



P U T U S A N

Nomor 2121 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN BARANG MILIK DAERAH KABUPATEN MINAHASA UTARA (TIM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUAS JALAN SOEKARNO DARI TUGU SOEKARNO KE RINGROAD II), berkedudukan di Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara, di Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maysonny Rumangkang, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, berkantor di Jalan Sam Ratulangi XI Nomor 28, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2017; Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan II;

L a w a n

CIELTJE WATUNG, bertempat tinggal di Jalan Sam Ratulangi Nomor 497, Kelurahan Karombasan Utara Ling. IV, Kecamatan Wanea, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Stenly T.M. Lontoh, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Karinda-Lontoh Associates, berkantor di Jalan Maesa Camar Asri Nomor 007, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2016; Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan;

D a n :

- 1. KANTOR PERTANAHAN PROVINSI SULAWESI UTARA CQ KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA**, yang beralamat di Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara di Airmadidi;
- 2. BUPATI MINAHASA UTARA** yang beralamat di Kompleks Perkantoran Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara di Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, **CQ DINAS PEKERJAAN UMUM KABUPATEN MINAHASA UTARA CQ BIRO HUKUM KABUPATEN MINAHASA UTARA, CQ CAMAT KALWAT KABUPATEN MINAHASA UTARA, CQ**

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 2121 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA DESA MAUMBI, Kecamatan Kalawat, Kabupaten
Minahasa Utara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan I, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Cielkje Watung *ic* Pemohon memiliki sebidang tanah di Desa Maumbi, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Greis Tjahyadi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ci Oan;

Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa:

1. Bahwa tanah milik Cielkje Watung *ic* Pemohon tersebut saat ini sedang dan akan dijadikan sebagai lokasi pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II;
2. Bahwa Pemohon dalam permohonan keberatan ini adalah pihak yang masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaannya atas tanah, yang ada di atasnya yang terletak di Desa Maumbi, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara untuk kepentingan umum pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II, oleh karena proses inventarisasi dan identifikasi terkait luas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 35 Undang Undang 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Bahwa Pemohon dalam permohonan keberatan ini masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaan tanah tersebut di atas karena penetapan nilai ganti rugi yang ditawarkan kepada Pemohon dinilai tidak layak dan tidak adil, berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 2121 K/Pdt/2017



Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

4. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon dengan Para Termohon adalah terkait adanya kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II, dimana tanah milik Pemohon berada di Desa Maumbi, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II oleh Bupati Minahasa Utara *ic* Termohon III;
5. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II tersebut, Bupati Minahasa Utara *ic* Termohon III berdasarkan kewenangannya telah membentuk Tim Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II *ic* Termohon II;
6. Bahwa Tim Pengadaan Tanah *ic* Termohon II mempunyai tugas antara lain mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah *ic* Pemohon dan Instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
7. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2016 antara Pemohon dan Termohon II telah melakukan musyawarah terkait nilai ganti kerugian yang akan dibayarkan kepada Pemohon, namun dalam musyawarah tidak terjadi kesepakatan terkait nilai ganti kerugian;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 3 PERMA Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, mensyaratkan bagi pihak yang keberatan tentang penetapan nilai ganti kerugian dapat mengajukan keberatan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, dan Pemohon dalam mengajukan permohonan ini belum melewati batas tenggang waktu tersebut;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PERMA Nomor 3 Tahun 2016 mensyaratkan terkait pengajuan permohonan penitipan uang ganti kerugian (konsinyasi) oleh Termohon II, kepada Pengadilan Negeri Airmadidi tidak dapat dilaksanakan jika ada pihak yang mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan;
10. Bahwa Tim Pengadaan Tanah *ic* Termohon II pada tahap 1 (satu) di tahun 2013, pernah membayar nilai ganti kerugian atas tanah milik Warga Desa

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 2121 K/Pdt/2017



Maumbi, Kecamatan Kalawat, Kabuapten Minahasa Utara yang terkena lokasi pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu ke Ringroad II dengan nilai ganti rugi yaitu Rp80.000/m² (delapan puluh ribu per meter persegi). Adapun nilai ganti rugi dinilai sama (adil) karena semua pemilik tanah dibayarkan harga yang sama per meter;

11. Bahwa pada kenyataannya Tim Pengadaan Tanah *ic* Termohon II pada tahap 2 (dua) di tahun 2016, membayar tanah milik warga dengan harga yang berbeda-beda sehingga proses pembayaran ganti rugi tersebut dinilai warga sangat tidak adil termasuk juga yang dialami Pemohon;
12. Bahwa Pemohon keberatan dengan proses penilaian dan pembayaran ganti rugi tanah yang berbeda-beda yang dilakukan oleh Termohon II karena sangat merugikan pihak Pemohon;
13. Bahwa jika dihitung dari keseluruhan luas I (satu) bidang tanah yang akan dilepas oleh Cielkje Watung *ic* Pemohon berdasarkan inventarisasi dan identifikasi Tim Pengadaan Tanah *ic* Termohon II yaitu seluas 2.728 m² (dua ribu tujuh ratus dua puluh delapan meter persegi), terdapat sisa tanah dari I (satu) bidang tanah tersebut milik Cielkje Watung *ic* Pemohon yang tidak lagi dapat difungsikan dan/atau tidak dapat dimanfaatkan lagi oleh Pemohon yaitu seluas 98 m² (sembilan puluh delapan meter persegi), yang seharusnya sisa tanah milik Pemohon tersebut harus dinilai dan dibayarkan secara menyeluruh oleh Termohon II. Sehingga perbuatan Termohon II dan Termohon III melanggar Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang mensyaratkan bahwa bagi pemilik tanah yang dimana sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan/dimanfaatkan dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya;
14. Bahwa penetapan besaran nilai ganti kerugian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sah & Rekan sebagai Penilai Independen bertentangan dengan Pasal 9 ayat (2) Undang Undang 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, yang dimana dengan tegas menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil yang pada kenyataan dilakukan dengan cara yang tidak adil;
15. Bahwa pada tahun 2013 Keluarga Ci Hong telah membeli 1 (satu) bidang tanah seluas 1 (satu) hektar milik Cielkje Watung *ic* Pemohon, yang berlokasi di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Minahasa Utara, dengan harga Rp350.000/m² tiga ratus lima puluh ribu per meter persegi). Bahwa lokasi tanah yang dibeli tersebut bersebelahan dengan lokasi tanah milik



Cieltje Watung *ic* Pemohon yang akan dijadikan proyek pembangunan ruas Jalan Soekarno;

16. Bahwa di dekat lokasi proyek pembangunan Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II, di Desa Mamumbi, Kecamatan Kalawat, terdapat bangunan perumahan Risky Paniki Gria, dan perumahan tersebut berjarak kurang lebih 300 m (tiga ratus meter) dari lokasi tanah milik Pemohon, dimana nilai jual terhadap kelebihan tanah dalam hal pembelian perumahan yaitu senilai Rp500.000/m² (lima ratus ribu per meter persegi);
17. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik Sah & Rekan menetapkan nilai ganti kerugian untuk 1 (satu) bidang tanah seluas 2.728 m² (dua ribu tujuh ratus dua puluh delapan meter persegi), milik Ciltje Watung *ic* Pemohon yaitu sebesar Rp130.000/m², sedangkan 1 (satu) bidang tanah seluas 1.815 m² milik Keluarga Awalui sebesar Rp265.000/m² (dua ratus enam puluh lima ribu per meter persegi);
18. Bahwa 1 (satu) bidang tanah milik Ciltje Watung *ic* Pemohon dan 1 (satu) bidang tanah milik Keluarga Awalui berada dalam satu hamparan dan di lokasi yang sama serta berdekatan yaitu di Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Minahasa Utara, dimana lokasi tersebut akan dijadikan lokasi pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II;
19. Bahwa seharusnya jasa penilai yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Sah & Rekan dan Termohon II menetapkan nilai ganti kerugian tanah yang sama atas tanah milik Penggugat dan tanah milik Keluarga Awalui, akan tetapi faktanya nilai tanah yang ditetapkan Kantor Jasa Penilai Publik Sah & Rekan dan Termohon II berbeda-beda;
20. Bahwa pada faktanya di tahun 2016 Tim Pengadaan Tanah *ic* Termohon II melakukan penilaian atas tanah dengan menggunakan jasa Penilai yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Sah & Rekan untuk melakukan penilaian I (satu) bidang tanah milik Ciltje Watung *ic* Pemohon dan 1 (satu) bidang tanah milik keluarga Awalui;
21. Bahwa pada kenyataan penetapan Kantor Jasa Penilai Publik Sah & Rekan sebagai Penilai Independen ditunjuk secara sepihak oleh Tim Pengadaan Tanah *ic* Termohon II, dan hal ini bertentangan dengan Pasal 31 Undang Undang 2 Tahun 2012, dimana menurut ketentuan yang menetapkan penilaian harga tanah harus melalui rekomendasi Lembaga Pertanahan dan/atau Badan Pertanahan *ic* Termohon I;
22. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas jelas bahwa tindakan Para Termohon telah bertentangan dengan hukum;



23. Bahwa penetapan ganti kerugian tanah objek sengketa oleh Para Termohon adalah merupakan tindakan sepihak dan melawan hukum yang telah merugikan Pemohon;
24. Bahwa proses penerbitan semua surat-surat mengenai ganti kerugian tanah pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II yang berkaitan dengan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Para Termohon, telah dilakukan secara melawan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;
25. Bahwa tindakan Para Termohon telah mengakibatkan Pemohon mengalami kerugian yaitu:
 - a. Tanah seluas 2.728 m² (tanah milik Pemohon yang terpakai untuk pembangunan jalan):
 - Total nilai taksiran tim penilai independen Sah & Rekan luas tanah 2.728 m² X Rp130.000,00/meter total Rp354.640.000,00 (tiga ratus lima puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Nilai Pasar Rp500.000/meter (lima ratus ribu rupiah permeter);
 - Nilai Pengganti Wajar Rp400.000/meter (empat ratus ribu rupiah permeter);Total Nilai Kerugian Rp400.000,00/meter x 2.728 m² = Rp1.091.200.000 (satu miliar sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
 - b. Tanah seluas 98 m² (sisa tanah milik Pemohon yang tidak dapat dimanfaatkan lagi):
 - Nilai Pasar Rp500.000,00/meter (lima ratus ribu rupiah);
 - Nilai Pengganti Wajar Rp400.000,00/meter (empat ratus ribu permeter);Total Nilai Kerugian Rp400.000,00/meter x 98 m² = Rp39.200.000,00 (tiga puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
26. Bahwa karena permohonan Pemohon didasarkan pada bukti-bukti yang sah sehingga permohonan Pemohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Termohon melakukan upaya hukum;
27. Bahwa agar Termohon II dan Termohon III mau melaksanakan putusan perkara ini, Pemohon mohon agar Pengadilan menghukum Termohon II dan Bupati Minahasa Utara *ic* Termohon III untuk membayar uang paksa kepada Pemohon sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika Termohon II dan Bupati Minaha Utara *ic* Termohon III lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
28. Bahwa agar permohonan Pemohon tidak menjadi hampa, maka kepada Pengadilan Negeri Airmadidi dimohonkan untuk dapat meletakkan sita



jaminan (*conservatoir beslag*);

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

Dalam Tindakan Pendahuluan/Provisi:

1. Mengabulkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Pemohon;
2. Menolak penitipan nilai ganti kerugian (*konsinyasi*) yang diajukan oleh Termohon II;
3. Memerintahkan dan melarang kepada Para Termohon dan/atau siapa saja (orang lain) serta pihak ketiga yang mendapat hak kuasa kewenangan dari Para Termohon, agar tidak masuk kedalam lokasi sebagian atau seluruhnya tanah objek sengketa sebelum adanya putusan pokok perkara yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas yang menunjukkan sifat darurat perkara *a quo* maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap segera sebelum perkara disidangkan mohon dalam satu acara kilat (*kort geding*) ditetapkan satu putusan provisi yang memutus dan menetapkan sebagai berikut:
 - Menyatakan batal demi hukum keputusan Tim Pengadaan Tanah *ic* Termohon II, terkait inventarisasi dan identifikasi tentang luas tanah milik Cielkje Watung *ic* Pemohon;
 - Menyatakan keseluruhan luas tanah milik Cielkje Watung *ic* Pemohon yang harus dibayarkan ganti kerugiannya adalah seluas 2.826 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh enam meter persegi);
 - Menyatakan batal demi hukum hasil penilaian dari Termohon II tentang besaran nilai ganti kerugian atas tanah milik Cielkje Watung *ic* Pemohon;
 - Memerintahkan Termohon II dan Termohon III menghentikan kehendaknya untuk melakukan pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II atas tanah milik Cielkje Watung *ic* Pemohon, sebelum ada penyelesaian ganti kerugian dan penetapan atas luas tanah;
5. Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun SEMA serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pemohon adalah Pemohon yang benar;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Pemohon



dalam perkara ini;

4. Menolak penitipan nilai ganti kerugian (konsinyasi) yang diajukan oleh Termohon II;
5. Menyatakan Para Termohon telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon;
6. Menghukum Termohon II untuk membayar kerugian kepada Pemohon dengan perhitungan sebagai berikut:
 - 6.1 Tanah seluas 2.728 m² (tanah milik Pemohon yang terpakai untuk pembangunan jalan):
 - Total nilai taksiran tim penilai independen Sah & Rekan luas tanah 2.728 m² X Rp130.000,00/meter;
 - Nilai Pasar Rp500.000/meter (lima ratus ribu rupiah permeter);
 - Nilai Pengganti Wajar Rp400.000/meter (empat ratus ribu permeter);Total biaya ganti rugi tanah yang harus diterima Pemohon yaitu Rp400.000,00/meter x 2.728 m² = Rp1.091.200.000,00 (satu miliar sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
 - 6.2 Tanah seluas 98 m² (sisa tanah milik Pemohon yang tidak dapat dimanfaatkan lagi):
 - Nilai Pasar Rp500.000,00/meter (lima ratus ribu rupiah permeter);
 - Nilai Pengganti Wajar Rp400.000,00/meter (empat ratus ribu permeter);Total biaya ganti rugi tanah yang harus diterima Pemohon yaitu = Rp400.000,00/meter x 98 m² = Rp39.200.000,00 (tiga puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
7. Menyatakan keseluruhan luas tanah milik Pemohon yang harus diberikan ganti kerugian berjumlah total luas tanah 2.826 m² x Rp400.000/meter = Rp1.130.400.000,00 (satu miliar seratus tiga puluh juta empat ratus ribu rupiah);
8. Menetapkan penerbitan semua surat-surat mengenai luas tanah dan nilai ganti kerugian tanah pembangunan ruas Jalan Soekarno dari Tugu Soekarno ke Ringroad II yang berkaitan dengan tanah objek sengketa yang dikeluarkan oleh Para Termohon adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
10. Menghukum Termohon II dan Bupati Minahasa Utara *ic* Termohon III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pemohon sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika Termohon II dan Bupati Minahasa Utara *ic* Termohon III lalai memenuhi isi putusan sejak keputusan ini berkekuatan hukum tetap;



11. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Termohon Keberatan II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Termohon Keberatan II:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat daluwarsa (lampau waktu):

- Bahwa berdasarkan 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 berbunyi “Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian”;
- Bahwa Permohonan Keberatan diajukan oleh Pemohon pada tanggal 23 Desember 2016 sedangkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian yang tertuang dalam bentuk berita acara dilaksanakan dan dibuat pada tanggal 17 Oktober tahun 2016, terhitung ada 67 (enam puluh tujuh) hari dari hasil musyawarah penetapan ganti rugi baru kemudian Pemohon mengajukan permohonan keberatan di pengadilan;
- Bahwa berdasarkan kepada uraian tersebut di atas, maka cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan permohonan Pemohon diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan permohonan Pemohon sudah daluwarsa (lampau waktu);

2. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*):

- Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian berbunyi bahwa “Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan Instansi yang memerlukan tanah;
- Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas maka seharusnya yang menjadi pihak dalam perkara ini hanya Termohon I dan Termohon II dan tidak perlu



melibatkan Kepala Desa Maumbi (Termohon III) sebagai salah satu pihak dalam perkara ini

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Permohonan Pemohon merupakan permohonan yang kabur, sehingga Permohonan Pemohon jelas tidak memenuhi syarat formalitas sehingga cukup dasar dan alasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima;

Termohon Keberatan III:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat daluwarsa (lampau waktu):

- Bahwa berdasarkan 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 berbunyi “Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian”;
- Bahwa Permohonan Keberatan diajukan oleh Pemohon pada tanggal 23 Desember 2016 sedangkan Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian yang tertuang dalam bentuk Berita Acara dilaksanakan dan dibuat pada tanggal 17 Oktober tahun 2016 yang dihadiri oleh Pemohon (Cieltje Watung), saya selaku Kepala Desa Maumbi, Camat Kalawat dan instansi teknis terkait, terhitung ada 67 (enam puluh tujuh) hari dari Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Baru kemudian Pemohon mengajukan permohonan Keberatan di Pengadilan;
- Bahwa tanggal 23 Desember 2016 tidak pernah dilakukan musyawarah ganti rugi karena berkas penyampaian penitipan ganti kerugian tanah sudah dikirim di Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 25 November 2016 jadi tidak mungkin apabila diadakan musyawarah ganti rugi setelah itu selain itu apabila benar ada musyawarah gantirugi pada tanggal 22 Desember 2016 tentunya kami selaku Kepala Desa di Desa Maumbi dan Camat Kalawat harusnya diundang hadir dalam musyawarah tersebut, oleh sebab itu kami menolak dalil dari Pemohon yang mengatakan bahwa pada tanggal 22 Desember telah dilaksanakan musyawarah ganti rugi karena musyawarah ganti rugi yang sebenarnya dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2016 dan bukan pada tanggal 22 Desember 2016.
- Bahwa berdasarkan kepada uraian tersebut di atas, maka cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk



menyatakan Permohonan Pemohon diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan permohonan Pemohon sudah Daluwarsa (Lampau Waktu);

2. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*):

- Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian berbunyi Bahwa "Termohon keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi Ketua Pelaksanan Pengadaan Tanah dan Instansi yang memerlukan tanah;
- Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas maka seharusnya yang menjadi pihak dalam perkara ini hanya Termohon I dan Termohon II dan tidak perlu melibatkan Kepala Desa Maumbi (Termohon III) sebagai salah satu pihak dalam perkara ini;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Permohonan Pemohon merupakan permohonan yang kabur, sehingga Permohonan Pemohon jelas tidak memenuhi syarat formalitas sehingga cukup dasar dan alasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap Keberatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah memberikan Putusan Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm. tanggal 23 Februari 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Keberatan:

1. Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun milik dari Pemohon yang dijadikan proyek pembangunan ruas Jalan Ir. Soerkarno-Ring Road II sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
3. Menghukum Termohon I dan Termohon II Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
4. Menyatakan sisa bidang tanah milik Pemohon yang tidak dapat dipergunakan lagi oleh karena pembangunan ruas Jalan Ir. Soerkarno-Ring Road II, tetap dilakukan pembayaran oleh Termohon I dan Termohon II;
5. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara



sebesar Rp1.006.000,00 (satu juta enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Termohon Keberatan II pada tanggal 23 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Termohon Keberatan II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Termohon Keberatan II tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Keberatan pada tanggal 26 April 2017;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 17 Mei 2017;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Airmadidi Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm tanggal 23 Februari 2017 telah diberitahukan pada tanggal 23 Februari 2017 sedangkan permohonan kasasi diajukan pada tanggal 17 Maret 2017, oleh karena itu permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan kasasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 46 ayat (1) 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, oleh karena itu berdasarkan Pasal 45A ayat (3) 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, permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Pemohon Kasasi;

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

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 2121 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN BARANG MILIK DAERAH KABUPATEN MINAHASA UTARA (TIM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUAS JALAN SOEKARNO DARI TUGU SOEKARNO KE RINGROAD II)** tersebut tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Termohon Keberatan II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan 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 Rafmiwan Murianeti, 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
Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

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 13 dari 13 hal. Put. Nomor 2121 K/Pdt/2017