



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 30/Pdt.G/2023/PN.Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

AFIRUDIN MATHARA, S.H., M.H., Advokat pada Kantor **AFIRUDIN MATHARA Law Firm**, berkedudukan di Jln. Sao Sao No. 291 Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 12//SK/PDT/AMLF/II/2023 tanggal 24 Februari 2023 sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan :

Hj. HATIRA, umur 68 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jl. H. Lamuse No. 47, RT 010, RW 007, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari ;

Selanjutnya disebut sebagai PEMOHON ;-----

melawan :

1. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari** selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, berkedudukan di Jl. H. E. A. Mokodompit No. 9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Termohon I** , dalam hal ini diwakili oleh Minarni Baitu,SH.MH., Samsarti Suprianto,SH., Maya Sari,SH., Ika Wulandari Prihatin Daud,SH., Muhammad Akhiruddin M,SH dan LM.Adlu Razaaq Gafar,SH.MH berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 1 Maret 2023 ;-----
2. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Cq. **Kepala Balai Wilayah Sungai (BWS) Sulawesi IV**, berkedudukan di Jl. Balaikota IV, Kelurahan Pondambea, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Termohon II**, dalam hal ini diwakili oleh Pujiono,SH.MH., Titi kartika Sari,SH.M.Kn, Arsamid Wartadinata,ST., Agus Pramono,SH.M.Si, Muhammad Yusuf Gazali,SH., Michael Ario,SH.MH., Ednasari,SH., Harry Kamajaya,SH.,Dewi Nur Astuti,SH.,M.Hum., Adnan,ST.,

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

Ratipin dan Agustinus Pawarangan,SE. berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 9 Maret 2023 ;-----

3. **Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & REKAN**, beralamat di Wisma Penilai Lt 1-5, Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 55, Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Termohon III**, dalam hal ini diwakili oleh Linda Maya sari,SH., Sugihyarman Silondae,SH.MH., berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 13 Maret 2023 ;-----
Selanjutnya disebut sebagai Para Termohon ;-----

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; ---

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara; -----

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan; ----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat gugatan tertanggal 27 Februari 2023 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 27 Februari 2023, dibawah Register Nomor : 30/Pdt.G/2023/PN.Kdi telah mengajukan gugatan terhadap Para Termohon dengan dalil-dalil gugatan sebagaimana terurai sebagai berikut :

1. Bahwa tanah milik Pemohon yang menjadi obyek keberatan adalah tanah yang terkena **Proyek Pengadaan Tanah Pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu** ;-----
2. Bahwa tanah milik Pemohon yang terkena **Proyek Pengadaan Tanah Pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu** tersebut terletak di Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga Kota Kendari, dimiliki Pemohon berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Kelurahan Lepo-lepo, diuraikan dalam Gambar Situs tanggal 25 – 11 – 1993 Nomor 4423/1993 seluas 13,582 m², oleh karena itu Pemohon dikwalifikasi sebagai **Pihak Yang Berhak** ;-----
3. Bahwa dari luas tanah milik Pemohon tersebut pada angka 2 di atas, yang dibutuhkan oleh Termohon II untuk **Proyek Pengadaan Tanah Pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu** hanya seluas **1.180 m²** ;----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Pemohon pernah menerima undangan musyawarah untuk menyepakati ***bentuk ganti rugi*** yang dilaksanakan pada tanggal 7 Februari 2023, namun saat itu Pemohon berhalangan hadir. Sesuai dengan ketentuan **Pasal 73 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** telah diatur bahwa :

“Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, dianggap menyetujui bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana Pengadaan Tanah” ;-----

5. Bahwa merujuk pada ketentuan **Pasal 73 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** yang dikutip di atas maka Tergugat I seharusnya mengundang pembali Pemohon untuk mengikuti musyawarah untuk menyepakati bentuk dan besaran ganti rugi tanah milik Pemohon ;-----

6. Bahwa Pemohon mengetahui jumlah ganti rugi tanah dan tanaman milik Pemohon yang ditetapkan oleh Tergugat III baru pada tanggal 13 Februari 2023 berdasarkan informasi dari anak Pemohon yaitu hanya sebesar Rp. 380.579.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) sehingga hari itu juga Pemohon menyampaikan Surat Keberatan kepada Tergugat I ;-----

7. Bahwa Pemohon dalam Surat Keberatannya pada pokoknya meminta agar nilai ganti kerugian tanah Pemohon dilakukan penilaian kembali dan diberi nilai ganti rugi yang layak namun Surat Keberatan Pemohon baru dibalas oleh Tergugat I pada tanggal 22 Februari 2023 yang berisi penolakan atas Surat Keberatan Pemohon ;-----

8. Bahwa menurut Pemohon, nilai ganti kerugian yang layak dan adil sesuai dengan amanah ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu sebesar Rp. 1800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) per meter sehingga ganti kerugian yang harus diterima oleh Pemohon adalah sebesar Rp. 2.124.000.000,00 (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa tindakan Tergugat I yang menolak keberatan Pemohon dan tindakan Tergugat III yang menetapkan jumlah ganti kerugian ganah milik Pemohon dengan jumlah yang tidak layak adalah perbuatan melawan hukum ;-----
10. Bahwa oleh karena perbuatan Termohon melawan hukum sehingga patut bila Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian tanah milik Pemohon sebesar Rp. 2.124.000.000,00 (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) ;-----
11. Bahwa untuk menghindari kerugian dan adanya hambatan dalam pelaksanaan putusan Pengadilan kelak, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari, berkenan memerintahkan para Termohon dan siapapun juga agar tidak melakukan aktifitas di atas tanah milik pemohon tersebut diatas sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini Pemohon memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan bahwa perbuatan Para Termohon yang menetapkan nilai ganti kerugian tanah Pemohon hanya sebesar Rp. 380.579.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;-----
3. Menetapkan nilai ganti rugi tanah pemohon adalah sebesar Rp. 2.124.000.000,00 (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) ;-----
4. Menghukum Para Termohoan untuk membayar ganti kerugian tanah milik Pemohon secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 2.124.000.000,00 (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) ;-----
5. Menghukum Para Termohon untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Pemohon dan Para Termohon datang menghadap Kuasanya berdasarkan Surat Kuasanya yang tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Perma 3 tahun 2016 tentang Tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 14, dalam hal ini Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan Pemohon, dan atas pembacaan gugatan Pemohon tersebut, Kuasa Pemohon menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa Para Termohon atas pembacaan gugatan Pemohon tersebut, selanjutnya mengajukan jawaban atas gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

Termohon I

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan kabur (Obscure Libel)

Gugatan Kabur karena dalil gugatan Pemohon Keberatan tidak jelas atau kabur sebagaimana pada posita gugatan pada angka 8 tidak sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Pemohon Keberatan sebagaimana yang didalilkan sebagai berikut (...nilai ganti kerugian yang layal dan adil sesuai dengan amanah ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu sebesar Rp. 1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) per meter...)

Terhadap dalil tersebut sepenuhnya salah dan tidak sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU no.2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah oleh Kepentingan Umum dimana berbunyi sebagai berikut yang mana dalam Pasal 1 ayat 1 berbunyi sebagai berikut "Instansi adalah Lembaga Negara, Kementerian dan Lembaga Pemerintah nonkementerian, pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan Khusus Pemerintah"

Dapat dilihat dari uraian diatas tersebut hal diatas menjadikan gugatan Pemohon keberatan menjadi kabur dan tidak jelas positanya (obscure libel) sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1149K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 kaidah hukum : Posita (fundamentum petendi) tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide Pasal 8 Rv) maka gugatan kabur.

Sehingga dalam uraian diatas telah jelas Gugatan Pemohon keberatan adalah Kabur (Obscure libel) sehingga beralasan bagi Majelis hakim Yang Mulia untuk setidaknya menolak atau menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Termohon I menolak dalil-dalil gugatan Pemohon Keberatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa terhadap Posita Gugatan Angka 7 Termohon I telah membalas Surat Keberatan Pemohon sebagaimana Surat Perihal Pemberitahuan Nomor :AT.01.01/241-74.71/II/2023 tanggal 22 Februari 2023 untuk itu bahwa tidak benar bahwa surat tersebut berisi Penolakan atas surat Keberatan Pemohon , melainkan surat tersebut berisi Pemberitahuan.
3. Bahwa terhadap dalil Pemohon Keberatan pada angka 8 (...nilai ganti kerugian yang layak dan adil sesuai dengan amanah ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu sebesar Rp. 1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) per meter...)

Terhadap Posita Gugatan Pemohon Keberatan adalah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 UU no.2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah oleh Kepentingan Umum dimana berbunyi sebagai berikut yang mana dalam Pasal 1 ayat 1 berbunyi sebagai berikut "Instansi adalah Lembaga Negara, Kementerian dan Lembaga Pemerintah nonkementerian, pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan Khusus Pemerintah". Sehingga aturan yang dipakai untuk mendalilkan gugatan Penggugat adalah sebuah karangan belaka oleh Pemohon .

4. Bahwa Posita gugatan Pemohon Keberatan pada angka 9 (...bahwa tindakan Tergugat I yang menolak keberatan Pemohon dan tindakan Tergugat III yang menetapkan jumlah ganti kerugian tanah milik Pemohon dengan jumlah yang tidak layak adalah perbuatan melawan Hukum).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap posita gugatan pemohon Keberatan adalah tidak berdasarkan hukum, karena dalam hal ini Termohon I hanya menjawab Surat Keberatan dari Pemohon dengan Surat Pemberitahuan Nomor :AT.01.01/241-74.71/II/2023 tanggal 22 Februari 2023. Sehingga salah jika Pemohon Mendalihkan Termohon I menolak Keberatan Pemohon.

5. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan dalam Pokok perkara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Termohon I memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan ;

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Termohon I ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya Perkara ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Termohon I telah melakukan Proses Musyawarah bentuk ganti kerugian yang sesuai dengan peraturan yang berlaku ;
3. Menyatakan penilaian besaran ganti kerugian telah sesuai dengan peraturan yang berlaku ;
4. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ;
Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat Kiranya berpendapat lain, Termohon I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono)

Termohon II

JAWABAN ATAS KEBERATAN A QUO

1. Bahwa semua dalil yang dikemukakan dalam persidangan, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Termohon II menolak seluruh uraian pokok Keberatan Pemohon Keberatan.



Tentang Permohonan Keberatan dari Pemohon Yang Telah Melampaui Batas Waktu Pengajuan Keberatan

3. Bahwa Termohon II menolak Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon karena telah melampaui batas waktu pengajuan Keberatan. Bahwa terkait Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan yang pada intinya mendasarkan dalil Pemohon telah mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Kendari masih dalam tenggang waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Secara jelas Permohonan Keberatan Pemohon telah melewati batas waktu yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan, dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa Peraturan perundang-undangan telah mengatur pengajuan keberatan kepada pihak-pihak yang berhak dan memberikan hak kepada pihak-pihak yang menolak terhadap bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat apabila musyawarah penetapan ganti kerugian tidak mencapai kesepakatan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dirubah terakhir kali dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - b. Bahwa telah diadakan musyawarah penetapan ganti kerugian pada tanggal 7 Februari 2023 berdasarkan Surat Undangan Nomor 141/Und-74.71.AT.01.01/II/2023 tanggal 1 Februari 2023 kepada pihak yang berhak menerima ganti kerugian termasuk Pemohon, terkait dengan pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi dengan Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari. yang kemudian hasil musyawarah tersebut menyatakan bahwa Pemohon Keberatan menolak hasil penilaian KJPP Sih Wiryadi dan Rekan yang mencakup Ganti Kerugian atas tanah, dan Tanaman milik Pemohon Keberatan a



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo yang ditetapkan dengan total sebesar Rp. 380.579.000,- (tiga ratus delapan puluh juta lima ratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah)

- c. Terhadap hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian pada tanggal **7 Februari 2023** tersebut Pemohon tidak menyepakati bentuk dan atau besaran ganti kerugian yang diterimanya, dan pada tanggal **27 Februari 2023** Pemohon mengajukan Permohonan Keberatan ke Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana tertera pada Register Pendaftaran Perkara dalam Permohonan Keberatan.
- d. Bahwa Ketentuan tentang jangka waktu pengajuan keberatan bentuk dan/ atau besaran nilai ganti kerugian secara tegas dinyatakan dalam Pasal 5 PERMA Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan:

Ketentuan Pasal 5 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

*Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan **paling lama 14 (empat belas) Hari** setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.*

Selanjutnya dalam Pasal 1 PERMA Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan:

Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 595), diubah sebagai berikut:

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)



1. Ketentuan angka 13 Pasal 1 diubah, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Mahkamah Agung ini yang dimaksud dengan:

1.....dst;

2..... dst;

13. **Hari adalah hari kalender**, dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku hari kerja berikutnya.

4. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yuridis di atas, maka demi hukum Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon pada tanggal 27 Februari 2023 telah **melewati batas waktu 14 (empat belas) hari kalender** setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal 7 Februari 2023.
5. Bahwa berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku (Pasal 1 dan Pasal 5 PERMA 2 Tahun 2021), jangka waktu Pemohon untuk mengajukan Permohonan Keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat adalah 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal dilaksanakannya Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal 7 Februari 2023, dimana batas waktu terakhir untuk mengajukan keberatan tersebut jatuh pada tanggal **21 Februari 2023**.
6. Bahwa ketentuan mengenai batas waktu pengajuan keberatan terkait dengan ganti kerugian juga telah ada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 415/Pdt.G/2023/PN.Cib tanggal 2 Januari 2023 Yang dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan: “berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa “Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka oleh karena salah satu syarat formil pengajuan gugatan permohonan keberatan atas ganti Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu terkait jangka waktu pengajuan keberatan tidak terpenuhi, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Keberatan dari Pemohon haruslah dinyatakan tidak dapat diterima". Bahwa Sebagaimana diketahui PERMA Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diterbitkan tahun 2021 yang berarti telah ada lebih dahulu dari permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon sehingga ketentuan pengajuan Keberatan terhadap besaran ganti kerugian mengikuti kaidah dan aturan Perma tersebut.

7. Bahwa sebagaimana berdasarkan Pasal 20 huruf d PERMA 3 Tahun 2016, menyatakan:

Pasal 20

Amar putusan sebagaimana dimaksud pada pasal 19 huruf g pada pokoknya memuat:

d. Dalam hal Pemohon Keberatan tidak mempunyai kedudukan hukum, **diajukan melewati tenggang waktu**, dan atau keberatan tidak memenuhi syarat formal lainnya:

1. Menyatakan keberatan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

8. Bahwa Berdasarkan dasar-dasar hukum, fakta-fakta dan argumentasi diatas kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo dapat mencermati formalitas dan substansi Permohonan Keberatan Pemohon karena terbukti Permohonan yang diajukan Pemohon **cacat formil dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena telah melewati batas waktu pengajuan keberatan** dan tidak memenuhi syarat formil sehingga patut dan layak kiranya bagi yang terhormat Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan permohonan Keberatan tidak dapat diterima.



9. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Nomor 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Kementerian PUPR sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2020, Termohon II (BWS Sulawesi IV Kendari) mempunyai tugas antara lain pengelolaan sumber daya air di wilayah sungai yang meliputi penyusunan program, pelaksanaan konstruksi, operasi dan pemeliharaan dalam rangka konservasi dan pendayagunaan sumber daya air dan pengendalian daya rusak air pada sungai, pantai, bendungan, danau, situ, embung, dan tampungan air lainnya, irigasi, rawa, tambak, air tanah, dan air baku serta pengelolaan drainase utama perkotaan. Dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya Termohon Keberatan II melaksanakan pekerjaan Pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi dengan Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari pada Tahun 2023 dalam rangka untuk kepentingan umum dengan manfaat sebagai pengendalian banjir disekitar kawasan sungai wanggu.
10. Bahwa proses pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari pada Tahun 2023 berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Bab VIII Pengadaan Tanah, Bagian Kedua Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
11. Dalam pelaksanaan pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu proses pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, sedangkan kedudukan hukum Termohon II (BWS Sulawesi IV Kendari) dalam proses pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu adalah sebagai **instansi yang memerlukan tanah** sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam PP Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

12. Bahwa dengan demikian Termohon II selaku instansi yang memerlukan tanah merupakan pihak yang tidak dapat menentukan nilai besaran ganti kerugian, karena berdasarkan Pasal 31 UU Nomor 2 Tahun 2012 ayat 2 hanya aprasial/Penilai independen yang telah ditetapkan oleh lembaga pertanahan yang melaksanakan penilaian Obyek Pengadaan Tanah berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi pelaksana pengadaan tanah.

Tentang Besaran Ganti Kerugian Terhadap Obyek Perkara A Quo Sudah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundangan Yang Berlaku

13. Bahwa selanjutnya guna membuat jelas dan terang perkara a quo terhadap pengadaan tanah milik Pemohon Keberatan, secara ringkas Termohon II akan menjelaskan uraian kronologis sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pembangunan Tanggul Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari pada Tahun 2023 telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Gubernur Sulawesi Tenggara Nomor 715 Tahun 2021 tanggal 23 Desember 2021 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Tanggul Sungai Wanggu Kota Kendari.
 - b. Selanjutnya dilakukan Inventarisasi dan identifikasi berupa pengukuran Bidang tanah oleh Satgas A dari Kantor Pertanahan Kota Kendari, setelah dilakukan pengukuran dilanjutkan Identifikasi oleh Satgas B yang melibatkan beberapa Instansi terkait, pada saat setelah itu keluarlah hasilnya berupa Peta Bidang Tanah milik Pemohon oleh Satgas A dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Tanggul Banjir Nomor :AT.01.01/1291.1-71.500/XI/2022 oleh Satgas B.
 - c. Dari hasil Inventarisasi dan Identifikasi tersebut selanjutnya berdasarkan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menyebutkan:

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)



- (1) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

Selanjutnya dalam Pasal 29 ayat (4) menyebutkan:

- (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan inventarisasi.

Namun sampai dengan batas waktu yang ditentukan selama 14 (empat belas) hari kerja **tidak ada suatu keberatan yang diajukan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi terhadap bidang tanah milik Pemohon**. Bahwa Pemohon telah menerima kesempatan secara luas oleh Peraturan Perundang-undangan tidak dihalangi oleh pihak manapun untuk mengajukan Keberatan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diumumkannya daftar inventarisasi, namun Pemohon tidak memanfaatkan hak yang ada untuk mengajukan keberatan sehingga demi hukum Pemohon telah menerima dan mengakui keabsahan hasil inventarisasi.

- d. Bahwa selanjutnya berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut dilakukan penilaian terhadap besarnya Ganti Kerugian yang dilakukan oleh Appraisal KJPP Sih Wiryadi dan Rekan terhadap para penerima ganti kerugian termasuk kepada Pemohon yang telah dilaksanakan dan tercantum dalam Laporan Penilaian Properti Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pengadaan Tanah Tanggul Banjir Sungai Wanggu dengan Laporan Nomor: 00331/2.0013-00/PI/11/0109/1/XII/2022 tanggal 19 DESEMBER 2022.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Selanjutnya setelah Penilaian Appraisal selesai, dilakukan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada tanggal 7 Februari 2023 sebagaimana Surat Undangan Nomor: 141/Und-74.71.AT.01.01/II/2023 tanggal 1 Februari 2023 perihal undangan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian kepada pihak yang berhak menerima ganti kerugian termasuk Pemohon yang kemudian diikuti dengan terbitnya Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor 176.2/BA-74.71.AT.01.01/II/2023 tanggal 7 Februari 2023 yang ditandatangani oleh para pihak yang berhak.
14. Bahwa Termohon II menolak dalil Pemohon pada posita angka 5 gugatannya yang pada intinya Pemohon mendalilkan berdasarkan Pasal 73 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 seharusnya Tergugat I mengundang Pemohon kembali untuk mengikuti musyawarah dalam hal Pemohon tidak hadir dan tidak memberikan Kuasa. Bahwa perlu dipertanyakan kembali maksud Pemohon tidak menghadiri dan menguasai untuk hadir dalam musyawarah penetapan ganti kerugian padahal Pemohon telah menerima surat undangan dan diberikan hak untuk menolak atau menerima penetapan bentuk ganti kerugian.
15. Bahwa sebagaimana dijelaskan dan diakui oleh Pemohon dalam gugatannya angka 6 tersebut, anak dari Pemohon telah mengetahui besaran ganti kerugian sebesar Rp. 380.579.000,- dengan demikian dapat disimpulkan undangan untuk menghadiri Musyawarah telah diterima oleh Pihak yang berhak, meskipun pihak yang berhak tidak hadir ataupun tidak menguasai jika terjadi ketidaksepakatan terhadap penetapan bentuk ganti kerugian berdasarkan peratauran yang berlaku pihak yang berhak diberikan hak untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan dalam jangka waktu tertentu setelah Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian.
16. Bahwa Termohon II menolak dalil Pemohon pada postita angka 6 dan angka 7 yang pada intinya Pemohon telah menyampaikan Surat Keberatan kepada Termohon I terkait dengan besaran ganti kerugian yang diterima Pihak yang berhak karena dalam peraturan yang berlaku terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum tidak diatur mengenai penyampaian surat keberatan jika tidak terjadi kesepakatan terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besaran ganti kerugian, justru Peraturan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah memberikan hak kepada pihak yang berhak untuk mengajukan keberatan ke pengadilan jika tidak sepakat terhadap bentuk /besaran ganti kerugian.

17. Bahwa Termohon II menolak dalil Pemohon pada posita gugatan angka 8 Gugatannya yang pada intinya Pemohon Keberatan mendalilkan ganti rugi yang layak bagi Pemohon adalah Rp. 1.800.000,- per meter. Dimana dallil Pemohon tersebut berasarkan kepada Keputusan Walikota Kendari Nomor 1274 Tahun 2019 tentang Penetapan NJOP Bumi dan Bangunan obyek komersil pada kawasan bisnis di kota kendari. Dalil tersebut adalah tidak benar dikarenakan ketentuan SK Walikota tersebut merupakan nilai pajak PBB yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Kendari untuk lokasi komersil berupa tempat usaha dan tidak dapat digunakan untuk rumah tinggal dan tanah kosong, zona yang dikenakan hanya pada lapis pertama pada jalan poros sebagaimana ditetapkan dalam lampiran SK tersebut dan tidak bisa dikenakan pada lokasi pengadaan tanah yaitu di pinggir sungai. Sebagaimana diketahui lokasi obyek perkara a quo Pemohon tersebut tidak berada di jalan poros melainkan berada di pinggir kali sebagaimana terlihat di Peta Bidang Pemohon dan hanya merupakan bidang tanah dan tanaman saja tanpa bangunan.
18. Bahwa Berdasarkan Pasal 33 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Penilaian Ganti Kerugian dilakukan oleh Penilai atau yang dalam hal ini adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Penilaian besarnya Ganti Kerugian dilakukan oleh KJPP meliputi Tanah, Ruang atas tanah dan bawah tanah, Bangunan, Tanaman, Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau Kerugian lain yang dapat dinilai.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa Penilaian yang dilakukan oleh KJPP Sih Wiryadi dan Rekan terhadap Pemohon Keberatan sudah memperhatikan aspek nilai fisik (tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda yang berkaitan dengan tanah) dan aspek nilai non fisik (kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan uang) yang merupakan Nilai Penggantian Wajar.
20. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan demikian penilaian yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi dan Rekan melakukan penilaian terhadap obyek tanah perkara *a quo* pada pengadaan tanah pada pembangunan Tanggul Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari pada Tahun 2023 **telah dilaksanakan secara profesional, mengikuti kaidah-kaidah dan metode penilaian yang berlaku dan dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 32 ayat (1) UU No. 2 tahun 2012.** Nilai Penggantian Wajar yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik sebagai lembaga yang independen telah sesuai pula dengan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Tentang PEMOHON KEBERATAN tidak mempunyai dasar hukum untuk menghitung besaran nilai ganti kerugian

21. Bahwa Termohon II menolak dalil Pemohon dalam Positanya angka 8, angka 10 dan Petitum angka 3, dan angka 4 yang pada intinya menetapkan dan meminta pembayaran ganti kerugian dengan perhitungan yang dilakukan Pemohon total sebesar Rp. 2.124.000.000,- karena permintaan Pemohon tersebut **tidak memiliki dasar yang jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan serta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.**
22. Bahwa Termohon II menolak Permohonan Keberatan dikarenakan Pemohon tidak mempunyai dasar menurut hukum untuk menghitung besaran dan/atau menetapkan nilai ganti kerugian, dengan alasan hukum yaitu sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 31 UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

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

Umum (UU No. 2 Tahun 2012) pada intinya menyatakan bahwa kewenangan penilaian obyek pengadaan tanah dilakukan oleh Penilai/Apraisal yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan.

- b. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Nomor 2 Tahun 2012, yang dimaksud dengan Apraisal/Penilai adalah:

“Penilai pertanahan, yang selanjutnya disebut sebagai penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan UNTUK MENGHITUNG NILAI HARGA OBJEK PENGADAAN TANAH.

- Pasal 33 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Penilaian Ganti Kerugian dilakukan oleh Penilai atau yang dalam hal ini adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Penilaian besarnya Ganti Kerugian dilakukan oleh KJPP meliputi
 - a. Tanah;
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. Bangunan;
 - d. Tanaman;
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Bahwa penilaian yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi dengan Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari pada Tahun 2023 dilaksanakan secara professional, mengikuti kaidah-kaidah dan metode penilaian yang berlaku dan dapat dipertanggungjawabkan. Nilai Penggantian Wajar yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sebagai lembaga yang independen telah sesuai pula dengan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan-ketentuan Yuridis di atas, maka demi hukum pihak yang berwenang menghitung/melakukan penilaian atas besaran ganti kerugian terhadap obyek pengadaan tanah **adalah appraisal/penilai** (yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat/lisensi dari Lembaga Pertanahan UNTUK MENGHITUNG NILAI HARGA OBJEK PENGADAAN TANAH) dalam hal ini adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), DAN BUKAN pihak Pemohon Keberatan.

23. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jumlah ganti kerugian berdasarkan penghitungan besaran ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah *a quo* yang dihitung dan diajukan oleh Pemohon pada Positanya angka 8, angka 10 dan Petitum angka 3, dan angka 4 dalam permohonan keberatan (**yang bukan** hasil dari penghitungan / penilaian dari appraisal/penilai yang secara independen dan professional telah mendapatkan izin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan) **ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM**. Sehingga dengan demikian, sudah sepatutnya bagi yang Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak atau setidaknya menyatakan Permohonan Keberatan tidak dapat diterima.
24. Bahwa selanjutnya Pemohon dalam Positanya angka 8, angka 10 dan Petitum angka 3, dan angka 4 yang menetapkan dan meminta pembayaran ganti kerugian dengan perhitungan yang dilakukan Pemohon total sebesar Rp. 2.124.000.000,- (dua milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) Bahwa hal tersebut juga adalah sangat mengada-ngada dan tidak ada dasar perincian perhitungannya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Hal tersebut sudah seyogyanya tidak secara serta merta menjadikan dasar bagi Pemohon Keberatan untuk mencantumkan harga ganti kerugian sesuai dengan keinginan pribadi Pemohon Keberatan. Pemohon Keberatan Juga Tidak Merinci Penghitungan Secara Jelas, Pemohon Keberatan Tidak Mendasarkan Perhitungan Yang Jelas Bagaimana Nominal Ganti Kerugian tersebut Diperoleh. Ketiadaan Dasar Hukum Terhadap Perhitungan Jumlah Ganti Kerugian Yang Didalilkan Pemohon Keberatan, darimana tersebut total jumlah uang tersebut diperoleh juga tidak diuraikan secara jelas, lengkap dan

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

sempurna. Dengan demikian selaras dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat."

25. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi dengan Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari pada Tahun 2023 sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya.
26. Terlebih jika mendasarkan pada Pasal 71 Peraturan Presiden RI Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka dapat diketahui;
 - a. Menegaskan bahwa musyawarah dilakukan untuk menetapkan Bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Jadi musyawarah yang dimaksud dalam Peraturan a quo bukan merupakan musyawarah yang bersifat negosiasi sebagaimana dimaksud dalam dalil-dalil Pemohon, musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan Bentuk ganti Kerugian dan memberikan kesempatan bagi pihak yang berhak untuk menentukan setuju atau tidak setuju dalam musyawarah tersebut;
 - b. selebihnya Pasal 69 ayat (3) dan ayat (5) menegaskan bahwa Nilai Ganti Rugi Kerugian yang ditetapkan oleh Penilai bersifat final dan mengikat, serta menjadi dasar musyawarah untuk menetapkan Bentuk ganti Kerugian.
27. Terhadap hal tersebut telah ada juga Putusan Nomor 623/Pdt.G/2021/PN.Bks diucapkan pada tanggal 24 Januari 2022, yang pada intinya MENOLAK KEBERATAN PEMOHON (dan diperkuat oleh putusan Tingkat Kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1481 K/Pdt/2022 tanggal 27 April 2022) dengan pertimbangan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa putusan a quo berbunyi MENOLAK KEBERATAN PEMOHON, berdasarkan (salah satunya) bahwa dalam putusan tersebut terdapat pertimbangan yaitu ""menimbang, bahwa Pasal 71 Peraturan Presiden RI Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa musyawarah dilakukan untuk menetapkan Bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Jadi musyawarah yang dimaksud dalam Peraturan a quo bukan merupakan musyawarah yang bersifat negosiasi sebagaimana dimaksud dalam dalil-dalil Pemohon, musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan Bentuk ganti Kerugian dan memberikan kesempatan bagi pihak yang berhak untuk menentukan setuju atau tidak setuju dalam musyawarah tersebut selanjutnya Pasal 69 ayat (3) dan ayat (5) menegaskan bahwa Nilai Ganti Rugi Kerugian yang ditetapkan oleh Penilai bersifat final dan mengikat, serta menjadi dasar musyawarah untuk menetapkan Bentuk ganti Kerugian.
- b. Bahwa putusan a quo berbunyi MENOLAK KEBERATAN PEMOHON, berdasarkan (salah satunya) bahwa dalam putusan tersebut terdapat pertimbangan bahwa permohonan yang diajukan tidak didukung bukti terkait METODE, LEMBAGA PENILAI YANG BERWENANG, BUKTI PEMBANDING SERTA KOMPONEN PENGHITUNGAN JUMLAH NILAI PENGGANTIAN yang dianggap wajar oleh Pemohon.

28. Dan terhadap Putusan Nomor 623/Pdt.G/2021/PN.Bks diucapkan pada tanggal 24 Januari 2022 tersebut juga dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1481 K/Pdt/2022 tanggal 27 April 2022, yang pada intinya adalah:

- a. Bahwa keterangan sebagai pembanding dari penilai yang berlisensi diperlukan, dan hal tersebut telah dikuatkan juga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1481 K/Pdt/2022 Tanggal 27 April 2022 dalam pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi menjelaskan pada intinya Pemohon Keberatan yang tidak dapat mengajukan bukti bukti pembanding yang kuat dan akurat terkait dengan metode yang digunakan sebagai dasar

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

penilaian dan dilakukan oleh lembaga yang berwenang dan berkompeten untuk menilai komponen penghitungan terhadap jumlah nilai penggantian harga tanah yang dianggap wajar.

- b. Pertimbangan tersebut sejalan dengan Penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan “**sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atau besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pbanding atas penilaian Ganti Kerugian**”. Dalam perkara ini pihak yang berkepentingan yaitu Pemohon Keberatan tidak menghadirkan **saksi ahli melainkan hanya saksi dari masyarakat sekitar yang belum cukup membuktikan dalil-dalil keberatannya**.
- c. Dengan demikian dalil Pemohon yang menghitung sendiri ganti kerugian yang diterimanya tanpa dasar dan aturan yang jelas tidak dapat dijadikan pbanding terhadap jumlah ganti kerugian yang diterima Pemohon yang telah dinilai oleh KJPP Sih Wiryadi dan Rekan. Undang-Undang telah memberikan kesempatan secara luas bagi pihak yang berkepentingan untuk menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian sebagai pedoman pbanding atas penilaian ganti kerugian yang telah ditetapkan.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Termohon II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA KEBERATAN

1. Menolak Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Permohonan Pemohon Keberatan tidak dapat diterima. (*Niet OntvankelijkVerklaarde*);;
2. Menyatakan penilaian KJPP Sih Wiryadi dan Rekan telah melakukan penilaian dengan wajar sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) terhadap bidang tanah, bangunan dan tanaman Pemohon yang terkena pembebasan Tanggul



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari;

3. Memerintahkan Pemohon untuk menerima nilai dan bentuk ganti kerugian obyek tanah Pemohon yang terkena pembebasan Tanggul Banjir Sungai Wanggu yang berlokasi di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Beruga, Kota Kendari sesuai dengan hasil penilaian KJPP Sih Wiryadi dan Rekan;
4. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Jawaban Termohon III

Pertama-tama kami akan menyampaikan beberapa hal yang sekiranya dapat menjadi pertimbangan Majelis Hakim yaitu:

- a. Sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 38 Ayat 2** : Pengadilan Negeri Memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. sebagaimana juga yang di maksud dalam **Penjelasan UU No. 2 tahun 2012 Pasal 38 ayat (2) Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** yang berbunyi : Sebagai pertimbangan dalam memutus atas besaran Ganti Kerugian , pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli dibidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian, sehingga Para Pemohon Gugatan wajib memakai **Second Opinion dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) lain** dengan menyebutkan Opini besarnya Nilai Pengganti Wajar sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan Putusan, karena berdasarkan undang-undang hanya **Profesi Penilai (Kantor Jasa Penilai Publik)** yang memiliki pemahaman terkait metode perhitungan nilai ganti kerugian .
- b. **PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN DAN PENITIPAN GANTI KERUGIAN KE PENGADILAN NEGERI DALAM**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM telah termuat dikalimat menimbang pada huruf a halaman 1, memasukkan pasal 38 ayat 2 pada penjelasan yang berbunyi “ sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.”

- c. Sesuai **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 34 Ayat (3) Tentang Dasar Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian** yang berbunyi : Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan **Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 68 ayat 3 tentang Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian** yang berbunyi : 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, dimana musyawarah yang dimaksud adalah untuk menentukan **Bentuk ganti Kerugian** berdasarkan Penilaian Penilai, ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam **Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 pasal 36** yang berbunyi Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk : a. Uang b. Tanah pengganti c. Permukiman kembali d. Kepemilikan saham atau e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Sehingga tahapan musyawarah merupakan tahapan untuk menentukan **bentuk ganti kerugian** yang akan diterima.
- d. Bahwa berdasarkan **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** Pasal 1 Nomor 7 tertulis bahwa Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang 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

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; memperhatikan pasal tersebut, maka posisi kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sih Wiryadi & Rekan yang dalam perkara perdata ini turut menjadi **Termohon Keberatan III** adalah SALAH atau dengan kata lain permohonan Keberatan yang diajukan oleh para pemohon adalah **SALAH**.

Kami hanya sebagai Saksi.

Namun Bersama ini kami tetap menyampaikan jawaban atas keberatan pemohon sesuai yang tertulis dalam materi pokok perkara gugatan Nomor No. 30/Pdt.G/2023/PN.Kdi sebagai berikut :

1. Dalam Keberatan Pemohon menyebutkan bahwa menurut pemohon, nilai yang layak dan adil terkait penilaian tanah adalah Rp 1.800.000 per m2. Terkait permintaan pemohon tersebut diatas harga pasar tanah disekitar objek property dan Second Opinion Penilaian. Mohon agar pemohon dapat melampirkan bukti terkait transaksi harga tanah disekitar properti sebagai dasar keberatan penilaian tanah tersebut. Dalam Melakukan perhitungan, kami telah menghitung komponen fisik dan nonfisik sesuai Petunjuk Teknis Penilaian untuk Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum.

Adapun perlu diketahui bahwa dalam melaksanakan penilaian ini kami telah berpedoman kepada, SPI (Standar Penilaian Indonesia) Tahun 2018 yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Detailnya pada SPI 204 yaitu Standar Penilaian untuk Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum.

- A. **Ganti Kerugian Fisik (material)** tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang analisisnya setara dengan nilai pasar.
- B. **Ganti Kerugian Non Fisik (immaterial)** terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium), serta kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu) kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya sesuai yang tercantum dalam SPI 204.

Kerugian Non Fisik (immaterial) Sesuai Juknis SPI.204 meliputi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan:

- a) **Kerugian Ekonomi, berupa Kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis, & kerugian hasil pertanian** (tergantung objek-nya)
- b) **Kerugian emosional (solatium)**, merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal bagi pemilik. (untuk rumah tinggal)

2. **Biaya transaksi**, asumsi dasar yang dibentuk dari sejumlah Biaya Perpindahan, Pengosongan, Pajak /BPHTB, PPAT. (Tergantung objeknya, untuk biaya notaris dan pajak properti asumsi untuk lokasi yang baru)

3. **Premium Depresiasi atas bangunan**, Setara dengan beban depresiasi, sehingga pemilik dapat membangun bangunan baru.

4. **Kompensasi masa tunggu**, yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.

5. **Kerugian lain (jika ada) berupa sisa tanah**, adalah dimana sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan terjadi penurunan nilai. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanah diperhitungkan, apabila didasarkan pada kesepakatan tertulis dengan Pemberi Tugas dan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. **Kerusakan fisik lain (jika ada) berupa kerusakan bangunan**, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga menimbulkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. (**Juknis SPI.204**) Dan dasar-dasar keilmuan yang dimiliki yang dapat dipertanggungjawabkan secara profesi sehingga terciptanya **Asas dan Tujuan** Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang sesuai **Undang Undang Republik**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2 . yang berbunyi :

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan

2. Pemohon menyatakan bahwa Ganti rugi yang didapatkan tidak layak dan adil adalah tidak memiliki dasar yang kuat. Kami telah melaksanakan penilaian sesuai Undang Undang dengan berpedoman pada Petunjuk Teknis Penilaian Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum (SPI 204 tahun 2018). Dalam Menentukan dasar keberatan para Pemohon tidak dilengkapi dengan **Second Opinion dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik)** lain yang memiliki legalitas dari badan pertanahan Nasional Indonesia sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan keberatan sehingga keberatan Para Pemohon tidak berdasar.

Oleh karena itu kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak keberatan para Pemohon tersebut, menolak permohonan keberatan pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima dan menghukum kepada para pemohon gugatan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya maka Kuasa Pemohon mengajukan bukti surat ;

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 853, Gambar Situasi Tanggal 25-11-1993 Nomor 4423/1993, seluas 13.583 m2 atas nama Hatira , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat tanggal 13 Februari 2023 , ditujukan kepada Panitia Pengadaan tanah Proyek Pembangunan Tanggul Banjir Sungai Wanggu, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 22 Februari 2023 Nomor AT.01.01/241-74.71/II/2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda P-3 ;

Menimbang bahwa Pemohon tidak mengajukan saksi dalam memperkuat dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang bahwa Termohon I dalam persidangan mengajukan bukti-bukti surat untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya ;

1. Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan No.AT.01.01/241-74.711/II/2023 , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.I -1 ;
2. Fotocopy Daftar hadir peserta musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.I - 2 ;
3. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor 176.2/BA-74.71.AT.01.01/II/2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.I - 3 ;
4. Fotocopy Undangan Musyawarah Penetapan bentuk ganti rugi No.141/Und-74.71.AT.01.01/II/2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.I – 4 ;
5. Foto Dokumentasi musyawarah penetapan bentuk ganti rugi Pengadaan tanah , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.I – 5 ;

Menimbang bahwa Termohon II dalam persidangan mengajukan bukti-bukti surat untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya ;

1. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian , diberi tanda T.II – 1 ;
2. Fotocopy berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian, diberi tanda T.II - 2;
3. Fotocopy Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk ganti Kerugian diberi tanda T.II - 3 ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian diberi tanda T.II - 4 ;
5. Fotocopy Putusan Nomor 415/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.II – 5 ;
6. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diberi tanda T.II – 6 ;
7. Fotocopy laporan penilaian properti pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.II – 7 ;
8. Fotocopy daftar nominatif pengadaan tanah pembangunan tanggul banjir nomor AT.01.01/1291.1-71.500/XI/2022 diberi tanda T.II – 8 ;
9. Fotocopy Peta Bidang Tanah diberi tanda T.II – 9 ;
10. Fotocopy Keputusan Walikota Kendari nomor 127 tahun 2019 tentang Penetapan Nilai jual objek pajak Bumi dan Bangunan objek Komersil pada Kawasan Bisnis di Kota Kendari, diberi tanda T.II – 10 ;
11. Fotocopy Putusan Nomor 623/Pdt.G/2021/PN Bks, diberi tanda T.II – 11 ;
12. Fotocopy Putusan Nomor 1481K/Pdt/2022i, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda T.II – 12 ;

Menimbang bahwa Termohon III dalam persidangan tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksi untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang bahwa dipersidangan Termohon I juga mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi Yanti Mustari

- Bahwa saksi bekerja di Pemerintah Kota Kendari dengan jabatan Kepala Bidang Wilayah 3 pada BAPENDA Kota Kendari;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan SK Walikota Kendari Nomor 1274 Tahun 2019 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Obyek Komersil pada kawasan Bisnis di Kota Kendari ;
- Bahwa Bangunan Obyek Komersil merupakan bangunan yang digunakan oleh masyarakat untuk kegiatan Usaha jadi NJOP-nya menggunakan skala usaha;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Untuk Penetapan NJOP tanah jika tidak termasuk objek Komersil, maka tidak menggunakan SK Walikota Kendari Nomor 1274 Tahun 2019 ;
- Bahwa letak kawasan objek komersil yang termasuk dalam SK Walikota Kendari Nomor 1274 tahun 2019 masuk di lapis pertama dari pinggir jalan Poros ;
- Bahwa SK Walikota Kendari Nomor 1274 Tahun 2019 digunakan untuk bangunan yang dipakai untuk kegiatan usaha yang terletak dipinggir jalan Poros;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rujukan yang digunakan oleh KJPP untuk menilai ganti kerugian;
- Bahwa Saksi tidak masuk dalam Tim penetapan ganti kerugian namun BAPENDA Kota Kendari pernah diundang untuk rapat konfirmasi terkait sk walikota;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan seperti diuraikan diatas;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Permohonannya , Kuasa Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P- 3 ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Termohon I telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.I - 1 s/d T.I – 5 dan juga telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang bernama Yanti Mustari ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Termohon II telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.II - 1 s/d T.II – 12 ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis hakim mempertimbangkan materi pokok keberatan dari Pemohon keberatan terlebih dahulu Majelis hakim akan mempertimbangkan formalitas keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf e Peraturan Mahkamah Agung RI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3 tahun 2016 tentang tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai berikut ;

1. Kedudukan hukum Pemohon keberatan sebagai pihak yang berhak ;
2. Tenggang waktu mengajukan Keberatan ;

Ad.1. Kedudukan Hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak ;

Menimbang bahwa Pasal 1 angka 3 Undang-Undang RI Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menyebutkan **“pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah’ ;**

Menimbang bahwa Pasal 1 Angka 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 menyebutkan **“Keberatan adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian’;**

Menimbang bahwa Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 menyebutkan **“Pemohon Keberatan adalah pihak yang berhak yang mengajukan Keberatan ke pengadilan negeri yang terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi**

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan iktikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Menimbang bahwa pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 disebutkan bahwa **Keberatan dapat diajukan oleh:**

- a. pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; dan/atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan diatas menurut majelis hakim Pemohon memiliki kedudukan hukum sebagai Pemohon keberatan, hal ini didasarkan kepada bukti surat dari Pemohon keberatan P-1 dan P-2 berupa sertifikat hak milik dan surat keterangan ahli waris ;

Ad.2 Tenggang waktu mengajukan Keberatan ;

Menimbang bahwa Pasal 1 Angka 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 menyebutkan "***Keberatan adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian***";

Menimbang bahwa dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 menyebutkan "***Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian***". ;

Menimbang bahwa dalam Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016 disebutkan bahwa ***Keberatan dapat diajukan oleh:***

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

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2021 berbunyi "***Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya musyawarah penetapan ganti kerugian***" ;

Menimbang bahwa Pasal 1 angka 13 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2021 berbunyi "***Hari adalah hari kalender dengan ketentuan jika hari terakhir jatuh pada hari libur maka berlaku pada hari kerja berikutnya***"

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa acuan utama dilakukannya keberatan adalah keberatan terhadap hasil musyawarah penetapan ganti kerugian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa **Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya musyawarah penetapan ganti kerugian”**

Menimbang bahwa yang dimaksud Musyawarah penetapan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016 disebutkan bahwa **Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah musyawarah yang dilakukan oleh lembaga pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan Instansi yang Memerlukan Tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;**

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Pemohon Keberatan dalam Posita Permohonannya pada poin 4 dimana Pemohon pernah menerima undangan musyawarah untuk menyepakati **bentuk ganti rugi** yang dilaksanakan pada tanggal 7 Februari 2023, namun saat itu Pemohon berhalangan hadir. Sesuai dengan ketentuan **Pasal 73 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum** telah diatur bahwa :

“Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, dianggap menyetujui bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana Pengadaan Tanah”;-----

Menimbang bahwa oleh karena Musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan pada tanggal 7 februari 2023, sehingga hari ke-14 (empat belas) sesuai Pasal 5 Perma nomor 2 tahun 2021 adalah 14 (empat belas) hari setelah tanggal dilaksanakannya musyawarah penetapan ganti kerugian jatuh pada tanggal 20 februari 2023 sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 13 Perma 2 tahun 2021 hari adalah hari kalender ;

Menimbang bahwa Pemohon mendaftarkan Permohonan keberatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 27 februari 2023 sebagaimana Data di Sistem informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Kendari, sehingga Pengajuan Keberatan Pemohon ini telah melebihi jangka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu yang ditentukan sebagaimana Perma Nomor 3 tahun 2016 Jo Perma nomor 2 tahun 2021 ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka oleh karena salah satu syarat formil pengajuan gugatan permohonan keberatan atas ganti kerugian ke Pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu terkait jangka waktu pengajuan keberatan tidak terpenuhi, maka Pemohon keberatan dari Pemohon keberatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa terkait dengan dalil pemohon keberatan dalam Permohonannya pada poin 4 dimana Pemohon pernah menerima undangan musyawarah untuk menyepakati **bentuk ganti rugi** yang dilaksanakan pada tanggal 7 Februari 2023, namun saat itu Pemohon berhalangan hadir. Sesuai dengan ketentuan **Pasal 73 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,**

Menimbang bahwa terkait dengan ini dalam persidangan Kuasa Pemohon tidak dapat membuktikan bahwa Pemohon pernah diundang untuk menghadiri musyawarah penetapan ganti rugi dan juga tidak pernah membuktikan bahwa Pemohon berhalangan untuk hadir sehingga terhadap dalil permohonan keberatan Pemohon keberatan tidak dapat dibuktikan sehingga tidak dapat dijadikan alasan dari Pemohon keberatan untuk tidak menerima Penetapan ganti kerugian ;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan pemohon keberatan tidak memenuhi formalitas keberatan sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf e Perma 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka terkait materi pokok keberatan dari pemohon keberatan tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan ;

Menimbang oleh karena permohonan keberatan pemohon keberatan telah dinyatakan tidak dapat diterima , maka terhadap Pemohon sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Perma Nomor 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jo Perma nomor 2 tahun 2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang perubahan atas Perma nomor 3 tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal-pasal dari R.Bg (Reglement Buitengewesten), serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menyatakan gugatan Pemohon Keberatan Tidak dapat diterima (*niet onvanteilige verklaard*);
- Menghukum Pemohon keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.612.000,- (enam ratus dua belas ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 27 Maret 2023 oleh kami, Andi Eddy Viyata,SH. selaku Hakim Ketua, Wahyu Bintoro,S.H., dan Harwansah,S.H.,M.H, masing-masing selaku Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Maret 2023, oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Sahir R, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon , Kuasa Termohont II, tanpa dihadiri kuasa Termohon I dan III .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Bintoro,S.H.

Andi Eddy Viyata,S.H,

Harwansah, S.H.M.H

Panitera pengganti

Sahir R



Biaya Perincian

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 482.000,-
- Biaya PNPB panggilan	Rp. 30.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Materai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 612.000,-