, unit penilaian (Agregasi), dasar nilai,

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw

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)



penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), kegunaan, asumsi dan asumsi khusus serta konsep penting lainnya seperti metode pendekatan penilaian, pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya;

Menimbang, bahwa hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan pengawasan, demikian pula dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang merupakan fungsi negara dalam mengadakan pengelolaan terhadap tanah yang harus dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil-dalil dan alat alat bukti lain yang tidak relevan dalam perkara ini, Majelis Hakim mengesampingkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Para Pemohon Keberatan gagal membuktikan dalil permohonannya sedangkan Termohon Keberatan berhasil mempertahankan dalil jawabannya, oleh karena itu Pengadilan harus menyatakan menolak permohonan pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara, sesuai ketentuan dalam Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jika Permohonan Keberatan ditolak, maka Para Pemohon Keberatan dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, HIR dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta undang undang dan segala peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Keberatan Para Pemohon Keberatan;
2. Menghukum Para Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.035.000,00 (empat juta tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa, pada hari Jumat, tanggal 4 Juni 2021, oleh kami, Philipus Jonathan Nainggolan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Soleman Dairo Tamaela, S.H. dan Yoseph Soa Seda, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Maria Septiwati Raga, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin, tanggal 7 Juni 2021;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Soleman Dairo Tamaela, S.H.

Philipus Jonathan Nainggolan, S.H.

Ttd.

Yoseph Soa Seda, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Maria Septiwati Raga, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp145.000,00;
3.....P	:	Rp310.000,00;
anggilan	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp3.500.000,00;
emeriksaan Setempat	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
7. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp4.035.000,00;

(empat juta tiga puluh lima ribu rupiah)

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bju

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)

