



**PUTUSAN**  
Nomor 2122 K/Pdt/2017

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

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

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

Para Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan I, II;

L a w a n:

- 1. ONESIMUS KALESARAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Airmadidi Bawah, Lingkungan IV Nomor 58, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa;
- 2. AGUSTIEN UMBOH, S.Pd., S.Th.**, bertempat tinggal di Kelurahan Airmadidi Bawah, Lingkungan IV Nomor 58, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa;

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017



3. **MARYAM OLYVIA KALESARAN, S.E.**, bertempat tinggal di Kelurahan Airmadidi Bawah, Lingkungan III, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa;

4. **JOSEP DENGAH**, bertempat tinggal di Kelurahan Airmadidi Atas, Lingkungan I, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa;

5. **FREDRIK RUNTUWENE**, bertempat tinggal di Kelurahan Airmadidi Atas, Lingkungan III, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa saat ini Penggugat mempunyai beberapa bidang tanah dengan sebutan "Skima Aqua" yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan I, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dengan data sebagai berikut:

No	Pemilik	Peta Bidang	luas tanah (m <sup>2</sup> )	Status Hak	Keterangan
1	Onesimus Kalesaran	18	16.052	SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah. Luas=17.628 m <sup>2</sup>	Terdiri dari 7 hak kepemilikan tanah, dan dibagi menjadi 10 bidang tanah berbeda oleh panitia. Dimana setiap bidang tanah saling berhubungan satu dengan yang lainnya,
2	Onesimus Kalesaran	18a	768	SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah. Luas=17.628 m <sup>2</sup>	
3	Agustien Umboh	19	13.069	SHM Nomor 116/Airmadidi Bawah. Luas=13.045 m <sup>2</sup>	
4	Agustien Umboh	22	3.189	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah. Luas=11.200 m <sup>2</sup>	
5	Agustien Umboh	23	6.017	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah. Luas=11.200 m <sup>2</sup>	
6	Agustien Umboh	23a	1.907	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah. Luas=11.200 m <sup>2</sup>	
7	Kel. Kalesaran Umboh	24	306	AJB Nomor 39/JB/AIRM/2-2000 Tgl 14/2/2000. Luas=16.377 m <sup>2</sup>	
8	Maryam Olyvia Kalesaran	13	9.824	SHM Nomor 318/Airmadidi Bawah	
9	Maryam Olyvia Kalesaran	14	5.192	AJB Nomor 247/JB/AIRM/11-2009, Ta 3/11/2009	



10	Maryam Olyvia Kalesaran	26	1.577	AJB Nomor 65/JB/AIRM/05-2011 Tgl 3/11/2011	
11	Joseph Dengah	17	2.953	SK. Kelurahan Airmadidi Bawah	satu hamparan
12	Joseph Dengah	23	639	SK. Kelurahan Airmadidi Bawah	satu hamparan
13	Fredrik Runtuwene	33	1.868	SK. Kelurahan Airmadidi Bawah	satu hamparan
Total Luas			63.328		

2. Bahwa bidang tanah yang dimiliki Penggugat/Pemohon adalah sangat strategis, berada di Kelurahan Airmadidi Bawah yang merupakan bagian dari Kota Airmadidi sebagai Ibukota Kabupaten Minahasa Utara. Terletak di kawasan industri yaitu berdekatan dengan 4 Pabrik Air Minum seperti: 1). Pabrik Air Minum Aqua, 2). Pabrik Air Minum Ake, 3). Pabrik Air Minum Hzo, dan 4). Pabrik Air Minum Club. Selain itu juga berdekatan dengan Sarana Pendidikan Ternama yaitu Kampus Universitas Klabat;
3. Bahwa didalam bidang-bidang tanah yang dimiliki Para Penggugat terdapat:
  - 3.1. Bangunan reaktor biogas;
  - 3.2. Bangunan kandang untuk perternakan sapi dan peternakan babi;
  - 3.3. Usaha perikanan, kolam/telaga budidaya ikan mujair;
  - 3.4. Tanaman pertanian/perkebunan, seperti: kelapa, pala, padi, cabai, manggis, durian, rambutan, duku, langsung, mangga, pisang, alvokat, sirsak, lengkung, matoa, nangka, jambu mente, coklat dan lain sebagainya;
  - 3.5. Tanaman kehutanan seperti: kayu jati, kayu nantu, kayu mahoni, kayu putih, kayu merah, kayu linggua, pohon enau, pohon katu dan lain sebagainya;
4. Bahwa sebagian besar bidang tanah yang dimiliki Penggugat/Pemohon akan dibangun Jalan Tol Manado Bitung, yang disebut Simpang Susun Airmadidi;
5. Bahwa sehubungan dengan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, berdasarkan hasil penilaian dari Tergugat, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan musyawarah ke masyarakat mengenai bentuk ganti kerugian berupa uang dan menawarkan hasil penilaian dari Tim Penilai untuk menyetujui atau tidak menyetujui penawaran yang ada. Pada hari Rabu tanggal 30 November tahun 2016 yang bertempat di Balai Pelaksanaan Jalan Nasional XI, beralamat di Desa Suwaan, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara. Dan sebagian tanah yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, diantaranya adalah beberapa bidang tanah yang merupakan hak milik dari Penggugat/Pemohon;  
Selanjutnya disebut objek sengketa;



Sehubungan dengan objek sengketa yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, Penggugat/Pemohon menguraikan dasar gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tanpa melakukan musyawarah mengenai besarnya nilai ganti kerugian, Para Tergugat telah menetapkan nilai ganti rugi tanah objek sengketa secara sepihak, yaitu sebagai berikut:

1.1. Peta bidang 18, Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan luas 16.052 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 16.052 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 =Rp1.637.304.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 19.680.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 568.900.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp2.225.884.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp2.582.025.440,00;

1.2. Peta bidang 19, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 13.036 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga puluh enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 13.036 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 = Rp1.329.672.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 4.500.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 635.400.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.969.572.000,00;
- NPW (nilai penggantian wajar) = Rp2.284.703.520,00;

1.3. Peta bidang 22, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 3.189 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 3.189 m<sup>2</sup> X Rp102.000 = Rp325.278.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp325.278.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp1.061.905.060,00;

1.4. Peta bidang 23, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 6.017 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh belas meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol



Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 6,017 m<sup>2</sup> x Rp102,000,00 = Rp 613.734.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 327.350.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp 941.084.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp1.080.632.680,00;

1.5. Peta bidang 24, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Kel. Kalesaran-Umboh dengan Luas 306 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 306 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 = Rp31.212.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp31.212.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp39.859.740,00;

1.6. Peta bidang 13, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 9.824 m<sup>2</sup> (sembilan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 9.824 m<sup>2</sup> x Rp102.000 = Rp1.002.048.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 100.725.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.102.773.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp1.262.675.085,00;

1.7. Peta bidang 14, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 5.192 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sembilan puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 5.192 m<sup>2</sup> x Rp117.000 = Rp607.464.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 60.125.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp667.589.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp764.389.405,00;

1.8. Peta bidang 26, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 1.577 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter



persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah);

- Nilai Pasar Tanah, LT 1.577 m<sup>2</sup> x Rp102,000 = Rp160.854.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 11.000.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp171.854.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp196.772.830,00;

1.9. Peta Bidang 17, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Joseph Dengah dengan Luas 2.953 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah);

- Nilai Pasar Tanah, LT 2,953 m<sup>2</sup> x Rp117,000 = Rp345.501.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 2.800.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp348.301.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp398.804.645,00;

1.10. Peta bidang 38, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Joseph Dengah dengan Luas 639 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 639 m<sup>2</sup> x Rp102,000 = Rp65.178.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp65.178.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp74.628.810,00;

1.11. Peta bidang 33, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Fredrik Runtuwene dengan Luas 1.868 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 1.868 m<sup>2</sup> x Rp117.000 = Rp218.556.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 47.150.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp265.706.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp304.233.370,00;

Total Keseluruhan Nilai Ganti Rugi yang akan diterima Penggugat berdasarkan hasil penilaian Tim Appraisal, yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, adalah sebagai berikut;

1.1. Rp 2.582.025.440,00;



- 1.2. Rp 2.284.703.520,00;
- 1.3. Rp 1.061.905.060,00;
- 1.4. Rp 1.080.632.680,00;
- 1.5. Rp 39.859.740,00;
- 1.6. Rp 1.262.675.085,00;
- 1.7. Rp 764.389.405,00;
- 1.8. Rp 196.772.830,00;
- 1.9. Rp 398.804.645,00;
- 1.10. Rp 74.628.810,00;
- 1.11. Rp 304.233.370,00;

Total Rp 10.050.630.585,00;

Terbilang (sepuluh miliar lima puluh juta enam ratus tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah);

- 2. Bahwa Penggugat masih memiliki dua bidang tanah yang belum diumumkan oleh Tim Penilai, yaitu;

No	Pemilik	Peta Bidang	luas tanah (m <sup>2</sup> )	Status Hak	Keterangan
2	Onesimus Kalesaran	18a	768	SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah	SHM Nomor 97 dibagi menjadi 2 peta bidang
6	Agustien Umboh	23a	1.907	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah	SHM Nomor 317 dibagi menjadi 3 peta bidang
Total Luas			2.675		

2.1. Peta bidang 18a, Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan Luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung;

2.2. Peta bidang 23a, Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 1.907 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung;

- 3. Bahwa tindakan Para Tergugat/Termohon dalam menentukan dan menaksir tanah objek sengketa milik Penggugat tidak memenuhi prinsip keadilan. Karena 2 tahun yang lalu, yaitu pada tanggal 4 Desember 2014 telah terjadi pembebasan lahan sebesar Rp350.000,00/per meter kepada pihak yang lain, yang mana tanah tersebut terletak berdekatan dengan tanah milik dari Penggugat;
- 4. Bahwa proses penilaian yang dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis penilaian SPI (Standar Penilai Indonesia) dan KEPI (Kode



Etik Penilai Indonesia);

5. Bahwa penetapan nilai ganti rugi tanah sengketa secara sepihak oleh Tergugat, tanpa persetujuan dari Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang berhak dan sangat merugikan Penggugat;
6. Bahwa daftar nominatif yang diberikan Tergugat/Termohon kepada Penggugat/Pemohon selaku pemilik tanah tidak akuntabel dan tidak berdasarkan azas keterbukaan;
7. Pelaksanaan musyawarah yang dilakukan oleh Tergugat tidak mengedepankan prinsip demokratis;
8. Bahwa penerbitan semua surat-surat mengenai ganti rugi tanah pembangunan jalan Tol Manado-Bitung yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;
9. Bahwa agar gugatan keberatan dari Penggugat/Pemohon tidak sia-sia, juga adanya kekuatiran Para Tergugat/Termohon akan mengadakan pekerjaan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, maka Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, yaitu:
  - 9.1. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua atas nama Onesimus Kalesaran, status Hak SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah, Luas  $\pm$  17.628 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu enam ratus dua puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu: Peta bidang 18, luas tanah 16.052 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima puluh dua meter persegi), Peta bidang 18a luas tanah 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi). beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
  - 9.2. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua atas nama Agustien Umbuh, status Hak SHM Nomor 116/Airmadidi Bawah, Luas  $\pm$  13.045 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu empat puluh lima meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 19 luas tanah 13.036 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga puluh enam meter persegi) beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
  - 9.3. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umbuh, status Hak SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah, dengan luas  $\pm$  11.200 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu: Peta bidang 22 luas tanah 3.189 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi), Peta bidang 23 luas tanah 6.017 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh belas meter



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- persegi), Peta bidang 23a luas tanah 1.907 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 9.4. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Kel. Kalesaran-Umboh/Onesimus Kalesaran, status Hak AJB Nomor 39/JB/AIRM/2-2000, tanggal 14/2/2000, luas ± 16.377 m<sup>2</sup> (enam belas ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 24, luas tanah 306 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 9.5. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran, Status Hak SHM Nomor 318/Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yaitu Peta bidang 13, luas tanah 9.824 m<sup>2</sup> (sembilan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 9.6. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olivia Kalesaran, status Hak AJB Nomor 247/JB/AIRM/11-2009, tanggal 3/11/2009, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 14, luas tanah 5.192 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sembilan puluh dua meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 9.7. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olivia Kalesaran, status Hak Hak AJB Nomor 65/JB/AIRM/05-2011, tanggal 3/11/2011, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 26, luas tanah 1.977 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 9.8. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Joseph Dengah, status hak Surat Keterangan Kelurahan Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 17, luas tanah 2.953 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 9.9. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Joseph Dengah, status hak Surat Keterangan Kelurahan Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 38, luas tanah 639 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 9.10. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas

Halaman 9 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Fredrik Runtuwene, status hak Surat Keterangan Kelurahan Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 33, luas tanah 1.868 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus enam puluh delapan meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;

10. Bahwa karena gugatan keberatan dari Penggugat didasarkan pada fakta hukum dan bukti-bukti yang sah, sehingga putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum lain;

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

Dalam Tindakan Pendahuluan:

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

Dalam Pokok Perkara yang dimohonkan:

1. Mengabulkan gugatan keberatan seluruhnya;
2. Menetapkan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat/ Pemohon dalam perkara ini;
3. Menetapkan penetapan ganti rugi tanah sengketa secara sepihak oleh Para Tergugat/Termohon tanpa persetujuan dari Penggugat/Pemohon, adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang berhak dan sangat merugikan Penggugat;
4. Menetapkan penerbitan semua surat-surat mengenai ganti rugi tanah pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;
5. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai tuntutan Penggugat/Pemohon, berdasarkan nilai dari data pembanding, harga tanah Rp350.000,00 per meter yang pernah dibayarkan pada tanggal 4 Desember 2014 dan diformulasikan ke nilai saat ini dengan menggunakan Suku Bunga Acuan Bank Sentral Republik Indonesia "BI Rate", sehingga diperoleh nilai saat ini sebesar Rp402,500,00 per meter, yaitu sebagai berikut:

- 5.1. Peta bidang 18, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan Luas 16.052 m<sup>2</sup> (enam

Halaman 10 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017



belas ribu lima puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah);

- Nilai Pasar Tanah, LT 16.052 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp6.460.930.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 19.680.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 568.900.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp7.049.510.000,00;

Peta bidang 18a, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan Luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah);

- Nilai Pasar Tanah, LT 768 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp309.120.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp309.120.000,00;

5.2. Peta bidang 19, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umbuh dengan Luas 13,036 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga puluh enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 13.036 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp5.246.990.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 4.500.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 635.400.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp5.886.890.000,00;

5.3. Peta bidang 22, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umbuh dengan Luas 3.189 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 3,189 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp1.283.572.500,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.283.572.500,00;

5.4. Peta bidang 23, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umbuh dengan Luas 6.017 m<sup>2</sup> (enam ribu



tujuh belas meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah);

- Nilai Pasar Tanah, LT 6,017 m<sup>2</sup> x Rp402,500,00 = Rp2.421.842.500,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 327.350.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp2.749.192.500,00;

Peta bidang 23a, tanah yang terletak ditempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 1.907 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 1,907 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp767.567.500,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp767.567.500,00;

5.5. Peta bidang 24, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Kelurahan Kalesaran-Umboh/Onesimus Kalesaran dengan Luas 306 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 306 m<sup>2</sup> X Rp402.500,00 = Rp123.165.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp123.165.000,00;

5.6. Peta bidang 13, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 9.824 m<sup>2</sup> (sembilan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 9.824 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp3.954.160.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 100.725.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp4.054.885.000,00;

5.7. Peta bidang 14, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima



Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 5.192 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sembilan puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 5,192 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp2.089.780.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 60.125.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp2.149.905.000,00;

5.8. Peta bidang 26, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 1.577 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 1,577 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp634.742.500,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 11.000.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp645.742.500,00;

5.9. Peta bidang 17, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Joseph Dengah dengan Luas 2.953 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 2,953 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp1.188.582.500,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 2.800.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.191.385.500,00;

5.10. Peta bidang 38, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Joseph Dengah dengan luas 639 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 639 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp257.197.500,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 65.178.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp322.237.500,00;

5.11. Peta bidang 33, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Fredrik Runtuwene dengan luas 1.868 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter



persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 1.868 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp751.870.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 47.150.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp799.020.000,00;

Jumlah keseluruhan nilai ganti rugi tanah, bangunan dan tanaman yang dimohonkan oleh Penggugat Keberatan berdasarkan nilai dari data pembandingan, harga tanah Rp350.000,00 per meter yang pernah dibayarkan pada tanggal 4 Desember 2014 dan diformulasikan ke nilai saat ini dengan menggunakan suku bunga acuan Bank Sentral Republik Indonesia "BI Rate" sehingga diperoleh nilai saat ini sebesar Rp402.500,00 permeter, yaitu sebagai berikut;

5.1. Peta bidang 18,	Rp 7.049.510.000,00;
Peta bidang 18a,	Rp 309.120.000,00;
5.2. Peta bidang 19,	Rp 5.886.890.000,00;
5.3. Peta bidang 22	Rp 1.283.572.500,00;
5.4. Peta bidang 23,	Rp 2.749.182.500,00;
Peta bidang 23a,	Rp 767.567.500,00;
5.5. Peta bidang 24,	Rp 123.165.000,00;
5.6. Peta bidang 13	Rp 4.054.885.000,00;
5.7. Peta bidang 14	Rp 2.149.905.000,00;
5.8. Peta bidang 26	Rp 645.742.500,00;
5.9. Peta bidang 17	Rp 1.191.382.500,00;
5.10. Peta bidang 38	Rp 322.375.500,00;
5.11. Peta bidang 33	Rp 799.020.500,00;
<b>Jumlah Keseluruhan</b>	<b>Rp27.332.318.500,00;</b>

Terbilang (dua puluh tujuh miliar tiga ratus tiga puluh dua juta tiga ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sesuai tuntutan Penggugat Keberatan;
7. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
8. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat Keberatan untuk membayar biaya perkara;

*Ex aequo et bono;*

Menimbang bahwa Para Pemohon Keberatan mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Termohon/Tergugat I yaitu Tim Appraisal Pengadaan Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Jalan Tol Menado-Bitung, yaitu KJPP Sih Wiryadi dan Rekan dihilangkan dalam gugatan/permohonan, sehingga Para Termohon/Tergugat menjadi sebagai berikut:

1. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Menado-Bitung, pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Utara, yang beralamat di Jalan 17 Agustus Menado, selanjutnya disebut Termohon/Tergugat I;
2. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Menado-Bitung pada Balai Pelaksanaan Jalan Nasional XI, yang beralamat di Desa Suwaan, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, selanjutnya disebut Termohon/Tergugat II;

Adapun alasan gugatan dari Para Penggugat/Pemohon sebagai berikut:

1. Bahwa saat ini Penggugat/Pemohon mempunyai beberapa bidang tanah dengan sebutan Skima Aqua, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan I, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dengan data sebagai berikut:

No	Pemilik	Peta Bidang	luas tanah (m <sup>2</sup> )	Status Hak	Keterangan
1	Onesimus Kalesaran	18	16.052	SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah. Luas=17.628 m <sup>2</sup>	Terdiri dari 7 hak kepemilikan tanah, dan dibagi menjadi 10 bidang tanah berbeda oleh panitia. Dimana setiap bidang tanah saling berhubungan satu dengan yang lainnya,
2	Onesimus Kalesaran	18a	768	SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah. Luas=17.628 m <sup>2</sup>	
3	Agustien Umboh	19	13.069	SHM Nomor 116/Airmadidi Bawah. Luas=13.045 m <sup>2</sup>	
4	Agustien Umboh	22	3.189	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah. Luas=11.200 m <sup>2</sup>	
5	Agustien Umboh	23	6.017	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah. Luas=11.200 m <sup>2</sup>	
6	Agustien Umboh	23a	1.907	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah. Luas=11.200 m <sup>2</sup>	
7	Kel. Kalesaran Umboh	24	306	AJB Nomor 39/JB/AIRM/2-2000 Tgl 14/2/2000. Luas=16.377 m <sup>2</sup>	
8	Maryam Olyvia Kalesaran	13	9.824	SHM Nomor 318/Airmadidi Bawah	
9	Maryam Olyvia Kalesaran	14	5.192	AJB Nomor 247/JB/AIRM/11-2009, Ta 3/11/2009	
10	Maryam Olyvia Kalesaran	26	1.577	AJB Nomor 65/JB/AIRM/05-2011 Tgl 3/11/2011	



11	Joseph Dengah	17	2.953	SK. Kelurahan Airmadidi Bawah	satu hamparan
12	Joseph Dengah	23	639	SK. Kelurahan Airmadidi Bawah	satu hamparan
13	Fredrik Runtunewe	33	1.868	SK. Kelurahan Airmadidi Bawah	satu hamparan
Total Luas			63.328		

2. Bahwa bidang tanah yang dimiliki Penggugat/Pemohon adalah sangat strategis, berada di Kelurahan Airmadidi Bawah yang merupakan bagian dari Kota Airmadidi sebagai Ibukota Kabupaten Minahasa Utara, terletak di kawasan industri yaitu berdekatan dengan 4 Pabrik Air Minum seperti: 1). Pabrik Air Minum Aqua, 2). Pabrik Air Minum Ake, 3). Pabrik Air Minum Hzo, dan 4). Pabrik Air Minum Club. Selain itu juga berdekatan dengan Sarana Pendidikan Ternama yaitu Kampus Universitas Klabat;
  3. Bahwa di dalam bidang-bidang tanah yang dimiliki Para Penggugat terdapat:
    - 3.1. Bangunan reaktor biogas;
    - 3.2. Bangunan kandang untuk peternakan sapi dan peternakan babi;
    - 3.3. Usaha perikanan, kolam/telaga budidaya ikan mujair
    - 3.4. Tanaman pertanian/perkebunan, seperti: kelapa, pala, padi, cabai, manggis, durian, rambutan, duku, langsung, mangga, Pisang, alvokat, sirsak, lengkung, matoa, nangka, jambu mente, coklat dan lain sebagainya;
    - 3.5. Tanaman kehutanan, seperti: kayu jati, kayu nantu, kayu mahoni, kayu putih, mayu merah, kayu linggua, pohon enau, pohon katu dan lain sebagainya;
  4. Bahwa sebagian besar bidang tanah yang dimiliki Penggugat/Pemohon akan dibangun Jalan Tol Manado-Bitung yang disebut Simpang Susun Airmadidi;
  5. Bahwa sehubungan dengan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, berdasarkan hasil penilaian dari Tim Penilai, Tergugat/Termohon I dan II, telah melakukan musyawarah ke masyarakat mengenai bentuk ganti kerugian berupa uang dan menawarkan hasil penilaian dari Tim Penilai untuk menyetujui atau tidak menyetujui penawaran yang ada, pada hari Rabu tanggal 30 November Tahun 2016 yang bertempat di Balai Pelaksanaan Jalan Nasional XI, beralamat di Desa Suwaan, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara. Dan sebagian tanah yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, diantaranya adalah beberapa bidang tanah yang merupakan Hak Milik dari Penggugat/Pemohon, selanjutnya disebut objek sengketa;
- Sehubungan dengan objek sengketa yang akan dijadikan pembangunan Jalan



Tol Manado-Bitung, Penggugat/Pemohon menguraikan dasar gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tanpa melakukan musyawarah mengenai besarnya nilai ganti kerugian, Para Tergugat telah menetapkan nilai ganti rugi tanah objek sengketa secara sepihak, yaitu sebagai berikut;

1.1. Peta bidang 18, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan Luas 16.052 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 16.052 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 = Rp1.637.304.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 19.680.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 568.900.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp2.225.884.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp2.582.025.440,00;

1.2. Peta bidang 19, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 13.036 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga puluh enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 13.036 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 = Rp1.329.672.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 4.500.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 635.400.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.969.572.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp2.284.703.520,00;

1.3. Peta bidang 22, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 3.189 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 3.189 m<sup>2</sup> x Rp102.000 = Rp 325.278.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp 325.278.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp1.061.905.060,00;

1.4. Peta bidang 23, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 6.017 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh belas meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar



Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 6.017 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 = Rp 613.734.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 327.350.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp 941.084.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp1.080.632.680,00;

1.5. Peta bidang 24, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, Atas nama Kel. Kalesaran-Umboh dengan Luas 306 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah).

- Nilai Pasar Tanah, LT 306 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 = Rp31.212.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp31.212.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp39.859.740,00;

1.6. Peta bidang 13, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 9.824 m<sup>2</sup> (sembilan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 9.824 m<sup>2</sup> x Rp102.000 = Rp1.002.048.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 100.725.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.102.773.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp1.262.675.085,00;

1.7. Peta bidang 14, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 5.192 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sembilan puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 5.192 m<sup>2</sup> x Rp117.000 = Rp607.464.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 60.125.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp667.589.000,00;
- NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp764.389.405,00;

1.8. Peta bidang 26, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 1.577 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 1.577 m<sup>2</sup> x Rp102.000 = Rp160.854.000,00;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nilai Pasar Tanaman = Rp 11.000.000,00;
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp171.854.000,00;
  - NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp196.772.830,00;
- 1.9. Peta Bidang 17, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Joseph Dengah dengan Luas 2.953 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 2.953 m<sup>2</sup> x Rp117,000 = Rp345.501.000,00;
  - Nilai Pasar Tanaman = Rp 2.800.000,00;
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp348.301.000,00;
  - NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp398.804.645,00;
- 1.10. Peta bidang 38, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Joseph Dengah dengan Luas 639 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 639 m<sup>2</sup> x Rp102.000,00 = Rp65.178.000,00;
  - Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp65.178.000,00;
  - NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp74.628.810,00;
- 1.11. Peta bidang 33, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Fredrik Runtuwene dengan Luas 1.868 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 1.868 m<sup>2</sup> x Rp117.000 = Rp218.556.000,00;
  - Nilai Pasar Tanaman = Rp 47.150.000,00;
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp265.706.000,00;
  - NPW (Nilai Penggantian Wajar) = Rp304.233.370,00;
- Total Keseluruhan Nilai Ganti Rugi yang akan diterima Penggugat berdasarkan hasil penilaian Tim Appraisal yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, adalah sebagai berikut:
- 1.1. Rp 2.582.025.440,00;
  - 1.2. Rp 2.284.703.520,00;
  - 1.3. Rp 1.061.905.060,00;

Halaman 19 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017



- 1.4. Rp 1.080.632.680,00;
- 1.5. Rp 39.859.740,00;
- 1.6. Rp 1.262.675.085,00;
- 1.7. Rp 764.389.405,00;
- 1.8. Rp 196.772.830,00;
- 1.9. Rp 398.804.645,00;
- 1.10. Rp 74.628.810,00;
- 1.11. Rp 304.233.370,00;

Total Rp10.050.630.585,00;

Terbilang (sepuluh miliar lima puluh juta enam ratus tiga puluh ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah);

- 2. Bahwa Penggugat masih memiliki dua bidang tanah yang belum diumumkan oleh Tim Penilai, yaitu:

No	Pemilik	Peta Bidang	luas tanah (m <sup>2</sup> )	Status Hak	Keterangan
2	Onesimus Kalesaran	18a	768	SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah	SHM Nomor 97 dibagi menjadi 2 peta bidang
6	Agustien Umboh	23a	1.907	SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah	SHM Nomor 317 dibagi menjadi 3 peta bidang
Total Luas			2.675		

2.1. Peta bidang 18a, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan Luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung;

2.2. Peta bidang 23a, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 1.907 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado Bitung;

- 3. Bahwa tindakan Para Tergugat/Termohon dalam menentukan dan menaksir tanah objek sengketa milik Penggugat tidak memenuhi prinsip keadilan. Karena 2 tahun yang lalu, yaitu pada tanggal 4 Desember 2014 telah terjadi pembebasan lahan sebesar Rp350.000,00/per meter kepada pihak yang lain, yang mana tanah tersebut terletak berdekatan dengan tanah milik dari Para Penggugat/Pemohon;
- 4. Bahwa proses penilaian yang dilakukan Para Tergugat tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis Penilaian SPI (Standar Penilai Indonesia) dan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia);
- 5. Bahwa penetapan nilai ganti rugi tanah sengketa secara sepihak oleh Para



Tergugat/Termohon tanpa persetujuan dari Para Penggugat/Pemohon merupakan perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang berhak dan sangat merugikan Para Penggugat/Pemohon;

6. Bahwa daftar nominatif yang diberikan Tergugat/Termohon kepada Para Penggugat/Pemohon selaku pemilik tanah tidak akuntabel dan tidak berdasarkan azas keterbukaan;
7. Bahwa penerbitan semua surat-surat mengenai ganti rugi tanah pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Para Tergugat/Termohon I dan II adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;
8. Bahwa agar gugatan keberatan dari Para Penggugat/Pemohon tidak sia-sia, juga adanya kekuatiran Para Tergugat/Termohon akan mengadakan pekerjaan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, maka Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, yaitu:
  - 8.1. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran, status Hak SHM Nomor 97/Airmadidi Bawah, Luas  $\pm$  17.628 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu enam ratus dua puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yaitu: Peta bidang 18 luas tanah 16.052 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima puluh dua meter persegi), Peta bidang 18a luas tanah 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
  - 8.2. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh, status Hak SHM Nomor 116/Airmadidi Bawah, Luas  $\pm$  13.045 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu empat puluh lima meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yaitu Peta bidang 19, luas tanah 13.036 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga puluh enam meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
  - 8.3. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh, status Hak SHM Nomor 317/Airmadidi Bawah, dengan luas  $\pm$  11.200 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yaitu: Peta bidang 22 luas tanah 3.189 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi), Peta bidang 23 luas tanah 6.017 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh belas meter persegi), Peta bidang 23a luas tanah 1.907 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
  - 8.4. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama



Kel. Kalesaran-Umboh/Onesimus Kalesaran, status hak AJB Nomor 39/JB/AIRM/2-2000, tanggal 14/2/2000, luas  $\pm 16.377$  m<sup>2</sup> (enam belas ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu: Peta bidang 24, luas tanah 306 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;

- 8.5. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran, status hak SHM Nomor 318/Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 13, luas tanah 9.824 m<sup>2</sup> (sembilan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 8.6. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olivia Kalesaran, status hak AJB Nomor 247/JB/AIRM/11-2009, tanggal 3/11/2009 yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu: Peta bidang 14 luas tanah 5.192 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sembilan puluh dua meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 8.7. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olivia Kalesaran, status hak AJB Nomor 65/JB/AIRM/05-2011, tanggal 3/11/2011, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 26, luas tanah 1.977 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 8.8. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Joseph Dengah, status Hak Surat Keterangan Kelurahan Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yaitu Peta bidang 17 luas tanah 2.953 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 8.9. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Joseph Dengah, status hak Surat Keterangan Kelurahan Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 38, luas tanah 639 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;
- 8.10. Tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Fredrik Runtuwene, status hak Surat Keterangan Kelurahan Airmadidi Bawah, yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yaitu Peta bidang 33, luas tanah 1.868 m<sup>2</sup> (seribu



delapan ratus enam puluh delapan meter persegi), beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya;

9. Bahwa karena gugatan keberatan dari Penggugat didasarkan pada fakta hukum dan bukti-bukti yang sah, sehingga putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum lain;

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

Dalam Tindakan Pendahuluan:

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

Dalam Pokok Perkara yang dimohonkan:

1. Mengabulkan gugatan/permohonan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat/Pemohon dalam perkara ini;
3. Menetapkan penetapan ganti rugi tanah sengketa secara sepihak oleh Para Tergugat/Termohon tanpa persetujuan dari Para Penggugat/Pemohon adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang berhak dan sangat merugikan Penggugat;
4. Menetapkan penerbitan semua surat-surat mengenai ganti rugi tanah pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat I, Tergugat II adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;
5. Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai tuntutan Penggugat/Pemohon berdasarkan nilai dari data pembanding, harga tanah Rp350.000,00 per meter yang pernah dibayarkan pada tanggal 4 Desember 2014 dan diformulasikan ke nilai saat ini dengan menggunakan Suku Bunga Acuan Bank Sentral Republik Indonesia "BI Rate", sehingga diperoleh nilai saat ini sebesar Rp402.500,00 per meter, yaitu sebagai berikut:
  - 5.1. Peta bidang 18, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan Luas 16.052 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per



meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 16.052 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp6.460.930.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 19.680.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 568.900.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp7.049.510.000,00;

Peta bidang 18a, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Onesimus Kalesaran dengan Luas 768 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah).

- Nilai Pasar Tanah, LT 768 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp309.120.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp309.120.000,00;

5.2. Peta bidang 19, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 13.036 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tiga puluh enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 13.036 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp5.246.990.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp 4.500.000,00;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 635.400.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp5.886.890.000,00;

5.3. Peta bidang 22, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 3.189 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 3.189 m<sup>2</sup> X Rp402.500,00 = Rp1.283.572.500,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.283.572.500,00;

5.4. Peta bidang 23, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 6.017 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh belas meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol



Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah);

- Nilai Pasar Tanah, LT 6.017 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp2.421.842.500,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 327.350.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp2.749.192.500,00;

Peta bidang 23a, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Agustien Umboh dengan Luas 1.907 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 1.907 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp767.567.500,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp767.567.500,00;

5.5. Peta bidang 24, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Kel. Kalesaran-Umboh/Onesimus Kalesaran dengan Luas 306 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 306 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp123.165.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp -;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp123.165.000,00;

5.6. Peta bidang 13, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 9.824 m<sup>2</sup> (sembilan ribu delapan ratus dua puluh empat meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):

- Nilai Pasar Tanah, LT 9.824 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp3.954.160.000,00;
- Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
- Nilai Pasar Tanaman = Rp 100.725.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp4.054.885.000,00;

5.7. Peta bidang 14, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 5.192 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus sembilan puluh dua meter persegi), yang akan dijadikan



- pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 5.192 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp2.089.780.000,00;
  - Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
  - Nilai Pasar Tanaman = Rp 60.125.000,00;
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp2.149.905.000,00;
- 5.8. Peta bidang 26, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Maryam Olyvia Kalesaran dengan Luas 1.577 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 1.577 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp634.742.500,00;
  - Nilai Pasar Bangunan = Rp -;
  - Nilai Pasar Tanaman = Rp 11.000.000,00;
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp645.742.500,00;
- 5.9. Peta bidang 17, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Aqua, atas nama Joseph Dengah dengan Luas 2.953 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 2.953 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp1.188.582.500,00;
  - Nilai Pasar Tanaman = Rp 2.800.000,00;
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp1.191.385.500,00;
- 5.10. Peta bidang 38, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Joseph Dengah dengan luas 639 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 639 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp257.197.500,00
  - Nilai Pasar Tanaman = Rp 65.178.000,00
  - Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp322.237.500,00
- 5.11. Peta bidang 33, tanah yang terletak di tempat dengan sebutan Skima Maklen, atas nama Fredrik Runtuwene dengan luas 1.868 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus enam puluh delapan meter persegi), yang akan dijadikan pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, dengan nilai ganti rugi per meter persegi sebesar Rp402.500,00 (empat ratus dua ribu lima ratus rupiah):
- Nilai Pasar Tanah, LT 1.868 m<sup>2</sup> x Rp402.500,00 = Rp751.870.000,00;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nilai Pasar Tanaman = Rp 47.150.000,00;
- Total Nilai Pasar Tanah, Bangunan, Tanaman = Rp799.020.000,00;

Jumlah keseluruhan nilai ganti rugi tanah, bangunan dan tanaman yang dimohonkan oleh Penggugat/Pemohon Keberatan berdasarkan nilai dari data pembandingan, harga tanah Rp350.000,00 per meter yang pernah dibayarkan pada tanggal 4 Desember 2014 dan diformulasikan ke nilai saat ini dengan menggunakan suku bunga acuan Bank Sentral Republik Indonesia "BI Rate", sehingga diperoleh nilai saat ini sebesar Rp402.500,00 per meter, yaitu sebagai berikut:

5.1. Peta bidang 18,	Rp 7.049.510.000,00;
Peta bidang 18a,	Rp 309.120.000,00;
5.2. Peta bidang 19,	Rp 5.886.890.000,00;
5.3. Peta bidang 22	Rp 1.283.572.500,00;
5.4. Peta bidang 23,	Rp 2.749.182.500,00;
Peta bidang 23a,	Rp 767.567.500,00;
5.5. Peta bidang 24,	Rp 123.165.000,00;
5.6. Peta bidang 13	Rp 4.054.885.000,00;
5.7. Peta bidang 14	Rp 2.149.905.000,00;
5.8. Peta bidang 26	Rp 645.742.500,00;
5.9. Peta bidang 17	Rp 1.191.382.500,00;
5.10. Peta bidang 38	Rp 322.375.500,00;
5.11. Peta bidang 33	<u>Rp 799.020.500,00;</u>
Jumlah Keseluruhan	Rp27.332.318.500,00;

Terbilang (dua puluh tujuh miliar tiga ratus tiga puluh dua juta tiga ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat/Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sesuai tuntutan Para Penggugat/Pemohon;
7. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
8. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat/Termohon mengajukan upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat/Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

*Ex aequo et bono;*

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah memberikan putusan Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Arm. tanggal 26 Januari 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Keberatan:

Halaman 27 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan keberatan Para Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun milik dari Para Pemohon yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung per meter persegi sebesar Rp365.000,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);
3. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Para Pemohon sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp365.000,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi;
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp871.000,00 (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini dibacakan dengan hadirnya kuasa Para Pemohon Keberatan dan Kuasa Para Termohon Keberatan pada tanggal 26 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh Termohon Keberatan I dan II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2017 dan 7 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Februari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Arm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Termohon Keberatan tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan pada tanggal 22 Februari 2017, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Pemohon Keberatan mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 3 Maret 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Airmadidi yang dalam amar Putusan Perdata Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Arm., yang dibacakan pada tanggal 26 Januari 2017 menyatakan:

1. Mengabulkan keberatan Para Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun milik dari Para Pemohon yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung per meter

Halaman 28 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi sebesar Rp. 350.000,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

3. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Para Pemohon sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp365.000,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) per meter persegi;

4. Menghukum Termohon I dan Termohon II keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp871.000,00 (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

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

Bahwa dalam amar putusan di atas, *Judex Facti* mengacu pada pertimbangan-pertimbangan antara lain sebagai berikut:

A. Bahwa pada halaman 60 paragraf kedua menyatakan: "Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab, saksi-saksi serta bukti surat dari para pihak di depan persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa memang benar antara Para Pemohon dan Para Termohon telah beberapa kali mengadakan pertemuan dengan agenda membicarakan nilai ganti kerugian, namun tidak tercapai kata mufakat, artinya belum ada kesepakatan nilai ganti rugi bidang-bidang tanah milik Para Pemohon";

B. Bahwa pada halaman 60 paragraf ketiga baris ke dua belas menyatakan: "...bahkan sebagaimana fakta persidangan, Para Termohon dalam menetapkan besaran ganti rugi bidang-bidang tanah tersebut tidak melibatkan Para Pemohon dalam menilai besaran ganti rugi, bersesuaian pula dengan keterangan saksi dan ahli yang dihadirkan oleh Para Termohon yaitu Tim Penilai (*appraisal*), sehingga Majelis Hakim berpendapat penetapan harga tanah bidang-bidang tanah/kebun yang dilakukan oleh Tim Penilai tidak cukup bukti untuk menyatakan jika harga bidang-bidang tanah/kebun milik Pemohon didasarkan pada hasil musyawarah, karena itu pula penetapan nilai ganti rugi bidang-bidang tanah/kebun menurut Majelis Hakim tidak prosedur sebagaimana yang dilakukan para Termohon, karena itu pula penetapan harga tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 72 ayat (1), ayat (2) serta ayat (3) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum";

C. Bahwa pada halaman 60 paragraf ketiga baris pertama menyatakan:

Halaman 29 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon, ternyata tidak ada satupun bukti yang bisa dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, yang menunjukkan bahwa nilai ganti rugi bidang-bidang tanah/kebun milik Para Pemohon untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung senilai Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah) dan Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah) per meter persegi adalah didasarkan pada hasil musyawarah antara Para Pemohon dan Para Termohon...";

D. Bahwa pada halaman 61 paragraf kedua baris pertama menyatakan:

"Menimbang, bahwa oleh karena ternyata penilaian atas tanah/lahan untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung otomatis tidak sesuai dengan prosedur, dengan tidak didasarkan kepada hasil musyawarah antara Para Pemohon dan Para Termohon maka semua surat-surat yang dibuat oleh Para Termohon yang berhubungan dengan ganti rugi bidang-bidang tanah milik dari Para Pemohon untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung senilai Rp102.000,00 (seratus dua ribu rupiah) dan Rp117.000,00 (seratus tujuh belas ribu rupiah) per meter persegi adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan, oleh karenanya surat-surat tersebut bersumber dari produk hukum yang dikeluarkan tidak sesuai dengan prosedur serta pertimbangan sebagaimana termuat pada halaman 62 paragraf kedua yang pada intinya menyatakan: "Bahwa besaran ganti rugi yang dinilai sebesar Rp102.000,00 dan Rp117.000,00 per meter persegi menurut Majelis Hakim tidak adil, oleh karena di atas tanah tersebut terdapat lahan pertanian yang produktif".

Selanjutnya pada halaman 61 paragraf ketiga menyatakan: "Bahwa Para Pemohon mengajukan harga Rp402.000,00 (empat ratus dua ribu rupiah) per meter persegi adalah didasarkan pada data pembandingan harga tanah Rp350,000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi yang pernah dibayarkan pada tanggal 4 Desember 2014" sebagaimana bukti P.I-4, "Berita acara hasil pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti rugi dan/atau besarnya ganti rugi" yang diformulasikan ke nilai saat ini dengan menggunakan suku bunga acuan Bank Indonesia atau "BI Rate";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat tidak cermat dan gegabah dalam memberikan pertimbangan/menerapkan hukum, sehingga pertimbangan tersebut bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;

Analisis Keberatan Terhadap Pertimbangan Majelis Hakim huruf A, B dan C (sebagai tersebut pada angka Romawi II huruf A dan B di atas);

Bahwa sesungguhnya dalam jawab-menjawab serta fakta-fakta dalam



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

- a. Pasal 34 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 mensyaratkan: "Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian";
- b. Kemudian diterangkan dalam Peraturan Presiden R.I. Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Bagian Kelima Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pasal 68 ayat (3): "Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)";
- c. Selanjutnya ditegaskan melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pasal 24: "Hasil penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian";  
Bagian kelima "Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian" sebagaimana Pasal 25 ayat (1): "Musyawarah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 68 sampai dengan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", serta ayat (2): "Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian". Dan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat sebagaimana dimaksud Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dimaksud;

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

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

Analisis Keberatan Terhadap Pertimbangan Majelis Hakim huruf D (sebagai tersebut pada angka Romawi II huruf D di atas);

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi ternyata tidak mencermati secara menyeluruh fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Bahwa telah nyata terungkap dalam persidangan bahwa nilai pembanding dengan angka Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi sesuai pertimbangan Majelis Hakim di atas adalah angka yang dalam faktanya merupakan produk dari Panitia Pengadaan Tanah sebelumnya atau dikenal dengan Panitia 9, dimana Ketuanya adalah Sekretaris Daerah Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara yang dibentuk oleh Bupati Kabupaten Minahasa Utara, yang penetapan harga nilai ganti kerugiannya melibatkan Akademisi dan pihak LSM dimana parameter yang digunakan sehingga menghasilkan angka Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi sebagaimana terungkap pada pemeriksaan saksi Bobby Herke Najoan dalam perkara *a quo* adalah merujuk pada nilai transaksi pada bidang tanah yang terletak di kawasan pemukiman Desa Tumuluntung, bukan pada kawasan tanah pertanian/perkebunan sebagaimana bidang-bidang tanah objek pengadaan tanah yang adalah

Halaman 32 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah pertanian/perkebunan milik Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemohon Keberatan, dan lebih parah lagi jika data pembanding ini kemudian diformulasikan ke nilai saat ini dengan menggunakan suku bunga acuan Bank Indonesia atau "BI Rate". Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dengan menjadikan angka pembanding tersebut sebagai angka rujukan dalam pertimbangan hukum yang menghasilkan putusan sebagaimana termuat dalam amar putusan sangatlah naif, karena semestinya Majelis Hakim harus memperoleh data pembanding dari lembaga *appraisal* lainnya sebagaimana dimaksud pada Penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012. Berbeda dengan penilaian Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Sih Wiryadi dan Rekan dalam kesaksiannya sebagai saksi fakta menerangkan, bahwa dalam kapasitasnya sebagai Penilai sesuai lisensi dan sertifikasi keahlian yang dimiliki, metode penilaian yang digunakan adalah mengikuti Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) yang mulai berlaku 1 November 2013, sehingga menurut pandangan Pemohon Kasasi dahulu Para Termohon, nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 atau yang diartikan sama dengan Nilai Penggantian Wajar sebagaimana Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Sih Wiryadi, tingkat validitas, akurasi, keabsahan yang dihasilkan adalah terukur dan dapat dipertanggungjawabkan, karena merupakan produk dari Kantor Jasa Penilai Publik yang mendapat pengakuan lisensi dari Departemen Keuangan R.I. dan Badan Pertanahan Nasional R.I.;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 20 Februari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 3 Maret 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Airmadidi telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam menetapkan/ menentukan besaran ganti rugi kepada Para Pemohon Keberatan yaitu sejumlah Rp365.000,00 per meter persegi bagi tanah/kebun milik Para Pemohon Kasasi yang dijadikan proyek pembangunan Jalan Tol Manado – Bitung dengan tidak bertumpu pada aturan yang mengatur hal tersebut yaitu Penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Halaman 33 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017



Bahwa Para Pemohon Keberatan tidak menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian;

Bahwa dengan tidak ada pembanding maka keberatan Para Pemohon Keberatan tidak beralasan, oleh karena penentuan besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh Para Termohon Keberatan sudah didasarkan kepada penilaian yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Sih Wiryadi dan Rekan sebagai Penilai Publik (Appraisal) sesuai lisensi dan sertifikasi keahlian yang dimiliki dengan metode penilaian mengikuti Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi: **KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL MANADO – BITUNG, PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, KANTOR WILAYAH PROVINSI SULAWESI UTARA**, dan kawan, serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Arm. tanggal 26 Januari 2017, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

#### **M E N G A D I L I :**

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL MANADO - BITUNG, PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, KANTOR WILAYAH PROVINSI SULAWESI UTARA** dan **2. PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN JALAN TOL MANADO – BITUNG, PADA BALAI PELAKSANAAN JALAN NASIONAL XI** tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Arm. tanggal 26 Januari 2017;

## MENGADILI SENDIRI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 16 Agustus 2017 oleh Soltoni Mohdally., S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

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

Ketua Majelis,  
Ttd/.Soltoni Mohdally., S.H., M.H.

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

### Biaya Kasasi:

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

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

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

Halaman 35 dari 35 hal. Put. Nomor 2122 K/Pdt/2017