



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **SONNY JIE**, bertempat tinggal di Jalan Konggoasa No. 3 Kelurahan Dapu-Dapura Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari, Pekerjaan Wiraswasta;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **EDDY CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman No. 38 Kota Kendari, Pekerjaan Wiraswasta;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
3. **SILVIA TANGRIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Gaja Mada No. 1 Kelurahan Kandai Kecamatan Kendari Kota Kendari, Pekerjaan Wiraswasta;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;
4. **KATRINA MAITANO**, bertempat tinggal di Jalan Gaja Mada No. 17 Kelurahan Kandai Kecamatan Kendari Kota Kendari, Pekerjaan Wiraswasta;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **KAREL RONI PAKAMBANAN, S.H., M.H.**, Advokat/Pengacara yang berkantor di Perumahan Dosen UNHAS Tamalanrea Blok GB No. 35 Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2019;
Selanjutnya disebut sebagai **Para PENGGUGAT**;

Lawan :

1. **GOVERNUR SULAWESI TENGGARA**, berkedudukan di Kompleks Bumi Praja Kelurahan Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I NENGAH SUARYO, S.H., M.H., MARKUS IMAN SUCIPTO, S.H., dan ANSHARI RAMADHAN, S.H., M.H.**, Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Selatan yang berkantor di Kompleks Bumi Praja Kelurahan Anduonohu Kecamatan

Halaman 1 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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 Kota Kendari, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor 180/925 tanggal 24 Februari 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. SATUAN KERJA PELAKSANAAN JALAN NASIONAL WILAYAH II

SULAWESI TENGGARA, berkedudukan di Jalan H. Latama Bunggulawa No. 11 Kecamatan Punggolaka Kota Kendari;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **KAMARI, LA ODE AMILI, S.H., M.H., PURNAMA, S.H., M.H., FEBRIYAN M., S.H., M.H., dan RAHMI YUNITA, S.H., M.H.**, Kesemuanya Jaksa Pengacara Negara yang berkantor di Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara di Jalan A. Yani No. 4 Kota Kendari, Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor SKK-07/P.3/Gph/02/2020 tanggal 5 Februari 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SIH WIRYADI & REKAN,

beralamat di Wisma Penilai Lantai 1-5 Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 55 Kota Solo Provinsi Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 1 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 9 Desember 2019 dalam Register Nomor 83/Pdt.G/2020/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Suatu Rumpung Keluarga sejak tahun 1949 dimana para ahli waris Para Penggugat telah bertempat tinggal di wilayah yang dikenal sebagai Kota Lama Kendari dengan cara secara turung temurung menguasai dan memiliki tanah di wilayah ini dengan mendirikan bangunan rumah/toko sebagai tempat tinggal dan tempat berdagang;
2. Bahwa hingga kini Para Penggugat memilki tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan Ruko yang masing-masing memiliki bukti-bukti kepemilikan yang sah yang mana akan kami uraikan di bawah ini :
 - a. Sonny Jie adalah :
 - SHM Nomor 813 atas nama Jefry Jie;

Halaman 2 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyebutkan bangunan dengan ukuran untuk lantai dasar dan lantai 2 berukuran 21 m x 7,60 m;
- Untuk lantai 3 adalah berukuran 17,10 m x 7,60 m;
 - Jenis bangunan berskala permanen mewah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp 5,5 Milyar;
- b. Edy Chandra adalah :
- SHM Nomor 00940 atas nama Eddy;
 - Ukuran bangunan untuk lantai dasar 19,60 m x 5,60 m;
 - Ukuran bangunan lantai 2 adalah 19,60 m x 5,60 m;
 - Jenis bangunan permanen mewah untuk lantai I, lantai 2 menengah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp. 1,7 milyar;
- c. Silvia Tangriawan adalah :
- SHM Nomor 00141 atas nama Silvia Tangriawan;
 - Ukuran bangunan 21 m x 4,50 m;
 - Bangunan hanya berlantai I;
 - Jenis bangunan berskala mewah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp. 1 milyar;
- d. Katrina Maitano adalah :
- SHM Nomor 00934 atas nama Katrina Maitano;
 - Ukuran bangunan 21 m x 3,80 m;
 - Bangunan hanya berlantai I;
 - Jenis bangunan berskala mewah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp. 800 juta;
3. Bahwa pada tahun 2014 Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dengan kebijakan melaksanakan Pembangunan Jembatan Teluk Kendari, dan dalam pembanguan jembatan ini juga harus selaras dengan perluasan jalan dan kedua arah dari jembatan ini;
4. Bahwa untuk terpenuhinya perluasan jalan atas pembangunan Jembatan Teluk Kendari ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melakukan pembebasan lahan, dan tanah milik Para Penggugat sebagaimana yang telah kami sebutkan di atas masuk dalam areal pembebasan lahan;
5. Bahwa dalam pembebasan lahan ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melakukan kompensasi/pembayaran atas tanah serta bangunan yang berdiri yang di atasnya dengan cara diselaraskan dengan nilai atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya;
6. Bahwa Pemerintah Sulawesi Tenggara dalam melaksanakan pembayaran atas pembebasan lahan ini ternyata pelaksanaannya tidak sesuai dengan

Halaman 3 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. prinsipnya, kompensasi dan pelaksanaannya pun ada yang dibayar dengan cara penyesuaian harga pasaran dan adapula yang dibayar dibawah nilai yang selayaknya;

7. Bahwa atas tindakan Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melaksanakan pembayaran kompensasi ini, kami dari para pihak Penggugat menolak atas tawaran yang diajukan oleh pihak Pemerintah Povinsi Sulawesi Tenggara karena yang ditawarkan kepada kami adalah sangat merugikan kami para penggugat;
8. Bahwa pada tanggal 8 April 2019 kami dari kuasa Sonny Jie & Edy Chandra melakukan penyuratan kepada Pemerintah Povinsi Sulawesi Tenggara dimana dalam surat kami ini, kami menyatakan sikap atas kerelaan hati kami dalam mendukung pembagunan untuk kota kendari yaitu Pembangunan Jembatan Teluk Kendari dengan menawarkan harga kompensasi tanah serta bangunan milik kami yaitu :
 - Untuk tanah dan bangunan ruko milik atas nama Sonny Jie kami menawarkan Rp. 3 milyar untuk pembayaran kompensasi pembebasan lahan;
 - Untuk tanah dan bangunan ruko milik atas nama Edy Chandra kami menawarkan Rp. 950 juta untuk pembayaran kompensasi pembebasan lahan;Namun penyuratan kami ini tidak disikapi dengan baik oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara seakan diacukan begitu saja;
9. Bahwa jelang waktu berjalan pada bulan oktober 2019 justru kami para Penggugat mendapatkan panggilan dari Pengadilan Negeri Kendari dalam Perkara Konsinyasi yang dimohonkan oleh kepala Satuan Kerja Pelaksana Jalan Wilayah II Sulawesi Tenggara oleh Bapak Ir. Saful Rijal, M.Si., lewat Para Kuasa Hukum dari Kantor Pengacara Negeri Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara;

Bahwa atas kehadiran Satuan Kerja Pelaksana Jalan Wilayah II Sulawesi Tenggara yaitu untuk melanjutkan pelaksanaan pembebasan lahan dalam Pembangunan jalan Teluk Kendari yang diserahkan oleh pihak Pemerintah Propinsi Sulawesi Tenggara dan dalam melanjutkan tugas ini pihak satuan Kerja memintar Kantor Jasa Pelayanan Publik SIH Wiryadi & Rekan yang beralamat wisma Penilai lantai 1-5 jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 55 Solo, untuk melakukan Penilai tanah serta bangunan yang belum terealisasi Kompensasi/Pembayaran Pembebasan Lahan;
10. Bahwa Penilaian Kantor Jasa Publik SIH Wiryadi & Rekan yang telah dituangkan dalam Perkara Konsinyasi ternyata sangat merugikan kami Para Penggugat karena justru penilaian yang diberikan seakan tidak

Halaman 4 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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 dengan cara memberikan penilaiannya bukan secara Propesional yang dimana di lapangan ada tanah/bangunan yang nilainya lebih rendah tapi dibayar dengan Pembayaran yang tinggi dan sebaliknya ada tanah dan bangunan yang nilainya tinggi tapi dibayar dengan nilai yang rendah, demikian yang kami rasakan dari Para Penggugat dan kelak akan kami Para Penggugat dan kelak kami Para Penggugat akan buktikan dalam Pembuktian Kelak;

11. Bahwa nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik SIH Wiryadi & Rekan adalah atas nama Sony Jie kompensasi pembayarannya di nilai hanya dengan Rp 1.620.649.373,00 dan atas nama Edy Chandra dinilai dengan Rp 649.261.622,00 dan atas nama Silvia Tanggiriawan hanya dengan Rp 300.000.000,00 dan atas nama Katriana Maitano dinilai hanya dengan Rp 200.000.000,-

Atas pembayaran di atas ini Para Penggugat keberatan dan menolak karena tidak sesuai dengan nilai kepatutan di dalam etika dan prinsip pembebasan lahan secara perimbangan atas nilai pembebasan tersebut;

12. Bahwa sebagai pertimbangan kami lainnya dari kami Para Penggugat keberatan dan menolak nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan adalah sebagai berikut :

- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan dalam menentukan jumlah Pembebasan lahan terlalu rendah dan tidak objektif dan tidak Propesional;
- Bahwa di sekitar wilayah para Penggugat yang salin berdekatan harga yang pantas untuk nilai tanah wilayah ini adalah sebesar Rp. 10 juta/meter belum terhitung nilai bangunan di atasnya;
- Bahwa para Penggugat tentunya kehilangan areal/wilayah yang paling strategis untuk perdagangan dimana pekerjaan atau lahan untuk mencari nafkah bagi para Penggugat hanya pada bidang perdagangan saja;
- Bahwa para Penggugat tidak akan dapat mampu lagi memiliki atau membangun kembali, bangunan ruko/toko yang telah kena pembebasan lahan;
- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan tidak relepan dengan prinsip pemerintah sekarang yaitu Presiden Republik Indonesia bapak Ir. Joko Widodo untuk Pembebasan Lahan di masyarakat demi pembangunan bukan nilai dengan cara ganti Rugi tapi dengan cara penggantian yang seimbang;

13. Bahwa Permohonan kami para Penggugat dalam pembayaran Kompensasi pembebasan lahan ini adalah sebagai Berikut :

Halaman 5 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Atas nama Sony Jie memohonkan pembayaran kompensasi sebesar

Rp 3 (tiga) milyar rupiah;

- Atas nama Edy Chandra memohonkan pembayaran kompensasi sebesar 950 juta rupiah;
- Atas nama Silvia Tanggirawan memohonkan pembayaran kompensasi sebesar 850 juta rupiah;
- Atas nama Katrina Maitomo memohonkan pembayaran kompensasi sebesar 650 juta rupiah;

Bahwa dari uraian kami para Penggugat di atas ini menjadi alasan dalam mengajukan gugatan terhadap para pihak Tergugat dalam perkara ini, olehnya dengan kerendahan hati kami para Penggugat mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

Mengadili :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan pantas untuk merealisasikan pembayaran pembebasan lahan milik Para Penggugat yaitu :
 - Kepada Atas nama Sony Jie memohonkan pembayaran kompensasi sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
 - Kepada Atas nama Edy Chandra memohonkan pembayaran kompensasi sebesar Rp. 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
 - Kepada Silvia Tanggirawan memohonkan pembayaran kompensasi sebesar Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 - Kepada Katrina Maitomo memohonkan pembayaran kompensasi sebesar Rp. 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menyatakan sebagai Hukum bahwa bangunan rumah/toko milik para Penggugat tidak dilakukan tindakan pembebasan sebelum para Tergugat merealisasikan pembayaran atas pembebasan lahan ini kepada para Penggugat;
5. Menghukum para Tergugat membayar segala biaya perkara;

Atau

Bila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II datang kuasanya tersebut, untuk Tergugat III menghadap kuasanya : **MUH. YANUAR MAULANA, S.E., dan ANDI NUGROHO, AMD.,** Kesemuanya adalah staf pada Kantor Jasa Penilai SIH WIRYADI & REKAN, beralamat di Wisma



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 55 Nusukan Solo Provinsi Jawa Tengah,
berdasarkan Surat Kuasa No. 004/ST/STH/II/2020 tertanggal 28 Februari 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk GELNNY J.L. DE FRETES, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya, pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PARA PENGGUAT *NEBIS IN IDEM*;

Bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah pihak para Penggugat keberatan dan menolak besaran nilai ganti kerugian yang diberikan kepada para Penggugat, meskipun besaran atau nilai ganti kerugian tersebut telah ditetapkan berdasarkan hasil penilaian Lembaga yang berwenang yakni Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SIH Wiryadi & Rekan;

Bahwa permasalahan ini dahulu telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara konsinyasi melalui Penetapan Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi;

Bahwa para pihak dalam perkara konsinyasi tersebut sama dengan para pihak dalam perkara ini dan mengenai obyek sengketa yang sama serta pokok sengketa yang sama yakni penolakan atau keberatan terhadap nilai ganti kerugian yang diberikan oleh para Tergugat kepada Penggugat;

Oleh karena para pihak, obyek sengketa dan materi gugatan perkara ini sama dengan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap maka berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata sangat beralasan hukum gugatan ini mengandung asas *nebis in idem* sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Halaman 7 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan2019/PTUN/PARA/PENGGUGAT KADALUWARSA/LEWAT WAKTU

- Bahwa pembangunan Jembatan Teluk Kendari sebagai Program Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Provinsi Sulawesi Tenggara dan untuk pembebasan tanah dan bangunan menggunakan Jasa Penilai atau Penilai Publik “ Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & REKAN” yang mempunyai wilayah kerja Negara Republik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : KU.03/PPK 13 PNJW-II/TELUK-MCY/2017/XI/273 tanggal 28 November 2017;
- Bahwa penilaian terhadap obyek lahan para Penggugat, hasilnya sebagai berikut :
 1. Obyek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 813 atas nama Penggugat Sonny Jie dengan luas tanah 121 M2, luas bangunan 301 M2, berdasar surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 9 Desember 2017, nilai penggantian yang wajar Rp. 1.620.649.373,- (Satu miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah);
 2. Obyek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 940 atas nama Penggugat Edy Chandra dengan luas tanah 92 M2, luas bangunan 150 M2, berdasar surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 9 Desember 2017, nilai penggantian yang wajar Rp. 649.261.622,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua Puluh Dua Rupiah);
 3. Obyek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 141 atas nama Penggugat Silvia Tangriawan dengan luas tanah 93 M2, luas bangunan 73,6 M2, berdasar surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 9 Desember 2017, nilai penggantian yang wajar Rp. 377.236.307,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah);
 4. Obyek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 934 atas nama Penggugat Katrina Maitano dengan luas tanah 69,63 M2, luas bangunan 52,8 M2, berdasar surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 9 Desember 2017, nilai penggantian yang wajar Rp. 219.476.411,- (Dua

Halaman 8 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratus Sembilan Belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah);

- Bahwa telah dilakukan musyawarah mengenai bentuk dan besar biaya ganti rugi tanah dan bangunan antara Tergugat II dengan para Penggugat antara lain musyawarah pada tanggal 17 Desember 2017 yang mana tidak dicapai kesepakatan;
- Dalam hal tidak dicapai kesepakatan, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para Penggugat adalah MENGAJUKAN KEBERATAN KEPADA PENGADILAN NEGERI KENDARI dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara Hasil Musyawarah (vide Pasal 38 ayat 1 Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2012, Pasal 73 ayat 1 Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum), BUKAN MELAKUKAN GUGATAN;
- Bahwa para Penggugat, yakni Sonny Jie, Eddy Chandra, Silvia Tangriawan dan Katrina Maitano menandatangani Berita Acara Kesepakatan dan Surat Pernyataan TIDAK SEPAKAT tanggal 17 Desember 2017, kesempatan mengajukan gugatan adalah 14 hari kerja setelah tanggal 17 Desember 2017 adalah tanggal 31 Desember 2017 dan ternyata Sonny Jie, Eddy Chandra, Silvia Tangriawan dan Katrina Maitano sampai batas akhir tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari, oleh karenanya gugatan para Penggugat adalah **TELAH KADALUWARSA/LEWAT WAKTU**;

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan penggugat adalah kabur dan tidak jelas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Para Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci mengenai batas-batas tanah untuk masing-masing Penggugat sesuai dengan arah mata angin sehingga tanah yang menjadi obyek sengketa menjadi tidak jelas letaknya dan batas-batasnya. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*"; Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*"; dan Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "*gugatan yang tidak menyebutkan*

Halaman 9 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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

batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”;

- Bahwa dalam gugatan para Penggugat juga tidak menguraikan mengenai luas tanah yang menjadi obyek sengketa untuk masing-masing Penggugat, uraian mengenai luas obyek sengketa yang diklaim oleh para Penggugat sangat penting dalam hal penyesuaian antara gugatan dan bukti kepemilikan para Penggugat. Apabila para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tegas mengenai luasan tanah yang diklaim mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sebagaimana ketentuan Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : *”Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”* dan Putusan MA RI No.565 K/Sip/1973, Tgl 21 Agustus 1974, Menyatakan : *”Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”*.

Berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas gugatan para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena tidak menguraikan secara rinci sesuai arah mata angin mengenai batas-batas tanah sengketa serta tidak menyebutkan luas tanah untuk masing-masing Penggugat. Dengan demikian sudah layak dan patut apabila gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

4. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK MENGAJUKAN GUGATAN;

Bahwa para Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan seluruh tahapan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, salah satunya adalah tahapan musyawarah penetapan besaran ganti kerugian. Ketika dilaksanakan musyawarah penetapan besaran ganti kerugian para Penggugat secara tegas menyatakan keberatan dan tidak menerima besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh para Tergugat. Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak (para Penggugat) dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian;

Halaman 10 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam ketentuan Pasal 39 Undang-undang Nomor 2

Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan *"Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)"*;

Faktanya, para Penggugat keberatan atas besaran nilai ganti kerugian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi para Penggugat tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan sehingga secara hukum para Tergugat dianggap telah menerima besaran ganti rugi tersebut. Hal ini tertuang pula dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana penetapan Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi. Dengan demikian maka sangat beralasan hukum apabila gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

5. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*), dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa selama tahun anggaran 2014-2015 telah dilaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas diteluk Kendari yang dilakukan oleh Pemerintah Prov. Sultra (Tergugat I) dengan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Prov. Sultra dan telah berhasil membebaskan 94 lahan dari target 99 lahan sehingga masih ada lahan yang tersisa dan belum dibebaskan. Sejak tahun 2017 pembebasan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas dilaksanakan oleh Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara (Tergugat II). Dengan demikian seharusnya Gubernur Sulawesi Tenggara (Tergugat I) tidak dijadikan pihak dalam perkara ini karena tidak memiliki kaitan dalam pembebasan lahan milik para Penggugat dan penetapan besaran ganti ruginya. Oleh karena para Penggugat menjadikan Gubernur Sulawesi Tenggara sebagai pihak maka gugatan menjadi *error in persona* sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 639 K/Sip/1975 menyatakan bahwa *"bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan*

Halaman 11 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam melaksanakan pembebasan lahan untuk pembangunan Jembatan Bahteramas tersebut, Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN Sultra dan BPN Kota Kendari) juga dilibatkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga seharusnya Badan Pertanahan Nasional juga dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena BPN tidak dijadikan sebagai pihak maka gugatan menjadi kurang pihak dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, maka gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- Berdasarkan uraian dalam eksepsi ini, Tergugat I memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusan sela dengan amar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat I dalam Eksepsi dipergunakan pula sebagai jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil para Penggugat angka 6 (enam) yang mendalilkan Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dalam melaksanakan pembayaran pembebasan lahan ternyata pelaksanaannya tidak sesuai dengan prinsip nilai keseimbangan...dst. Dalil ini sangat keliru dan tidak berdasar dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - Bahwa pembangunan Jembatan Bahteramas di teluk Kendari telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Sulawesi Tenggara Tahun 2014-2034;
 - Bahwa dalam melaksanakan proses pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan jembatan tersebut, Pemerintah Prov. Sultra/Tergugat I mengacu pada ketentuan :
 - a) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - b) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Presiden

Halaman 12 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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
Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- c) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- Bahwa pembangunan Jembatan Bahteramas tersebut telah mendapat Izin Prinsip dari Walikota Kendari berdasarkan surat Nomor : 6.52/1860/Setda tanggal 13 Juni 2014 perihal Izin Prinsip Pembangunan Jembatan Bahteramas;
 - Bahwa selama tahun anggaran 2014-2015 Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara (Tergugat I) telah melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi Sulawesi Tenggara dan telah berhasil membebaskan lahan sebanyak 94 (sembilan puluh empat) dari target sebanyak 99 (sembilan puluh sembilan) lahan dengan rincian :
 - a. Pada ujung jembatan sebelah Utara (kawasan Kota Lama) telah dilakukan pembebasan sebanyak 81 lahan dari target sebanyak 85 lahan;
 - b. Pada ujung jembatan sebelah Selatan (kawasan Poasia/Lapulu) telah dilakukan pembebasan sebanyak 13 lahan dari target 14 lahan;
 - Dari target pembebasan lahan pembangunan Jembatan Bahteramas sebanyak 99 lahan telah terealisasi sebanyak 94 lahan sehingga masih tersisa 5 lahan yang belum dibebaskan;
 - Dari jumlah lahan yang telah dibebaskan tersebut tidak ada satupun pemilik tanah yang keberatan dan menolak nilai/besaran ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah Prov. Sultra/Tergugat I;
 - Bahwa proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang

Halaman 13 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, termasuk pembayaran ganti kerugian kepada para pemilik tanah;

- Bahwa segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam pembebasan lahan pada lokasi pembangunan Jembatan Bahteramas dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga tidak bertentangan dengan hukum;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dalil para Penggugat yang menyatakan Pemerintah Prov. Sultra dalam melaksanakan pembebasan tanah tidak sesuai dengan prinsip nilai keseimbangan telah terbantahkan, oleh karena itu gugatan para Penggugat harus dinyatakan ditolak;

3. Sejak tahun 2017 pembebasan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas dilaksanakan oleh Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara (Tergugat II) yang sebelumnya dilaksanakan oleh Pemerintah Prov. Sultra (Tergugat I). Bahwa dalil para Penggugat yang mendalilkan Pemerintah Prov. Sultra tidak menyikapi surat para Penggugat tertanggal 8 April 2019 dikarenakan pembebasan lahan telah beralih kepada Tergugat II dan Tergugat II telah bekerjasama dengan Kantor Jasa Penilai Publik untuk melakukan penilaian terhadap lahan milik para Penggugat sehingga nilai ganti kerugian yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik SIH Wiryadi telah berdasar hukum, sehingga Tergugat I tidak berwenang lagi dalam menetapkan besaran ganti rugi terhadap lahan milik para Penggugat;

4. Bahwa proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu tahapan yang dilaksanakan adalah musyawarah penetapan ganti kerugian bersama para pemilik tanah. Berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian yang telah dilaksanakan ternyata para Penggugat keberatan dan menolak nilai ganti kerugian yang diberikan. Ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan :

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Pihak yang menggugat tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri sehingga secara hukum para Penggugat dianggap menerima besaran ganti kerugian yang telah ditetapkan sebagaimana ketentuan Pasal 39 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan :

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Dengan demikian maka para Tergugat telah menerima besaran/nilai ganti kerugian atas tanahnya karena tidak melakukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak dilaksanakan musyawarah penetapan ganti kerugian sehingga para Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan ini, oleh karena itu maka gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak secara keseluruhan;

5. Bahwa oleh karena para Penggugat tidak melakukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari terhadap penetapan besaran ganti kerugian maka Tergugat II mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian terhadap para Penggugat sebagaimana register Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan telah diputus dengan amar mengabulkan permohonan Pemohon (Tergugat II dalam perkara ini), *terhadap penetapan tersebut para Penggugat tidak mengajukan upaya hukum sehingga penetapan tersebut telah berkekuatan hukum;*
6. Selanjutnya terhadap penetapan tersebut, telah pula ditindaklanjuti dengan Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian (konsinyasi) sehingga uang ganti kerugian kepada para Penggugat telah dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi;
7. Bahwa ganti kerugian kepada para Penggugat telah dititipkan di Pengadilan Negeri Kendari **maka secara hukum kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari para Penggugat menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara** sebagaimana diatur dalam Pasal 43

Halaman 15 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan “Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah kami kemukakan dalam pokok perkara ini maka sangat beralasan apabila gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Tergugat I memohon kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan para Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas telah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
4. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO);

Menimbang, selanjutnya, Tergugat II telah mengajukan jawabannya, pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIK KEPENTINGAN HUKUM DALAM PERKARA INI;

1.1. Penggugat an. SONNY Jie:

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.25) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi :

Halaman 16 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Mengabdikan permohonan Pemohon/Satuan Kerja

Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;

2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 1.620.649.373,00 (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SONNY Jie;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut di atas dan memberitahukannya kepada Termohon;
- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN (Vide Bukti T2.25) Kdi tanggal 13 November 2019 tersebut Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN, S.H., M.H., telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 1.620.649.373,00 (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) kepada TERMOHON sebagai pembayaran GANTI KERUGIAN tanah berikut bangunan diatasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen diatasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan KANDAI) dari PEMOHON kepada TERMOHON SONNY Jie, sebagaimana Berita Acara Nomor: 05/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.29) tanggal 3 Desember 2019;
- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.25) tanggal 13 November 2019 tersebut TERMOHON/ SONNY Jie tidak melakukan upaya hukum;
- Bahwa oleh karena Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri Kendari maka Kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari PENGGUGAT / SONNY Jie menjadi hapus dan alat bukti haknya dalam hal ini SHM No. 813 dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sebagaimana diatur dalam pasal 43 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi

Halaman 17 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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 Untuk Kepentingan Umum, oleh karenanya PENGUGAT / SONNY Jie tidak lagi mempunyai Kepentingan Hukum untuk melakukan gugatan yang berkaitan dengan tanah berikut bangunan diatasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen diatasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan KANDAI);

1.2. Penggugat an. EDY CHANDRA;

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.24) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi :
 1. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon EDY CHANDRA;
 3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 4/ Pdt.Kon /2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.24) tanggal 13 November 2019 tersebut Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN, SH.,MH. telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) kepada TERMOHON sebagai pembayaran GANTI KERUGIAN tanah berikut bangunan diatasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari PEMOHON kepada TERMOHON/ EDY CHANDRA, sebagaimana Berita Acara Nomor: 04/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.28) tanggal 3 Desember 2019;

Halaman 18 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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 Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor :

4/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi tanggal 13 November 2019 tersebut
TERMOHON/ EDY CHANDRA tidak melakukan upaya hukum;

- Bahwa oleh karena Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri Kendari maka Kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari PENGUGAT / EDY CHANDRA menjadi hapus dan alat bukti haknya dalam hal ini SHM No. 940 dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sebagaimana diatur dalam pasal 43 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, oleh karenanya PENGUGAT / EDY CHANDRA tidak lagi mempunyai Kepentingan Hukum untuk melakukan gugatan yang berkaitan dengan tanah berikut bangunan di atasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai);

1.3. Penggugat an. SILVIA TANGRIAWAN

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.23) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi :
 1. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 377.236.307,00 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SILVIA TANGRIAWAN;
 3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut, Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN,SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 377.236.307,00 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua

Halaman 19 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SILVIA TANGRIAWAN, sebagaimana Berita Acara Nomor : 3 / Pdt.Kon / 2019 / PN Kdi (Vide Bukti T2.27) tanggal 3 Desember 2019;

- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 3/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.23) tanggal 13 November 2019 tersebut TERMOHON / SILVIA TANGRIAWAN tidak melakukan upaya hukum;
- Bahwa oleh karena Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri Kendari maka Kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari PENGUGAT / SILVIA TANGRIAWAN menjadi hapus dan alat bukti haknya dalam hal ini SHM No. 141 dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sebagaimana diatur dalam pasal 43 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, oleh karenanya PENGUGAT / SILVIA TANGRIAWAN tidak lagi mempunyai Kepentingan Hukum untuk melakukan gugatan yang berkaitan dengan tanah berikut bangunan di atasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai);

1.4. Penggugat an. KATRINA MAITANO:

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 6 / Pdt.Kon / 2018 / PN Kdi (Vide Bukti T2.26) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi :
 1. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 69,63 M2 (tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang

Halaman 20 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada

Termohon KATRINA MAITANO;

3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.

- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 6/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.30) tanggal 13 November 2019 tersebut Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN,SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 69,63 M2 (tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon KATRINA MAITANO, sebagaimana Berita Acara Nomor: 06/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.30) tanggal 3 Desember 2019;

- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 6/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.26) tanggal 13 November 2019 tersebut TERMOHON/ KATRINA MAITANO tidak melakukan upaya hukum;

- Bahwa oleh karena Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri Kendari maka Kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari PENGUGAT / KATRINA MAITANO menjadi hapus dan alat bukti haknya dalam hal ini SHM No. 934 dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sebagaimana diatur dalam pasal 43 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, oleh karenanya PENGUGAT / KATRINA MAITANO tidak lagi mempunyai Kepentingan Hukum untuk melakukan gugatan yang berkaitan dengan tanah berikut bangunan diatasnya seluas 69,63 M2 (tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai);

Berdasar uraian sebagaimana tersebut diatas maka Para Penggugat :

1. SONNY Jie;
2. EDDY CHANDRA;

Halaman 21 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. KATRINA MAITANO;

Tidak memiliki Kepentingan Hukum lagi dalam perkara aquo, maka patutlah gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

2. GUGATAN BERSIFAT NE BIS IN IDEM;

- Asas *ne bis in idem* sesuai ketentuan **Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")**, adalah apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "*Hukum Acara Perdata*", **M. Yahya Harahap, S.H.**, hal. 42);
- Bahwa Pembangunan Jembatan Teluk Kendari sebagai Program Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Tergugat II /Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Provinsi Sulawesi Tenggara, dan untuk pembebasan tanah dan bangunan menggunakan Jasa Penilai atau Penilai Publik " Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & REKAN" yang mempunyai wilayah kerja Negara Republik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : KU.03/PPK 13 PNJW –II/TELUK-MCY/2017/XI/273 (Vide Bukti T2.8) tanggal 28 November 2017;
- Bahwa penilaian terhadap obyek lahan para Penggugat, hasilnya sebagai berikut :
 1. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 813 atas nama Penggugat SONNY Jie dengan luas tanah 121 M2 , luas bangunan 301 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 1.620.649.373,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah);
 2. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 940 atas nama Penggugat EDY CHANDRA dengan luas tanah 92 M2 , luas bangunan 150 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 649.261.622,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah);

Halaman 22 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 141 atas nama Penggugat SILVIA TANGRIAWAN dengan luas tanah 93 M², luas bangunan 73,6 M², berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 377.236.307,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah);

4. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 934 atas nama Penggugat KATRINA MAITANO dengan luas tanah 69,63 M², luas bangunan 52,8 M², berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 219.476.411,- (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah).
- Bahwa dalam musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat II tidak dicapai kesepakatan harga, sebagai berikut :
 1. Tergugat II menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 1.620.649.373,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) sedang Penggugat SONNY Jie minta Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
 2. Tergugat II menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) sedang Penggugat EDDY CHANDRA minta ganti rugi Rp.850.000.000,- (Delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 3. Tergugat II menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 377.236.307,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah), sedang Penggugat SILVIA TANGRIAWAN minta ganti rugi Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
 4. Tergugat II menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sedang Penggugat KATRINA MAITANO minta ganti rugi Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
 - Karena tidak ada kesepakatan harga antara Para Penggugat dan **Tergugat II** semestinya para Penggugat menempuh jalur hukum

Halaman 23 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id KEBERATAN KEPADA PENGADILAN NEGERI

KENDARI ", sebagaimana diatur dalam pasal 38 ayat 1 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum, pasal 73 ayat 1 Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, oleh karenanya tidak tepat SONNY Jie, EDDY CHANDRA, SILVIA TANGRIAWAN, KATRINA MAITANO menggugat Tergugat I, II dan III;

- Oleh karena Para Penggugat tidak mengajukan keberatan atas ketidaksepakatan jumlah ganti rugi, maka **TERGUGAT II** melakukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Kendari, sebagaimana diatur dalam pasal 42 ayat 1 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum, pasal 86 ayat 1, 2 dan 3 huruf a Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Atas permohonan Tergugat II tersebut telah dilakukan pemeriksaan dan terbitlah Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari, dengan perincian sebagai berikut:
 1. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 5/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.25) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi :
 - a. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 - b. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 1.620.649.373,00 (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SONNY Jie;
 - c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;

Halaman 24 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SONNY Jie tidak melakukan upaya hukum.

2. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor :
4/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.24) tanggal 13 November
2019, yang berbunyi :

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja
Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- b. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti
kerugian sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat
Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu
Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) sebagai pembayaran
ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 92
M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di
atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940
yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada
Termohon EDY CHANDRA;
- c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk
melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah
tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.
- d. Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut
EDY CHANDRA tidak melakukan upaya hukum;

3. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor :
3/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.23) tanggal 13 November
2019, yang berbunyi :

- a) Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja
Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- b) Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti
kerugian sejumlah Rp. 377.236.307,00 (Tiga Ratus Tujuh
Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga
Ratus Tujuh Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian
tanah berikut bangunan di atasnya seluas 93 M2 (tanah
seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya
seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang
terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada
Termohon SILVIA TANGRIAWAN;
- c) Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk
melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah
tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;

Halaman 25 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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. Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut

SILVIA TANGRIAWAN tidak melakukan upaya hukum;

4. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor :
6/Pdt.Kon/ 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.26) tanggal 13 November
2019, yang berbunyi :

- a) Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja
Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- b) Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti
kerugian sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus
Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu
Empat Ratus Sebelas Rupiah) sebagai pembayaran ganti
kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 69,63 M2
(tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di
atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No.
934 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon
kepada Termohon KATRINA MAITANO;
- c) Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk
melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah
tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.
- d) Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut
KATRINA MAITANO tidak melakukan upaya hukum.

Berdasar uraian sebagaimana tersebut sudah jelas dan terang
benderang bahwa permasalahan para penggugat yang sebagaimana
terurai dalam gugatannya adalah para pihaknya sama, kasusnya sama
dengan kasus yang ditelaah diperiksa oleh Hakim dan dalam
pemeriksaan tersebut Hakim Pengadilan Negeri kendari menetapkan 4
(empat) penetapan yaitu nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN Kdi tanggal 13
November 2019, 4/Pdt.Kon/2018/PN Kdi tanggal 13 November 2019,
5/Pdt.Kon/2018/PN Kdi tanggal 13 November 2019, 6/Pdt.Kon/2018/PN
Kdi tanggal 13 November 2019, oleh karenanya gugatan para
Penggugat masuk dalam kategori Ne bis in Idem, dan selayaknya
gugatan tidak diterima.

3. GUGATAN KADALUWARSA/LAMPAU WAKTU;

- Bahwa Pembangunan Jembatan Teluk Kendari sebagai Program
Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Satuan Kerja
Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Provinsi Sulawesi Tenggara,
dan untuk pembebasan tanah dan bangunan menggunakan Jasa
Penilai atau Penilai Publik " Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI
& REKAN" yang mempunyai wilayah kerja Negara Republik

Halaman 26 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagaimana tercantum dalam Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : KU.03/PPK 13 PNJW-II/TELUK-MCY/2017/XI/273 (Vide Bukti T2.8) tanggal 28 November 2017;

- Bahwa penilaian terhadap obyek lahan para Penggugat, hasilnya sebagai berikut :
 1. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 813 atas nama Penggugat SONNY Jie dengan luas tanah 121 M2, luas bangunan 301 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 1.620.649.373,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah);
 2. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 940 atas nama Penggugat EDY CHANDRA dengan luas tanah 92 M2, luas bangunan 150 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 649.261.622,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah);
 3. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 141 atas nama Penggugat SILVIA TANGRIAWAN dengan luas tanah 93 M2, luas bangunan 73,6 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 377.236.307,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah);
 4. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 934 atas nama Penggugat KATRINA MAITANO dengan luas tanah 69,63 M2, luas bangunan 52,8 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 219.476.411,- (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah).
- Bahwa telah dilakukan musyawarah mengenai bentuk dan besar biaya ganti rugi tanah antara TERGUGAT II dengan Para Penggugat antara lain musyawarah tanggal 17 Desember 2017, yang mana TIDAK DICAPAI KESEPAKATAN;
- Dalam hal tidak dicapai kesepakatan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Para Penggugat adalah "MENGAJUKAN

Halaman 27 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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

KEBERATAN KEPADA PENGADILAN NEGERI KENDARI", dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara Hasil Musyawarah (vide pasal 38 ayat 1 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012, *pasal 73 ayat 1* Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum), BUKAN MELAKUKAN GUGATAN;

- Bahwa para penggugat, yakni SONNY Jie, EDDY CHANDRA, SILVIA TANGRIAWAN , KATRINA MAITANO menandatangani Berita Acara Kesepakatan dan surat pernyataan TIDAK SEPAKAT tanggal 17 Desember 2017, kesempatan mengajukan keberatan adalah 14 hari setelah tanggal 17 Desember 2017 adalah tanggal 31 **Desember 2017** dan ternyata SONNY Jie, EDDY CHANDRA, SILVIA TANGRIAWAN , KATRINA MAITANO sampai batas akhir tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari, oleh karenanya Gugatan para terdakwa pada bulan **Maret 2020** ini adalah **TELAH KADALUWARSA/LEWAT WAKTU**;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa dalil PENGUGAT dalam gugatannya, adalah sebagai berikut :

1. Para Penggugat adalah suatu rumpun keluarga yang sejak tahun 1949, dimana para ahli waris TERGUGAT telah bertempat tinggal di wilayah yang dikenal sebagai Kota Lama Kendari dan secara turun temurun menguasai dan memiliki tanah di Wilayah ini dan mendirikan bangunan rumah/toko sebagai tempat tinggal dan tempat berdagang;
2. Bahwa hingga kini para penggugat memiliki tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan ruko yang masing-masing memiliki bukti-bukti kepemilikan yang sah, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. SONNY JIE;
 - SHM Nomor: 813 atas nama JETIY JIE;
 - Memiliki bangunan ukuran untuk lantai dasar dan lantai 2 berukuran 21mX7,60 m;
 - Untuk lantai 3 adalah berukuran 17,10 m x 7,60 m;
 - Jenis bangunan berskala permanen mewah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp. 5,5 Milyar;
 - b. EDDY CHANDRA;
 - SHM Nomor: 00940 atas nama EDDY;
 - Ukuran bangunan untuk lantai dasar 19,60 x 5,60 m;
 - Ukuran bangunan lantai 2 adalah 19,60 m x 5,60 m;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id putusan permanen mewah untuk lantai 1, lantai 2

menengah;

- Nilai pasaran harga bangunan Rp. 1,7 milyar;

c. SILVIA TANGRIAWAN

- SHM Nomor: 00141 atas nama SILVIA TANGRIAWAN;
- Ukuran bangunan 21 m x 4,50 m;
- Bangunan hanya berlantai 1;
- Jenis bangunan berskala mewah;
- Nilai pasaran harga bangunan Rp. 1 milyar;

d. KATRINA MAITANO.

- SHM Nomor: 00934 atas nama KATRINA MAITANO;
- Ukuran bangunan 21 m x 3,80 m ;
- Bangunan hanya berlantai 1;
- Jenis bangunan berskala mewah;
- Nilai pasaran harga bangunan Rp. 800 juta;

3. Bahwa pada tahun 2014 Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dengan kebijakan melakukan PEMBANGUNAN JEMBATAN TELUK KENDARI, dan dalam pembangunan Jembatan ini juga harus selaras dengan perluasan jalan dari kedua arah dari Jembatan ini;
4. Bahwa untuk terpenuhinya perluasan jalan atas pembangunan Jembatan Teluk Kendari ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melakukan pembebasan lahan dan tanah milik para penggugat;
5. Bahwa dalam pembebasan lahan ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melakukan kompensasi/pembayaran atas tanah serta bangunan yang berdiri yang diatasnya dengan cara diselaraskan dengan nilai atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya;
6. Bahwa Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dalam melaksanakan pembayaran atas pembebasan lahan ini ternyata pelaksanaannya tidak dibayar dengan cara penyesuaian harga pasaran dan ada pula yang dibayar dibawah nilai yang selayaknya;
7. Bahwa atas tindakan Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melaksanakan pembayaran kompensasi ini, para pihak Penggugat menolak atas tawaran yang diajukan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara karena yang ditawarkan kepada Penggugat adalah sangat merugikan Penggugat;
8. Bahwa pada tanggal 8 April 2019 Kuasa SONNY JIE & EDDY CHANDRA melakukan penyuratan kepada Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dimana dalam surat kami menyatakan sikap atas kerelaan hati kami dalam mendukung pembangunan untuk Kota Kendari yaitu

Halaman 29 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBANGUNAN JEMBATAN TELUK KENDARI dengan menawarkan

harga kompensasi tanah serta bangunan milik kami, yaitu :

- Untuk tanah dan bangunan milik atas nama SONNY JIE kami menawarkan Rp. 3 milyar untuk pembayaran Kompensasi Pembebasan lahan;
- Untuk tanah dan bangunan ruko milik atas nama EDY CHANDRA kami menawarkan Rp. 950 juta untuk pembayaran Kompensasi Pembebasan Lahan;

Namun penyuratan kami ini tidak disikapi dengan baik oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara;

9. Bahwa jelang waktu berjalan pada bulan Oktober 2019 justru kami para Penggugat mendapatkan panggilan dari Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara KONSINYASI yang dimohonkan oleh Kepada Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara oleh Bapak Ir. SAIFUL RIJAL, Msi lewat kuasa hukum Kantor Pengacara Negara Kejaksaan Tinggi Sulawesi Tenggara;
10. Bahwa dari penilaian Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & Rekan yang telah dituangkan dalam Perkara KONSINYASI ternyata sangat merugikan kami para PENGGUGAT karena justru penilaian yang diberikan seakan tidak berpersi kemanusiaan dengan cara memberikan penilaiannya bukan secara Profesional yang mana dilapangan ada tanah/bangunan yang nilainya tinggi tapi di bayar dengan nilai yang rendah, demikianlah yang kami rasakan dari para penggugat dan kelak akan kami para penggugat buktikan dalam sidang pembuktian kelak;
11. Bahwa nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & Rekan adalah yang atas nama SONNY JIE, nilainya Kompensasi pembayarannya dinilai hanya dengan Rp. 1.620.649.373 dan atas nama EDDY CHANDRA dinilai dengan Rp. 649.261.622 dan atas nama SILVIA TANGRIAWAN dinilai hanya dengan Rp. 300.000.000,- dan atas nama KATRINA MAITANO dinilai hanya dengan Rp. 200.000.000,-; Atas pembayaran diatas itu kami para Penggugat keberatan dan menolak karena tidak sesuai dengan nilai kepatutan didalam etika dan prinsip pembebasan lahan secara perimbangan atas nilai pembebasan tersebut.
12. Bahwa sebagai pertimbangan kami lainnya dari kami para penggugat keberatan dan menolak nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & Rekan, adalah sebagai berikut :

Halaman 30 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa para Penggugat Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & Rekan dalam menentukan jumlah pembebasan lahan terlalu rendah dan tidak obyektif dan tidak Profesional;

- Bahwa disekitar wilayah para Penggugat yang saling berdekatan harga yang pantas untuk nilai tanah di wilayah ini adalah sekitar Rp. 10 juta/meter belum terhitung nilai bangunan diatasnya;
- Bahwa para Penggugat tentunya kehilangan areal wilayah yang paling strategis untuk perdagangan dimana pekerjaan atau lahan untuk mencari nafkah bagi para penggugat hanya pada bidang perdagangan saja;
- Bahwa para penggugat tidak akan dapat mampu lagi memiliki atau membangun kembali, bangunan rumah/toko yang telah kena pembebasan lahan;
- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & Rekan tidak relevan dengan prinsip Pemerintah sekarang yaitu Presiden Republik Indonesia Bapak Ir. Joko Widodo untuk pembebasan lahan di masyarakat demi pembangunan bukan dinilai dengan cara ganti rugi tapi dengan cara pergantian yang seimbang;

13. Bahwa permohonan para penggugat dalam pembayaran kompensasi pembebasan lahan ini adalah sebagai berikut :

- Atas nama SONNY JIE memohonkan pembayaran Kompensasinya sebesar Rp. 3 (tiga) milyar rupiah;
- Atas nama EDY CHANDRA memohonkan pembayaran Kompensasinya sebesar Rp. 950 juta rupiah;
- SILVIA TANGRIAWAN memohonkan pembayaran Kompensasinya sebesar Rp. 850 juta rupiah;
- KATRINA MAITANO memohonkan pembayaran kompensasinya sebesar Rp. 650 juta rupiah;

JAWABAN TERGUGAT

- Bahwa Pembangunan Jembatan Teluk Kendari sebagai Program Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Provinsi Sulawesi Tenggara memerlukan tanah luas tidak lebih dari 5 Hektar di Kelurahan Kandai Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, termasuk tanah dan bangunan milik Para Penggugat/ SONNY Jie, EDDY CHANDRA, SILVIA TANGRIAWAN , KATRINA MAITANO;
- Bahwa untuk pembebasan tanah dan bangunan, Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Provinsi Sulawesi Tenggara, menggunakan Jasa Penilai atau Penilai Publik " Kantor Jasa Penilai Publik

Halaman 31 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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
"SIH WIRYADIRGRIKIN" yang mempunyai wilayah kerja Negara Republik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : KU.03/PPK 13 PNJW-II/TELUK-MCY/2017/XI/273 (Vide Bukti T2.8) tanggal 28 November 2017, dan dalam pelaksanaannya didapat hasil taksir harga tanah dan bangunan milik para PENGUGAT sebagai berikut :

1. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 813 atas nama Penggugat SONNY Jie dengan luas tanah 121 M2 , luas bangunan 301 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 1.620.649.373,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah);
 2. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 940 atas nama Penggugat EDY CHANDRA dengan luas tanah 92 M2 , luas bangunan 150 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 649.261.622,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah);
 3. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 141 atas nama Penggugat SILVIA TANGRIAWAN dengan luas tanah 93 M2 , luas bangunan 73,6 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 377.236.307,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah);
 4. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 934 atas nama Penggugat KATRINA MAITANO dengan luas tanah 69,63 M2 , luas bangunan 52,8 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap:027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 219.476.411,- (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah).
- Bahwa ketika dilakukan musyawarah pemberian ganti rugi antara Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Provinsi Sulawesi Tenggara dengan para Penggugat pada tanggal 17 Desember 2017 tidak dicapai kesepakatan/para Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah

Rp. 1.620.649.373,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) sedang Penggugat SONNY Jie minta Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

2. Tergugat II menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) sedang Penggugat EDDY CHANDRA minta ganti rugi Rp.850.000.000,- (Delapan ratus lima puluh juta rupiah);

3. Tergugat II menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sedang Penggugat SILVIA TANGRIAWAN minta ganti rugi Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

4. Tergugat II menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sedang Penggugat KATRINA MAITANO minta ganti rugi Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- Oleh karena para PENGGUGAT tidak mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri Kendari, maka sesuai perundangan yang berlaku TERGUGAT II mengajukan permohonan Penitipan uang Ganti Rugi ke Pengadilan Negeri Kendari, dengan hasil sebagai berikut :

1. Penggugat an. SONNY Jie:

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 5/ Pdt.Kon / 2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.25) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:

- Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 1.620.649.373,00 (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SONNY Jie;

Halaman 33 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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
Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.

- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor:5/Pdt.Kon/2018/PN Kdi tanggal 13 November 2019 tersebut Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN,SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 1.620.649.373,00 (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) kepada TERMOHON sebagai pembayaran GANTI KERUGIAN tanah berikut bangunan diatasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen diatasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan KANDAI) dari PEMOHON kepada TERMOHON SONNY Jie, sebagaimana Berita Acara Nomor : 05/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.29) tanggal 3 Desember 2019;

2. Penggugat an. EDY CHANDRA

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.24) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:
 - a. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 - b. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon EDY CHANDRA;
 - c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.
- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor:4/Pdt.Kon/2018/PN Kdi tanggal 13 November 2019 tersebut Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN,SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah

Halaman 34 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Rp. 1.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) kepada TERMOHON sebagai pembayaran GANTI KERUGIAN tanah berikut bangunan diatasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari PEMOHON kepada TERMOHON/ EDY CHANDRA, sebagaimana Berita Acara Nomor : 04/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.28) tanggal 3 Desember 2019;

3. Penggugat an. SILVIA TANGRIAWAN

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.23) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:
 1. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 2. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 377.236.307,00 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SILVIA TANGRIAWAN;
 3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut, Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN,SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 377.236.307,00 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SILVIA TANGRIAWAN, sebagaimana Berita Acara Nomor : 3/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.27) tanggal 3 Desember 2019;

Halaman 35 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Penggugat an. KATRINA MAITANO

- Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.26) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:
 - a. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 - b. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 69,63 M2 (tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon KATRINA MAITANO;
 - c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon;
- Atas Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN, SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 69,63 M2 (tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon KATRINA MAITANO, sebagaimana Berita Acara Nomor : 06/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.30) tanggal 3 Desember 2019;

Berdasar uraian sebagaimana tersebut diatas telah secara nyata tindakan TERGUGAT II dalam pemberian ganti rugi kepada para PENGGUGAT telah sesuai ketentuan yang berlaku, oleh karenanya gugatan para PENGGUGAT dapat dikualifikasikan GUGATAN yang tidak berdasar, ngawur dan sembrono, tidak mendukung kelancaran Pembangunan Jembatan Teluk Kendari yang notabene adalah Proyek Strategis Nasional;

III. DALAM REKONVENSI :

Bahwa TERGUGAT II dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT DALAM REKONVENSI (PENGGUGAT d/R) akan

Halaman 36 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
mengajukan gugatan terhadap gugatan para PENGGUGAT dalam kedudukannya sekarang sebagai para TERGUGAT DALAM REKONVENSI (TERGUGAT d/R);

Bahwa PENGGUGAT (d/R) adalah Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara yang semula TERGUGAT II, mengajukan gugatan kepada :

1. Sonny Jie, Alamat Jl. Konggoasa No. 3 A RT/RW 003/005 Kelurahan Dapu-Dapura Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Wiraswasta;
2. Eddy Chandra, Alamat Jl. WR.Supratman Nomor 38 Kendari, Pekerjaan Wiraswasta;
3. Silvia Tangriawan, Alamat Jl. Gajah Mada no. 1 Kendari, Pekerjaan Wiraswasta;
4. Katrina Maitano, Alamat Jln. Gajah Mada no. 17 Kendari, Pekerjaan Wiraswasta;

yang untuk selanjutnya disebut sebagai para TERGUGAT dalam Rekonvensi;

Bahwa adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dalam Rekonvensi (d/R) adalah Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan demi Kepentingan Umum, yaitu Pembangunan Jembatan Teluk Kendari (selanjutnya disebut) pembangunan);
2. Bahwa dalam melaksanakan proses pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan tersebut PENGGUGAT dalam Rekonvensi (d/R) mengacu pada ketentuan :
 - a. UU RI nomor 02 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - b. Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jo Peraturan Presiden Nomor 40 tahun 2014 tentang perubahan atas Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Presiden Nomor 30 tahun 2015 tentang perubahan ke tiga atas Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Halaman 37 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Peraturan Pengadilan Nomor 6 Tahun 2015 tentang perubahan atas peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

3. Bahwa dalam melaksanakan kegiatan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan tersebut PENGUGAT dalam Rekonvensi (d/R) telah mendapat REKOMENDASI dari gubernur Sulawesi Tenggara Nomor : 593/ 51.a (Vide Bukti T2.2) tanggal 15 januari 2014 tentang pengadaan tanah untuk pembangunan jembatan Bahtera Mas TELUK KENDARI;
4. Bahwa rencana pembangunan tersebut telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Sulawesi Tenggara Tahun 2014-2035, sebagaimana dimaksud dalam surat Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor : 050/BPDA/27/IV/2014 tanggal 25 Maret 2014;
5. Selanjutnya mendapatkan Izin Prinsip dari Walikota Kendari berdasarkan surat Nomor :6.52/1860/Setda (Vide Bukti T2.3) tanggal 13 Juni 2014 perihal Izin Prinsip Pembangunan Jembatan Bahtera Mas;
6. Bahwa selama Tahun Anggaran 2014 s/d 2015 telah dilaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan Jembatan Teluk Kendari yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi sulawesi Tenggara dengan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan telah berhasil membebaskan lebih kurang 94 (sembilan puluh empat) dari target 99 (sembilan puluh sembilan) obyek lahan sehingga tersisa 5 (lima) obyek lahan yang belum dibebaskan, termasuk lahan dan bangunan milik para Tergugat Rekonvensi, yaitu:
 - a. Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 813 atas nama Penggugat SONNY Jie dengan luas tanah 121 M2 , luas bangunan 301 M2;
 - b. Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 940 atas nama Penggugat EDY CHANDRA dengan luas tanah 92 M2 , luas bangunan 150 M2, berdasar Surat Laporan;
 - c. Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 141 atas nama Penggugat SILVIA TANGRIAWAN dengan luas tanah 93 M2 , luas bangunan 73,6 M2;
 - d. Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 934 atas nama Penggugat KATRINA MAITANO dengan luas tanah 69,63 M2 , luas bangunan 52,8 M2;
7. Bahwa untuk harga/nilai ganti Penggugat (d/R) menggunakan Jasa Penilai atau Penilai Publik " Kantor Jasa Penilai Publik SIH WIRYADI & REKAN" yang mempunyai wilayah kerja Negara Republik Indonesia,

Halaman 38 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
sebagai acuan dalam Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor:
KU.03/PPK 13 PNJW-II/TELUK-MCY/2017/XI/273 (Vide Bukti T2.8)
tanggal 28 November 2017;

8. Bahwa penilaian terhadap obyek lahan para TERGUGAT Rekonvensi , hasilnya sebagai berikut :
 - a. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 813 atas nama Penggugat SONNY Jie dengan luas tanah 121 M2 , luas bangunan 301 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 1.620.649.373,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah);
 - b. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 940 atas nama Penggugat EDY CHANDRA dengan luas tanah 92 M2 , luas bangunan 150 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 649.261.622,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah);
 - c. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 141 atas nama Penggugat SILVIA TANGRIAWAN dengan luas tanah 93 M2 , luas bangunan 73,6 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 377.236.307,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah);
 - d. Obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 934 atas nama Penggugat KATRINA MAITANO dengan luas tanah 69,63 M2 , luas bangunan 52,8 M2, berdasar Surat Laporan No. Lap : 027/SIH-PN/09/12/2017 tanggal 09 Desember 2017, nilai Penggantian yang wajar Rp. 219.476.411,- (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah).
9. Bahwa dalam musyawarah antara Penggugat (d/R) dengan para Tergugat dalam Rekonvensi tidak dicapai kesepakatan harga, sebagai berikut :
 - 9.1. Penggugat (d/R) menawarkan sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 1.620.649.373,- (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh

Halaman 39 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) sedang Tergugat dalam Rekonsvansi/ SONNY

Jie minta Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

9.2. Penggugat (d/R) menawar sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) sedang Tergugat dalam Rekonsvansi/EDDY CHANDRA minta ganti rugi Rp.850.000.000,- (Delapan ratus lima puluh juta rupiah);

9.3. Penggugat (d/R) menawar sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 377.236.307,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah), sedang Tergugat dalam Rekonsvansi / SILVIA TANGRIAWAN minta ganti rugi Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

9.4. Penggugat (d/R) menawar sesuai yang ditentukan Penilai Publik sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sedang Tergugat dalam Rekonsvansi/ KATRINA MAITANO minta ganti rugi Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

10. Oleh karena Para Tergugat dalam Rekonsvansi tidak mengajukan keberatan atas ketidaksepakatan jumlah ganti rugi, maka Penggugat (d/R) melakukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Kendari, sebagaimana diatur dalam pasal 42 ayat 1 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum, pasal 86 ayat 1, 2 dan 3 huruf a Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

11. Atas permohonan Penggugat (d/R) tersebut telah dilakukan pemeriksaan dan terbitlah Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari, dengan perincian sebagai berikut:

11.1. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.25) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:

- Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 1.620.649.373,00 (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya

Halaman 40 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

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 940 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SONNY Jie;

- c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.

11.2. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.24) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- b. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon EDY CHANDRA;
- c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.

11.3. Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.23) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- b. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 377.236.307,00 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SILVIA TANGRIAWAN;
- c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Hakim Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN Kdi (Vide Bukti T2.26) tanggal 13 November 2019, yang berbunyi:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon/Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
 - b. Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan di atasnya seluas 69,63 M2 (tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon KATRINA MAITANO;
 - c. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kendari untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas dan memberitahukannya kepada Termohon.
12. Atas 4 (empat) penetapan Hakim Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana tersebut diatas, Pengadilan Negeri Kendari telah menerima :
- 12.1. Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN, SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 1.620.649.373,00 (Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah) kepada Sonny Jie sebagai pembayaran GANTI KERUGIAN tanah berikut bangunan di atasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan KANDAI) dari PEMOHON kepada TERMOHON SONNY Jie, sebagaimana Berita Acara Nomor : 05/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.29) tanggal 3 Desember 2019;
 - 12.2. Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN, SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. Rp. 649.261.622,00 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Enam Ratus Dua puluh Dua Rupiah) kepada EDY CHANDRA /TERMOHON sebagai pembayaran GANTI KERUGIAN tanah berikut bangunan di atasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak

Halaman 42 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Kandai) dari PEMOHON kepada TERMOHON/ EDY CHANDRA, sebagaimana Berita Acara Nomor : 04/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.28) tanggal 3 Desember 2019;

12.3. Panitera Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN, SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 377.236.307,00 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tujuh Rupiah sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon SILVIA TANGRIAWAN, sebagaimana Berita Acara Nomor : 3/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.27) tanggal 3 Desember 2019;

12.4. Pengadilan Negeri Kendari Drs. H.L.M SUDISMAN,SH,MH telah menerima PENITIPAN uang sejumlah Rp. 219.476.411,00 (Dua Ratus Sembilan belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Empat Ratus Sebelas Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah berikut bangunan diatasnya seluas 69,63 M2 (tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai) dari Pemohon kepada Termohon KATRINA MAITANO, sebagaimana Berita Acara Nomor : 06/Pdt.Kon/2019/PN Kdi (Vide Bukti T2.30) tanggal 3 Desember 2019.

13. Bahwa sesuai dengan pasal 43 Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yang menyatakan “ **PEMBERIAN GANTI KERUGIAN SUDAH DITITIPKAN DI PENGADILAN NEGERI, KEPEMILIKAN ATAU HAK ATAS TANAH DARI YANG BERHAK DALAM HAL INI PARA TERGUGAT DALAM REKONVENSİ MENJADI HAPUS DAN ALAT BUKTI HAKNYA DINYATAKAN TIDAK BERLAKU DAN TANAHNYA MENJADI TANAH YANG DIKUASAI LANGSUNG OLEH NEGARA**”, dengan kata lain para TERGUGAT dalam Rekonvensi dalam hal ini :

1. SONNY Jie;
2. EDDY CHANDRA;
3. SILVIA TANGRIAWAN;
4. KATRINA MAITANO;

Halaman 43 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIDAK ADA KEWENANGAN UNTUK MENDIAMI/TINGGAL DI RUMAH/ menguasai obyek pengadaan tanah dan lain-lain YANG GANTI RUGINYA TELAH DITITIPKAN DI PENGADILAN NEGERI KENDARI, NAMUN PADA FAKTANYA SAMPAI DENGAN SAAT INI PARA TERGUGAT DALAM REKONVENSI : SONNY Jie, EDDY CHANDRA, SILVIA TANGRIAWAN, KATRINA MAITANO MASIH MENDIAMI/TINGGAL/MENGUASAI OBYEK PENGADAAN TANAH;

14. Dalam hal PARA TERGUGAT DALAM REKONVENSI : SONNY Jie, EDDY CHANDRA, SILVIA TANGRIAWAN, KATRINA MAITANO MASIH MENDIAMI/TINGGAL/MENGUASAI OBYEK PENGADAAN TANAH adalah merupakan tindakan yang melanggar Undang-Undang, tindakan yang memalukan, menghambat pembangunan Jembatan teluk Kendari;

15. Permohonan Penggugat Rekonvensi adalah:

a. Para Tergugat Rekonvensi, yakni SONNY Jie, EDDY CHANDRA, SILVIA TANGRIAWAN, KATRINA MAITANO segera mengosongkan rumah/tanah yang menjadi obyek pengadaan tanah, yaitu :

1. Untuk Sonny Jie, yaitu tanah berikut bangunan di atasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan Kandai Kendari);

2. Untuk Edy Chandra, yaitu tanah berikut bangunan di atasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai Kendari);

3. Untuk Silvia Tangriawan, yaitu tanah berikut bangunan di atasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai Kendari);

4. Untuk Katrina Maitano, yaitu tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai Kendari);

b. Menyatakan :

1. Tanah dan bangunan di atasnya seluas 121 M2 (tanah seluas 121 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 301 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 813 yang terletak di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) adalah milik Negara/ Satuan Kerja Pelaksanaan

Jalan nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;

2. Tanah berikut bangunan di atasnya seluas 92 M2 (tanah seluas 92 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 150 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 940 yang terletak di Kelurahan Kandai Kendari) adalah milik Negara/ Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
3. Tanah berikut bangunan di atasnya seluas 93 M2 (tanah seluas 93 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 73,6 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 141 yang terletak di Kelurahan Kandai Kendari) adalah milik Negara/ Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
4. Tanah seluas 69,63 M2 dengan bangunan Permanen di atasnya seluas 52,8 M2 yang dilindungi dengan SHM No. 934 yang terletak di Kelurahan Kandai Kendari adalah milik Negara/ Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara;
- c. Menyatakan perbuatan para Tergugat dalam Rekonvensi menguasai tanah obyek Pengadaan adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
- d. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- e. Menyatakan sahn dan berharga sita jaminan yang telah/akan dilakukan;
- f. Menyatakan keterlambatan para Tergugat Rekonvensi mendiami/tinggal di obyek pengadaan tanah supaya dijatuhkan denda masing-masing per hari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, bersama ini Tergugat II/ Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II/ Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan DAHAKPOKOTUPERA :

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDIAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat III mengajukan jawabannya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menurut Penggugat bahwa dari penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Sih Wiryadi & Rekan yang telah dituangkan dalam perkara konsinyasi ternyata sangat merugikan para penggugat karena justru penilaian yang diberikan seakan tidak berperikemanusiaan dengan cara memberikan penilaiannya bukan secara professional yang mana dilapangan ada tanah / bangunan yang nilainya rendah tapi dibayar dengan bayaran yang tinggi dan sebaliknya. (Point 10)

Jawaban :

- Kami KJPP.Sih Wiryadi & Rekan dalam melakukan penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah mengacu pada data yang diberikan oleh pemberi tugas dalam hal ini adalah daftar inventaris (data luas tanah dan bangunan) dari PPK-13 yang ditandatangani oleh Kaur Tata Usaha Bapak.Sugeng Hery Purwanto,ST NIP.19670909200212 1 001;
- Kami KJPP.Sih Wiryadi & Rekan dalam melakukan penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah mengacu pada SPI 306, dimana dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah Nilai Penggantian Wajar. Nilai penggantian wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas property yang dimaksud;
- Nilai penggantian wajar diartikan sama dengan nilai Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU. No.2 tahun 2012;
Formula / Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Berdasarkan Undang – Undang No.2 Tahun 2012;

Nilai Penggantian Wajar

Nilai Fisik + Nilai Non Fisik

Nilai Fisik adalah Opini Nilai Pasar dari aset tetap terkait pada Tanah berikut semua yang terikat dengan tanah (Tanah, Bangunan, Tanaman);
Dalam hal ini untuk metode penilaian untuk :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tanah Metode data pasar (data penawaran atau transaksi yang ada yang setara atau sejenis);

- Bangunan : Metode Biaya (Biaya yang dikeluarkan untuk membuat / membangun aset yang setara.) dikurangi biaya penyusutan. Dalam hal ini untuk nilai bangunan menggunakan BTB MAPPI;

Nilai Non Fisik adalah Opini nilai untuk potensi aset yang “tidak berwujud”;

Dalam hal ini SPI.306 Melengkapi pernyataan dalam penjelasan UUPT Meliputi :

1. Penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan *premium (Tambahan)*. *Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan :*

a. Adanya potensi kehilangan usaha atau Bisnis;

- Dalam hal subyek kerugian adalah potensi kehilangan Usaha dapat berasal dari kerugian tempat usaha, warung, rumah makan dan usaha lain maka besaran kerugian dapat diperhitungkan sebesar rata-rata 3 bulan terakhir dari pendapatan usaha;
- Dalam hal subyek kerugian adalah potensi kehilangan Pendapatan berasal dari Kegiatan Individual dan biasanya tidak permanen maka besaran kerugian dapat diasumsikan sebesar 6 bulan setara dengan rata-rata penghasilan 6 bulan terakhir;

b. Adanya Kerugian Emosional (Solatium);

Kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan untuk tempat tinggal bagi pemilik;

2. Biaya Transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Perlu diketahui dan dipahami bahwa kompensasi kerugian non fisik seperti biaya pindah , biaya notaris dan pajak yang dapat diwakili BPHTB (Hanya diperuntukkan pada lokasi pengganti);
3. Kompensasi Masa Tunggu adanya sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Sisa Tanah adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah (*jika ada*);

5. Kerugian Fisik Lain misal bagian Bangunan yang terpotong sehingga memerlukan biaya perbaikan agar supaya berfungsi seperti semula (*jika ada*);
2. Bahwa nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa penilai publik Sih Wiryadi & Rekan adalah tidak sesuai dengan nilai kepatutan didalam etika dan prinsip pembebasan lahan secara perimbangan atas nilai tersebut (Point 12);

Jawab :

- Kami KJPP.Sih Wiryadi & Rekan dalam melakukan penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah mengacu pada SPI 306,dimana dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah Nilai Penggantian Wajar. Nilai penggantian wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas property yang dimaksud;
- Nilai penggantian wajar diartikan sama dengan nilai Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU.No.2 tahun 2012;
- Berdasar data dan analisa kami nilai tanah sesuai areal atau wilayah tersebut adalah untuk daerah strategis untuk areal perdagangan adalah Rp.2.240.000 dan Rp.1.820.000;
- Berdasar data dan analisa kami nilai Bangunan sesuai BTB MAPPI diperoleh nilai Bangunan untuk Bapak Sonny Jie adalah Rp.3.400.000/m²; Bapak Edy Candra adalah Rp.1.800.000/m²; ibu Katrina Maitano adalah Rp.1.317.500 dan Ibu Silvia Tangriawan adalah Rp.1.395.000/m²;
- Untuk kerugian non fisik dalam penilaian ini kami sudah mengacu pada ketentuan perundang undangan yang berlaku, dalam hal ini sebagai berikut :
 - a. Biaya Transaksi meliputi biaya BPHTB dan Biaya Notaris (8%);
 - b. Solatium Kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan untuk tempat tinggal bagi pemilik (20-25%);
 - c. Kompensasi Masa Tunggu;
- Dalam hal kerugian non fisik untuk kehilangan usaha pada para penggugat tidak diberikan karena : para penggugat sudah memindahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Halanya sedang ada ijin penetapan lokasi, para penggugat tidak memberikan laporan keuangan;

3. Permohonan penggugat dalam merealisasikan pembayaran pembebasan lahan sesuai yang mereka inginkan (point 13);

Jawab :

- Penggugat tidak menyertakan second opinion dari Kantor Jasa Penilai Publik lain sebagai dasar pertimbangan;

Bahwa dari uraian kami diatas, menjadi alasan dalam penolakan Gugatan terhadap perkara ini. Dengan kerendahan hati, kami Tergugat mohon kiranya Ketua/ Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan penolakan gugatan para penggugat. Atau Bila Ketua / Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Para Penggugat mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 23 dimana bukti surat para Penggugat tersebut telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup kecuali bukti P – 13, P – 16 dan P – 19 tanpa asli akan tetapi telah bermaterai cukup dan 7 (tujuh) orang saksi masing-masing bernama 1) Drs. H. Hasrun Salim, 2) Rudi Tangriawan, 3) Yuliani, 4) Muh. Yahya, 5) Soni Hamzah, 6) Zulham Wirtama dan 7) Haeruddin S., Alat bukti mana telah terlampir/termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda T.I – 1 sampai dengan T.I – 12, dan terhadap bukti surat Tergugat I tersebut telah sesuai dengan Aslinya dan bermaterai cukup, sedangkan Tergugat II mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 30 dan terhadap bukti surat Tergugat II bertanda T.II – 10 dan T.II – 12 sampai dengan T.II – 30 telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, sedangkan untuk bukti T.II – 1 sampai dengan T.II – 9 dan T.II – 11 tanpa asli dan bermaterai cukup dan selain bukti surat tersebut Tergugat I dan II juga mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama 1) Nurhaena, alat bukti mana telah terlampir/termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa sedang Tergugat III, tidak ada mengajukan alat bukti di Persidangan;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 3 Juni 2020, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan atas obyek sengketa, hasil pemeriksaan tersebut sebagaimana telah terlampir/termuat dalam Berita Acara Sidang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa di akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal

yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi sebagaimana yang telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi pokok eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II tersebut, maka inti pokok dari eksepsi tersebut adalah :

1. Gugatan Ne Bis In Idem;
2. Gugatan Kadalauarsa/Lampau waktu;
3. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel);
4. Para Penggugat Tidak Mempunyai Hak Mengajukan Gugatan dan para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dalam perkara ini;
5. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error In Persona);
6. Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian eksepsi (tangkisan) agar nantinya baik Majelis Hakim maupun Para Pihak tidak keliru dalam memposisikan materi eksepsi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Majelis Hakim sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata"*, tahun 2005 : hal. 418) sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, tahun 2002 : hal 38) yang menyatakan tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat sebagai berikut :

Halaman 50 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Ad.1. Gugatan Ne Bis In Idem;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II pada pokoknya mendalilkan bahwa permasalahan ini dahulu telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari dalam perkara konsinyasi melalui Penetapan Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, dimana para pihak dalam perkara konsinyasi tersebut sama dengan para pihak dalam perkara ini dan mengenai obyek sengketa yang sama serta pokok sengketa yang sama yakni penolakan atau keberatan terhadap nilai ganti kerugian yang diberikan oleh para Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPdata bahwa suatu perkara dapat dikategorikan Ne bis in Idem apabila terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan yang dijatuhkan dalam perkara terdahulu harus bersifat positif;
4. Subyek atau pihak yang berperkara sama;
5. Obyek gugatan sama;

Menimbang, bahwa setelah mencermati alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I dan II tersebut dan setelah mencermati perkara konsinyasi Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, telah ternyata subyek atau pihak yang berkara tidak sama dan obyek gugatan pula tidak sama sehingga tidaklah dapat dikategorikan gugatan Penggugat dalam perkara a quo Ne Bis In Idem sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPdata, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan II perihal *Gugatan Penggugat Ne bis In Idem*, patut **ditolak**;

Ad.2. Gugatan Kadalauarsa/Lampau waktu;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II pada pokoknya mendalilkan bahwa para Penggugat, yakni Sonny Jie, Eddy Chandra, Silvia Tangriawan dan Katrina Maitano menandatangani Berita Acara Kesepakatan dan Surat Pernyataan TIDAK SEPAKAT tanggal 17 Desember 2017, kesempatan mengajukan gugatan adalah 14 hari kerja setelah tanggal 17 Desember 2017 adalah tanggal 31 Desember 2017 dan ternyata Sonny Jie, Eddy Chandra, Silvia Tangriawan dan Katrina Maitano sampai batas akhir tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari, oleh karenanya gugatan para Penggugat adalah telah Kadalauarsa/Lewat waktu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa gugatan terhadap dalil ini, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya dalam eksepsi karena sudah jelas telah memasuki pokok perkara dan membutuhkan adanya pembuktian atas dalil tersebut, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut, patut **ditolak**;

Ad.3. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena tidak menguraikan secara rinci sesuai arah mata angin mengenai batas-batas tanah sengketa serta tidak menyebutkan luas tanah untuk masing-masing Penggugat, dengan demikian sudah layak dan patut apabila gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan para Penggugat telah ternyata pada angka 2 Posita gugatan Para Penggugat telah disebutkan nomor sertifikat atas tanah yang dituntut ganti kerugian, sehingga dengan dicantumkan nomor sertifikat atas tanah sengketa tersebut menunjukkan telah terpenuhi kejelasan mengenai letak, batas dan luas tanah yang dituntut ganti ruginya sehingga eksepsi Tergugat I tersebut beralasan hukum untuk **ditolak**;

Ad. 4. Para Penggugat Tidak Mempunyai Hak Mengajukan Gugatan dan para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya mendalilkan bahwa para Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan seluruh tahapan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, salah satunya adalah tahapan musyawarah penetapan besaran ganti kerugian. Ketika dilaksanakan musyawarah penetapan besaran ganti kerugian para Penggugat secara tegas menyatakan keberatan dan tidak menerima besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh para Tergugat, tetapi para Penggugat tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan sehingga secara hukum para Tergugat dianggap telah menerima besaran ganti rugi tersebut, maka dengan demikian maka sangat beralasan hukum apabila gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa seseorang dapat mengajukan gugatan apabila orang tersebut merasa bahwa haknya telah dilanggar akan tetapi orang yang merasa dilanggar haknya tidak mau secara sukarela melakukan yang diminta itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan para Penggugat telah ternyata bahwa pokok-pokok gugatan Penggugat telah mengemukakan alasan-alasan mengapa menarik Para Tergugat dalam perkara *a quo*. Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak antara Penggugat dengan Para Tergugat dan telah menguraikan perselisihan hukum, maka dengan demikian menunjukkan bahwa Penggugat disini adalah orang yang merasa haknya telah dilanggar oleh Para Tergugat, sehingga Para Penggugat adalah orang yang dapat mengajukan gugatan di Pengadilan, sehingga eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut beralasan hukum untuk **ditolak**;

Ad.5. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*);

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya mendalilkan bahwa seharusnya Gubernur Sulawesi Tenggara (Tergugat I) tidak dijadikan pihak dalam perkara ini karena tidak memiliki kaitan dalam pembebasan lahan milik para Penggugat dan penetapan besaran ganti ruginya. Oleh karena para Penggugat menjadikan Gubernur Sulawesi Tenggara sebagai pihak maka gugatan menjadi *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat Salah Alamat apabila dihubungkan dengan isi gugatan para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan para Penggugat telah memperlihatkan adanya perselisihan hak dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga penarikan Tergugat I dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga eksepsi dari Tergugat I tersebut beralasan hukum untuk **ditolak**;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai di atas, maka telah cukup alasan dan pertimbangan hukum (*voldoende gemotieverd*) untuk menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan para Penggugat adalah seperti yang terurai di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan para Penggugat *a quo* dapat dikonstatasi dalil pokok gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat memiliki tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan Ruko yang masing-masing memiliki bukti-bukti kepemilikan yang sah yang mana akan kami uraikan di bawah ini :
 - a. Sonny Jie adalah :
 - SHM Nomor 813 atas nama Jefry Jie;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyebutkan bangunan dengan ukuran untuk lantai dasar dan lantai 2 berukuran 21 m x 7,60 m;
- Untuk lantai 3 adalah berukuran 17,10 m x 7,60 m;
 - Jenis bangunan berskala permanen mewah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp 5,5 Milyar;
- b. Edy Chandra adalah :
- SHM Nomor 00940 atas nama Eddy;
 - Ukuran bangunan untuk lantai dasar 19,60 m x 5,60 m;
 - Ukuran bangunan lantai 2 adalah 19,60 m x 5,60 m;
 - Jenis bangunan permanen mewah untuk lantai I, lantai 2 menengah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp. 1,7 milyar;
- c. Silvia Tangriawan adalah :
- SHM Nomor 00141 atas nama Silvia Tangriawan;
 - Ukuran bangunan 21 m x 4,50 m;
 - Bangunan hanya berlantai I;
 - Jenis bangunan berskala mewah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp. 1 milyar;
- d. Katrina Maitano adalah :
- SHM Nomor 00934 atas nama Katrina Maitano;
 - Ukuran bangunan 21 m x 3,80 m;
 - Bangunan hanya berlantai I;
 - Jenis bangunan berskala mewah;
 - Nilai pasaran harga bangunan Rp. 800 juta;
2. Bahwa pada tahun 2014 Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dengan kebijakan melaksanakan Pembangunan Jembatan Teluk Kendari, dan dalam pembagunan jembatan ini juga harus selaras dengan perluasan jalan dan kedua arah dari jembatan ini;
3. Bahwa untuk terpenuhinya perluasan jalan atas pembangunan Jembatan Teluk Kendari ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melakukan pembebasan lahan, dan tanah milik Para Penggugat sebagaimana yang telah kami sebutkan di atas masuk dalam areal pembebasan lahan;
4. Bahwa dalam pembebasan lahan ini Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melakukan kompensasi/pembayaran atas tanah serta bangunan yang berdiri yang di atasnya dengan cara diselaraskan dengan nilai atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya;
5. Bahwa Pemerintah Sulawesi Tenggara dalam melaksanakan pembayaran atas pembebasan lahan ini ternyata pelaksanaannya tidak sesuai dengan

Halaman 54 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan prinsip mahkamah agung dan pelaksanaannya pun ada yang dibayar dengan cara penyesuaian harga pasaran dan adapula yang dibayar dibawah nilai yang selayaknya;

6. Bahwa atas tindakan Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara melaksanakan pembayaran kompensasi ini, kami dari para pihak Penggugat menolak atas tawaran yang diajukan oleh pihak Pemerintah Povinsi Sulawesi Tenggara karena yang ditawarkan kepada kami adalah sangat merugikan kami para penggugat;
7. Bahwa atas kehadiran Satuan Kerja Pelaksana Jalan Wilayah II Sulawesi Tenggara yaitu untuk melanjutkan pelaksanaan pembebasan lahan dalam Pembangunan jalan Teluk Kendari yang diserahkan oleh pihak Pemerintah Propinsi Sulawesi Tenggara dan dalam melanjutkan tugas ini pihak satuan Kerja memintar Kantor Jasa Pelayanan Publik SIH Wiryadi & Rekan yang beralamat wisma Penilai lantai 1-5 jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 55 Solo, untuk melakukan Penilai tanah serta bangunan yang belum terealisasi Kompensasi/Pembayaran Pembebasan Lahan;
8. Bahwa Penilaian Kantor Jasa Publik SIH Wiryadi & Rekan yang telah dituangkan dalam Perkara Konsinyasi ternyata sangat merugikan kami Para Penggugat karena justru penilaian yang diberikan seakan tidak berperikemanusiaan dengan cara memberikan penilaiannya bukan secara Propesional yang dimana di lapangan ada tanah/bangunan yang nilainya lebih rendah tapi dibayar dengan Pembayaran yang tinggi dan sebaliknya ada tanah dan bangunan yang nilainya tinggi tapi dibayar dengan nilai yang rendah, demikian yang kami rasakan dari Para Penggugat;
9. Bahwa nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik SIH Wiryadi & Rekan adalah atas nama Sony Jie kompensasi pembayarannya di nilai hanya dengan Rp 1.620.649.373,00 dan atas nama Edy Chandra dinilai dengan Rp 649.261.622,00 dan atas nama Silvia Tanggiriawan hanya dengan Rp 300.000.000,00 dan atas nama Katriana Maitano dinilai hanya dengan Rp200.000.000,00 dan Atas pembayaran tersebut, Para Penggugat keberatan dan menolak karena tidak sesuai dengan nilai kepatutan di dalam etika dan prinsip pembebasan lahan secara perimbangan atas nilai pembebasan tersebut;
10. Bahwa sebagai pertimbangan kami lainya dari kami Para Penggugat keberatan dan menolak nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan adalah sebagai berikut :
 - Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan dalam menentukan jumlah Pembebasan lahan terlalu rendah dan tidak objektif dan tidak Propesional;

Halaman 55 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa para Penggugat yang salin berdekatan harga yang pantas untuk nilai tanah wilayah ini adalah sebesar Rp. 10 juta/meter belum terhitung nilai bangunan di atasnya;

- Bahwa para Penggugat tentunya kehilangan areal/wilayah yang paling strategis untuk perdagangan dimana pekerjaan atau lahan untuk mencari nafkah bagi para Penggugat hanya pada bidang perdagangan saja;
- Bahwa para Penggugat tidak akan dapat mampu lagi memiliki atau membangun kembali, bangunan ruko/toko yang telah kena pembebasan lahan;
- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik SIH Wiryadi & Rekan tidak relepan dengan prinsip pemerintah sekarang yaitu Presiden Republik Indonesia bapak Ir. Joko Widodo untuk Pembebasan Lahan di masyarakat demi pembangunan bukan nilai dengan cara ganti Rugi tapi dengan cara penggantian yang seimbang;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah menjawab gugatan dari Para Penggugat sebagaimana dalam surat jawaban masing-masing Para Tergugat dimana Para Tergugat menyatakan secara tegas menolak semua alasan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;

Menimbang, bahwa selain Para Tergugat menyatakan secara tegas menolak semua alasan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat I dan II didalam jawabannya menyatakan pula bahwa proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas telah dilaksanakan dan salah satu tahapan yang dilaksanakan adalah musyawarah penetapan ganti kerugian bersama para pemilik tanah. Berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian yang telah dilaksanakan ternyata para Penggugat keberatan dan menolak nilai ganti kerugian yang diberikan, namun faktanya hingga batas waktu pengajuan keberatan berakhir, para Penggugat tidak mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri. Bahwa oleh karena para Penggugat tidak melakukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Kendari terhadap penetapan besaran ganti kerugian maka Tergugat II mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian terhadap para Penggugat sebagaimana register Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan telah diputus dengan amar mengabulkan permohonan Pemohon (Tergugat II dalam perkara ini), terhadap penetapan tersebut para Penggugat tidak mengajukan upaya hukum sehingga penetapan tersebut telah berkekuatan hukum. Selanjutnya terhadap penetapan tersebut, telah pula ditindaklanjuti dengan Berita Acara Penitipan Uang Ganti Kerugian (konsinyasi) sehingga uang ganti kerugian kepada para Penggugat telah

Halaman 56 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Negeri Kendari sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Nomor : 3/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 4/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, Nomor : 5/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi dan Nomor : 6/Pdt.Kon/2018/PN.Kdi, sehingga secara hukum para Penggugat dianggap menerima besaran ganti kerugian yang telah ditetapkan, sehingga para Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sebagaimana dalam jawabannya mempersoalkan kedudukan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan dalil-dalil serta bukti-bukti para pihak, akan mempertimbangkan terlebih dahulu perihal Kedudukan Hukum Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan Para Tergugat bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 ditentukan bahwa upaya hukum yang dapat ditempuh apabila pihak menolak penetapan ganti kerugian adalah dengan mengajukan Permohonan Keberatan yang diajukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan baik oleh para Penggugat maupun oleh para Tergugat, telah ternyata bahwa para Penggugat tidak mengajukan keberatan terhadap besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Para Tergugat, akan tetapi setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi gugatan para Penggugat telah ternyata bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* atas dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam hal perhitungan ganti kerugian atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dan bukan sekedar menolak atas besarnya ganti rugi yang diberikan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan dalam eksepsi bahwa seseorang dapat mengajukan gugatan apabila orang tersebut merasa bahwa haknya telah dilanggar akan tetapi orang yang merasa dilanggar haknya tidak mau secara sukarela melakukan yang diminta itu;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan para Penggugat telah ternyata bahwa pokok-pokok gugatan para Penggugat telah mengemukakan alasan-alasan mengapa menarik Para Tergugat dalam perkara *a quo*. Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak antara Penggugat dengan Para Tergugat dan telah menguraikan perselisihan hukum, maka dengan demikian menunjukkan bahwa para Penggugat disini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung indonesia haknya telah dilanggar oleh Para Tergugat, maka dengan demikian Para Penggugat adalah mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok-pokok gugatan para Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adapun inti pokok gugatan Para Penggugat adalah bahwa para Penggugat sebagai pemilik tanah yang syah beserta bangunan yang berada di atas bidang tanah yakni :

a. Sonny Jie adalah :

- SHM Nomor 813 atas nama Jefry Jie;
- Memiliki bangunan dengan ukuran untuk lantai dasar dan lantai 2 berukuran 21 m x 7,60 m;
- Untuk lantai 3 adalah berukuran 17,10 m x 7,60 m;
- Jenis bangunan berskala permanen mewah;

b. Edy Chandra adalah :

- SHM Nomor 00940 atas nama Eddy;
- Ukuran bangunan untuk lantai dasar 19,60 m x 5,60 m;
- Ukuran bangunan lantai 2 adalah 19,60 m x 5,60 m;
- Jenis bangunan permanen mewah untuk lantai I, lantai 2 menengah;

c. Silvia Tangriawan adalah :

- SHM Nomor 00141 atas nama Silvia Tangriawan;
- Ukuran bangunan 21 m x 4,50 m;
- Bangunan hanya berlantai I;
- Jenis bangunan berskala mewah;

d. Katrina Maitano adalah :

- SHM Nomor 00934 atas nama Katrina Maitano;
- Ukuran bangunan 21 m x 3,80 m;
- Bangunan hanya berlantai I;
- Jenis bangunan berskala mewah;

dimana tanah dan bangunan tersebut terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum untuk perluasan jalan atas pembangunan Jembatan Teluk Kendari, dimana Para Penggugat menolak atas tawaran yang diajukan oleh pihak Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara karena nilainya yang sangat tidak wajar, tidak adil serta tidak mensejahterakan, yakni nilai yang diberikan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik SIH Wiryadi & Rekan adalah untuk atas nama Sony Jie kompensasi pembayaran terhadap tanah dan bangunan hanya dinilai Rp 1.620.649.373,00 (satu milyar enam ratus dua puluh juta enam ratus empat puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh tiga Rupiah), untuk atas nama Edy Chandra hanya dinilai Rp 649.261.622,00 (enam ratus empat puluh sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung (Rp. satu ribu enam ratus dua puluh dua Rupiah), untuk atas nama Silvia Tanggiriawan hanya dinilai Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dan untuk atas nama Katriana Maitano hanya dinilai Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan menurut Para Penggugat bahwa Perbuatan Tergugat III yang melakukan perhitungan besarnya ganti rugi tidak dilaksanakan dengan mengedepankan Prinsip Kemanusiaan, Demokratis dan Adil dan bertentangan dengan tujuan pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yakni meningkatkan Kesejahteraan Dan Kemakmuran Bangsa Negara Dan Masyarakat Dengan Tetap Menjamin Kepentingan Hukum Pihak Yang Berhak, serta tidak relepan dengan prinsip pemerintah sekarang yaitu Presiden Republik Indonesia bapak Ir. Joko Widodo untuk Pembebasan Lahan di masyarakat demi pembangunan bukan nilai dengan cara ganti Rugi tapi dengan cara penggantian yang seimbang, sehingga Perbuatan Tergugat III adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya Para Penggugat menolak secara tegas hasil penilaian ganti rugi yang dilakukan Kantor Jasa Penilaian Publik SIH Wiryadi & Rekan;

Menimbang, bahwa memperhatikan inti pokok gugatan Para Penggugat a quo, Para Penggugat yang mempersoalkan perbuatan Tergugat III yang melakukan perhitungan besarnya ganti rugi tidak dilaksanakan dengan mengedepankan Prinsip Kemanusiaan, Demokratis dan Adil dan bertentangan dengan tujuan pengadaan tanah, sehingga sebelum sampai pada kesimpulan bahwa Perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW dan Pasal 283 Rbg serta merujuk pada Asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars" (para pihak harus didengar), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Para Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 23 dan 7 (tujuh) orang saksi masing-masing bernama 1) Drs. H. Hasrun Salim, 2) Rudi Tangriawan, 3) Yuliani, 4) Muh. Yahya, 5) Soni Hamzah, 6) Zulham Wirtama dan 7) Haeruddin S.;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda T.I – 1 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat II mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 30;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat I dan II juga mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama 1) Nurhaena, sedang untuk Tergugat III, tidak ada mengajukan alat bukti apapun di Persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P – 13, P – 16 dan P – 19 serta bukti surat Tergugat II bertanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 9 dan T.II – 11 tidak dapat ditunjukkan aslinya, sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan, sedangkan untuk bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, akan dipergunakan dalam pembuktian selanjutnya terhadap dalil-dalil para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Tergugat I di dalam jawabannya bahwa sejak tahun 2017 pembebasan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas dilaksanakan oleh Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara (Tergugat II) yang sebelumnya dilaksanakan oleh Pemerintah Prov. Sultra (Tergugat I), sehingga pembebasan lahan telah beralih kepada Tergugat II dan Tergugat II telah bekerjasama dengan Kantor Jasa Penilai Publik untuk melakukan penilaian terhadap lahan milik para Penggugat;

Menimbang, bahwa sedang Tergugat III dalam jawabannya menyatakan bahwa Tergugat III dalam melakukan penilaian pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah mengacu pada data yang diberikan oleh pemberi tugas dalam hal ini adalah daftar inventaris (data luas tanah dan bangunan) dari PPK-13 yang ditandatangani oleh Kaur Tata Usaha Bapak Sugeng Hery Purwanto, ST NIP.19670909200212 1 001 dan mengacu pada SPI 306, dimana dasar penilaian yang sesuai untuk tujuan penilaian ini adalah Nilai Penggantian Wajar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat III bahwa peraturan yang menjadi pegangan bagi setiap penilai dalam melakukan kegiatan penilaian termasuk dalam penilaian untuk kepentingan umum adalah dengan menggunakan standar penilaian yang ada pada KEPI & SPI Edisi VI tahun 2015. Standar ini merupakan Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang terdapat dalam KEPI & SPI Edisi VI Tahun 2015;

Menimbang, bahwa Tergugat III, telah menilai harga tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana dalam bukti T.II – 9a dan T.II – 9b) dengan perincian sebagai berikut :

- Jefry Jie Chandra (Sonny Jie), luas tanah 121 M2, luas Bangunan 301 M2 dengan nilai total Rp 1.620.649.373,00 (satu milyar enam ratus dua puluh juta enam ratus empat puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh tiga Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Anak-anak (Edy Chandra), luas tanah 92 M2, luas bangunan 150 M2 dengan nilai total Rp 649.261.622,00 (enam ratus empat puluh sembilan juta dua ratus enam puluh satu ribu enam ratus dua puluh dua Rupiah);

- Silvia Tanggiriawan, luas tanah 93 M2, luas bangunan 73,60 M2 dengan nilai Rp 377.236.307,00 (tiga ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus tujuh Rupiah);
- Hj. Nursiah/Katriana Maitano, luas tanah 69,63 M2, luas bangunan 52,80 M2 dengan nilai Rp 219.476.411,00 (dua ratus sembilan belas juta empat ratus tujuh puluh empat empat ratus sebelas Rupiah);

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dibandingkan dengan penetapan harga yang dilakukan oleh Tergugat III dan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat :

- Bahwa Para Penggugat mengajukan bukti P – 1, P – 2, P – 3, P – 4, P – 5, P – 6, P – 7, P – 8, P – 9, saksi 1) Drs. H. Hasrun Salim, 2) Rudi Tangriawan, 3) Yuliani, 4) Muh. Yahya, 5) Soni Hamzah, 6) Zulham Wirtama dan 7) Haeruddin S.;
- Bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti terkait dengan data hasil perhitungan dan penilaian yang dilakukan oleh Tergugat III atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat II mengajukan bukti terkait dengan data hasil perhitungan dan penilaian atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III yakni bukti T.II – 9a dan T.II – 9b;
- Bahwa Tergugat III tidak mengajukan alat bukti apapun di Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah penilaian harga tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat III dinilai telah adil atau tidak, maka Majelis Hakim mengacu pada KEPI & SPI Edisi VI tahun 2015 akan mempergunakan perbandingan nilai harga tanah dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut yang dibebaskan sesuai dengan hasil penilaian dari Tergugat III dengan nilai harga tanah dan bangunan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan data-data dari penduduk setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Para Penggugat dapat dirinci sebagai berikut :

- Berdasarkan bukti P – 1, menunjukkan bahwa tanah Sonny Jie mempunyai kepemilikan Hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 813/Kel. Kandai atas nama Jefry Jie Chandra dengan luas tanah 121 M2;
- Berdasarkan bukti P – 2, menunjukkan bahwa tanah Edy Chandra mempunyai kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 00940/Kandai atas nama Eddy, dengan luas tanah 92 M2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan bukti, menunjukkan bahwa tanah Silvia Tangriawan mempunyai kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 00141/Kandai atas nama Silvia Tangriawan, dengan luas tanah 93 M2;

- Berdasarkan bukti P – 4, menunjukkan bahwa tanah Hj. Nursiah/Katriana Maitano mempunyai kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 00934/Kandai atas nama Katrina Maitano, dengan luas tanah 74 M2;
- Berdasarkan bukti P – 7, menunjukkan bahwa Permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan oleh Sonny Jie kepada PT. Bank OCBC NISP, direalisasikan sejumlah Rp. 2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah);
- Berdasarkan bukti P – 9, menunjukkan bahwa pada tanggal 20 Agustus 2013 Ruko milik Sonny Jie tersebut pernah ditawarkan seharga Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);
- Bahwa saksi-saksi para Penggugat di persidangan menerangkan pada pokoknya bahwa Para Penggugat menolak pemberian ganti rugi karena ganti rugi tersebut tidak layak, dan walaupun Para Penggugat menerima uang ganti kerugian yang ditawarkan oleh Para Tergugat, maka Para Penggugat tidak akan mendapatkan rumah/ruko yang sama yang saat ini dimiliki oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat, tidak satupun dari alat bukti tersebut yang mencantumkan adanya perincian data (nilai harga tanah dan bangunan) hasil penilaian dari Tergugat III terhadap tanah dan bangunan milik para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat II bertanda T.II – 9a dan T.II – 9b hanya mencantumkan jumlah total ganti rugi yang diberikan kepada Para Tergugat, tetapi tidak menguraikan secara detail data dan sumbernya ataupun sebagai data pembanding sehingga memperoleh besaran jumlah ganti kerugian tersebut, Tergugat III hanya menguraikan metode-metode yang dipergunakan dalam perhitungan besaran ganti kerugian akan tetapi tidak didukung dengan fakta-fakta autentik yang terjadi di lapangan, seperti data pembanding penilaian tanah dan bangunan (tidak tercantum secara detail perihal nilai harga dan sumber datanya dalam laporan);

Menimbang, bahwa tentunya Majelis Hakim tidak dapat memandang bahwa hasil perhitungan terhadap besaran ganti kerugian yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat adalah telah sesuai dengan yang ditentukan dalam standar KEPI & SPI Edisi VI tahun 2015, oleh karena di persidangan Para Tergugat Khususnya Tergugat III sendiri tidak mengajukan bukti di persidangan perihal data-data yang akurat sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung.go.id
putusan Mahkamah Agung No. 83/Pdt.G/2019/PN Kdi
Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuktikan akan kebenaran dari dalil-dalilnya, namun di persidangan Tergugat III, tidak mengajukan alat bukti apapun untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perihal sangkalan-sangkalan Tergugat III terhadap dalil gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti yang diajukan Para Penggugat dan menghubungkan dengan besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa penilaian harga tanah yang dilakukan oleh Tergugat III tidak memenuhi rumusan rasa keadilan karena tidak adanya kesamaan harga karena adanya perbedaan harga di dalam satu tempat yang sama justru akan menimbulkan kesenjangan bahkan akan menghambat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Menimbang, bahwa Tergugat III di dalam jawabannya pula menyatakan bahwa untuk kerugian non fisik dalam penilaian, sudah mengacu pada ketentuan perundang undangan yang berlaku, dalam hal ini sebagai berikut :

- a. Biaya Transaksi meliputi biaya BPHTB dan Biaya Notaris (8%);
- b. Solatium Kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan untuk tempat tinggal bagi pemilik (20-25%);
- c. Kompensasi Masa Tunggu;

Dan dalam hal kerugian non fisik untuk kehilangan usaha pada para penggugat tidak diberikan karena : para penggugat sudah memindahkan usahanya setelah adanya ijin penetapan lokasi, dan para penggugat tidak memberikan laporan keuangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari tentang Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306) yang dapat dilihat di http://www.mappi.or.id/files/1405998014-ED_Juknis_SPI306_200714.pdf, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Bahwa penghitungan besaran kerugian non fisik harus memperhatikan kesesuaian dan kewajaran pembebanan biaya secara ekonomi yang proporsional. Hal-hal yang perlu diperhatikan :

1. Penerapan kerugian kehilangan pekerjaan/bisnis sebagai berikut :
Kehilangan pekerjaan atau bisnis dapat diwakili seperti adanya penutupan tempat usaha (warung) atau sejenisnya, sehingga harus pindah ke tempat lain. Untuk kategori tempat usaha/warung/profesi lainnya dapat dihitung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan pendapatan usaha (pendapatan bersih ditambah dengan kewajiban biaya-biaya terhadap beban yang perlu ditanggung selama perpindahan, misal beban karyawan tetap) yang diperkirakan hilang selama kepindahan/mencari tempat baru. Bila tidak diatur lain, lamanya kehilangan potensi usaha tersebut dapat dipertimbangkan selama 6 sampai 12 bulan tergantung pada potensi dari masing-masing tingkat kehilangan bisnis/usaha/pekerjaan.

2. Penerapan solatium (kerugian emosional) diatur sebagai berikut :
 - a) Solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik rumah untuk kerugian non-finansial yang disebabkan oleh adanya kebutuhan pengambil alihan dan/atau berpindah rumah tinggal sebagai akibat adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
 - b) Besaran kerugian emosional (solatium) dalam bentuk persentase yang diambil secara wajar dengan kesepakatan dari pemberi tugas;
 - c) Dalam menilai jumlah kompensasi kerugian, keadaan yang relevan harus diperhitungkan, termasuk :
 - kepentingan pemilik atas rumah yang dimiliki yang dihubungkan: adanya pemberian kompensasi yang wajar;
 - jangka waktu pemilik telah memiliki dan/atau menempati rumah, dan;
 - ketidaknyamanan mungkin diderita pemilik rumah sebagai penghuni karena adanya keharusan pindah rumah (bila ditempati sendiri);
 - d) Kriteria penghitungan solatium dapat dilakukan dengan memperhatikan :
 - masa tinggal yang dapat diukur dari besaran kerugian atas sifat penghunian rumah secara individu. Sehingga pengukuran tersebut dapat menggunakan kriteria terhadap lama masa tinggal serta kedudukan bangunan rumah yang dilihat dari fungsinya sebagai sarana hunian;
 - dimensi tapak tanah (luas tapak tanah) yang wajar;
 - potensi HBU;
3. Penerapan kerugian non fisik lainnya diatur sebagai berikut :
 - 1) Bila tidak dinyatakan berbeda maka biaya transaksi dapat meliputi, biaya pindah dan pengosongan, pajak/BPHTB, biaya PPAT dan kompensasi masa tunggu. Pengenaan beban kerugian tersebut :
 - a. Biaya pindah dan pengosongan dikenakan secara proporsional untuk seluruh kerugian fisik yang berpenghuni, seperti rumah tinggal, tempat usaha, industri. Di luar dari itu tidak diperhitungkan, seperti tanah kosong dan tanaman.
 - b. Beban pajak/BPHTB dikenakan secara proporsional untuk seluruh kerugian fisik yang terkait kepada tanah dan bangunan saja, seperti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tanah, rumah tinggal, tempat usaha, industri, perkebunan. Di luar dari itu tidak diperhitungkan, seperti mesin dan peralatan. Beban pajak dimaksud adalah potensi biaya yang asumsinya akan diperlukan pada pengadaan properti di tempat baru oleh pemilik. Beban pajak atas adanya pengambil alihan hak pada properti eksisting dapat diperhitungkan bila ada sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku atau sesuai instruksi pemberi tugas;

- c. Beban biaya PPAT atau sejenisnya dikenakan secara proporsional untuk seluruh kerugian fisik yang terkait kepada tanah dan bangunan saja, seperti tanah, rumah tinggal, tempat usaha, industri, perkebunan. Di luar dari itu tidak diperhitungkan, seperti mesin dan peralatan. Beban dimaksud adalah potensi biaya yang asumsinya akan diperlukan pada pengadaan properti di tempat baru oleh pemilik. Biaya PPAT atas adanya pengambil alihan hak pada properti eksisting dapat diperhitungkan bila ada sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku atau sesuai instruksi pemberi tugas.
- 2) Kompensasi masa tunggu dihitung berdasarkan alasan bahwa tanggal penilaian diterapkan pada tanggal penetapan lokasi. Sehingga terdapat masa waktu yang tenggang dari pemilik tanah yang belum menerima biaya penggantian sampai menunggu prosedur administrasi selesai. Untuk memberikan kompensasi atas masa tunggu, Penilai dapat memperhitungkan tambahan biaya sebesar suku bunga deposito dari bank pemerintah atas nilai properti dari kerugian fisik ditambah beban premium dan solatium (bagian B uraian di atas) dan beban transaksi (bagian C.1 uraian di atas), dengan asumsi masa tunggu tersebut diambil 6 - 9 bulan atau disesuaikan dengan jadwal rencana serah terima;
- 3) Kerugian non fisik lainnya yang dapat diperhitungkan oleh Penilai adalah kerugian sisa tanah (adanya kelebihan tanah yang menurut pemilik dengan sepengetahuan Lembaga Pertanahan tidak efektif lagi digunakan) dan kerugian fisik lainnya seperti adanya kerusakan akibat efek terjadinya pengadaan tanah dan pembangunan fisik yang terkena kepada properti sisa dari pemilik tanah. Penggantian sisa tanah dan kerugian fisik akibat adanya kerusakan dapat dihitung menggunakan pendekatan pasar dan/atau pendekatan biaya sebagaimana menghitung kerugian fisik seperti tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Laporan Penilaian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk pembangunan jembatan Teluk Kendari (vide bukti T.II – 9a dan T.II – 9b), telah ternyata bahwa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung terdapat

putusan mahkamah agung terdapat adalah hanya nilai tanah dan bangunan saja dan terhadap penghitungan besaran kerugian non fisik tidak dilakukan oleh Tergugat III tanpa alasan yang sah, maka dengan demikian tentunya Tergugat III dalam melakukan perhitungan terhadap ganti kerugian atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat adalah tidak berdasar pada ketentuan KEPI & SPI Edisi VI tahun 2015 yang merupakan Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306);

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat III dalam melakukan perhitungan terhadap ganti kerugian atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat adalah tidak berdasar pada ketentuan KEPI & SPI Edisi VI tahun 2015 yang merupakan Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka Tindakan Tergugat III tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Petitum poin 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat III dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang tentunya merugikan bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengenal adanya fungsi sosial atas tanah dimana menyebutkan bahwa pemerintah bisa mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum atau dengan kata lain bahwa demi kepentingan bangsa dan negara, maka hak milik terhadap tanah bisa dihapus yang tentunya dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas dapat mendukung dalil gugatan Para Penggugat, akan tetapi tidak cukup untuk mendukung petitum para Penggugat agar tuntutan tersebut dikabulkan semuanya terutama yang berkaitan dengan jumlah tuntutan mengenai besarnya ganti kerugian, sehingga Majelis Hakim hanya akan mengabulkan sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada bukti surat P – 1, P – 2, P – 3, P – 4, P – 5, P – 6, P – 7, P – 8, P – 9 serta keterangan saksi 1) Drs. H. Hasrun Salim, 2) Rudi Tangriawan, 3) Yuliani, 4) Muh. Yahya, 5) Soni Hamzah, 6) Zulham Wirtama dan 7) Haeruddin S, dan pula dihubungkan dengan bukti T.I – 1, T.I – 2, T.I – 3 dan T.I – 4, dan Majelis Hakim dengan mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 bahwa untuk menentukan besarnya nilai nyata/sebenarnya dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah,

Halaman 66 dari 70 Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah, maka adalah sangat layak dan adil apabila terhadap tanah dan bangunan milik para Tergugat tersebut diberikan ganti rugi dengan rincian sebagai berikut :

1. Sony Jie (Penggugat I) diberikan ganti kerugian sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
2. Eddy Chandra (Penggugat II) diberikan ganti kerugian sebesar Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
3. Silvia Tangriawan (Penggugat III) diberikan ganti rugi sebesar Rp. 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
4. Katrina Maitano (Penggugat IV) diberikan ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam jawaban Tergugat I bahwa sejak tahun 2017 pembebasan tanah untuk pembangunan Jembatan Bahteramas dilaksanakan oleh Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara (Tergugat II) yang sebelumnya dilaksanakan oleh Pemerintah Prov. Sultra (Tergugat I) sehingga pembebasan lahan telah beralih kepada Tergugat II dan Tergugat II telah bekerjasama dengan Tergugat III untuk melakukan penilaian terhadap lahan milik para Penggugat dan hal tersebut tidak dibantah oleh para pihak di dalam persidangan, dan oleh karena telah ada kerjasama antara Tergugat III dengan Tergugat II dimana Tergugat II sebagai pelaksana Proyek menggunakan dasar perhitungan dari Tergugat III untuk membayar ganti kerugian terhadap tanah Para Penggugat, sehingga tanggungjawab/kewenangan untuk melakukan pembayaran terhadap ganti kerugian para Tergugat tersebut ada pada Satuan Kerja Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah II Sulawesi Tenggara (Tergugat II), sehingga yang harus dihukum untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Para Penggugat sejumlah tersebut adalah Tergugat II, sehingga petitum gugatan angka 3 dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang menyatakan bahwa bangunan rumah/toko milik para Penggugat tidak dilakukan tindakan pembebasan sebelum para Tergugat merealisasikan pembayaran atas pembebasan lahan ini kepada para Penggugat, oleh karena hal ini tidaklah termasuk kewenangan Majelis Hakim, sehingga beralasan hukum petitum angka 4 tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa bukti-bukti lain dari para pihak yang tidak Majelis Hakim pertimbangkan di atas tidak berarti bahwa bukti-bukti tersebut tidak memiliki keterkaitan dengan pokok persoalan. Bukti-bukti tersebut tetap Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan hakim sebagai berikut, akan tetapi berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, bukti-bukti yang tidak Majelis Hakim uraikan satu persatu dalam perkara ini dikarenakan bukti-bukti tersebut selain di persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya pula karena tidak mempunyai korelasi secara langsung dalam pembuktian perkara ini yang mendukung dalil-dalil masing-masing pihak, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim akan dipertimbangkan tetap dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dikabulkan Sebagian, sehingga menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban tergugat I Tergugat II disertai pula gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa karena itu untuk selanjutnya Tergugat II dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonsensi sedangkan para Penggugat dalam Konpensi disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonsensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonsensi sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi telah ternyata bahwa dalam Petitum jawaban tidak dimintakan perihal gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi tersebut, sehingga gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi tidak memenuhi syarat Formal suatu gugatan oleh karena itu gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan Rekonsensi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Tergugat Konpensi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal-pasal dari R.Bg (Reglement Buitengewesten),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan (Reglement of de Rechtsvordering) serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat III dalam melakukan perhitungan terhadap ganti kerugian atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang tidak sesuai ketentuan KEPI & SPI Edisi VI tahun 2015 yang merupakan Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
 - Sony Jie (Penggugat I) diberikan ganti kerugian sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah);
 - Eddy Chandra (Penggugat II) diberikan ganti kerugian sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah);
 - Silvia Tangriawan (Penggugat III) diberikan ganti rugi sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta Rupiah);
 - Katrina Maitano (Penggugat IV) diberikan ganti rugi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah);
4. Menolak Gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvanteelike verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.778.000,00 (dua juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Senin tanggal 27 Juli 2020 oleh IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, ANDI ASMURUF, S.H., M.H., dan TAHIR, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada sidang elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 13 Agustus 2020, dibantu oleh NURDIN, S.H., Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa para
Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa hadirnya Tergugat III;

Hakim Ketua,

Hakim-hakim Anggota,

t.t.d

t.t.d

IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H.

ANDI ASMURUF, S.H., M.H.

t.t.d

TAHIR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

NURDIN, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	882.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.760.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
7. Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00
8. Materai Putusan	Rp.	6.000,00

Jumlah..... Rp. **2.778.000,00**

(dua juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu Rupiah)