



PUTUSAN
Nomor 2174 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

EDWAR TENDEAN, S.SOS, bertempat tinggal di Jalan Gunung Krakatau Nomor 7.C RT.01/RW.02 Kelurahan Kampung Baru, Distrik Sorong, dalam hal ini diwakili Kuasanya: Reynold Thonak, S.H, dan kawan-kawan masing-masing advokat-Konsultan Hukum pada "LAW FIRM REY IBADI & Co" yang beralamat di Mutiara Taman Palem Blok C-5 Nomor 36 Jalan Kamal Raya Outer Ring Road Cengkareng Jakarta Barat 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding;

L a w a n:

PEMERINTAH KOTA SORONG cq. WALIKOTA SORONG, berkedudukan di Jalan Kurana Remu Utara Sorong Papua Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Haris Nur Lette, S.H..M.H. Advokat/ Penasehat Hukum yang beralamat di Jalan Angsa Nomor 27 Rt.004/002 Kelurahan Malaingkei, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong Provinsi Papua Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juni 2014; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/ Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sorong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Km. 10, Jalan Victory, Kelurahan Remu Selatan, Kelurahan Klasabim, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong, Propinsi Papua Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 149/Remu Selatan, tanggal terbit Sertipikat 03-09-1998, Gambar Situasi tanggal 20-03-1997 Nomor 212/1997, Luas 38.678 M2 (tiga puluh delapan ribu enam ratus tujuh puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan) meter persegi, tertulis atas nama Edward Tendean dengan batas-batas sebagai berikut:

Batas Barat : Kali Klawuyuk, Tanah Kosong;

Batas Timur : Tanah Milik Mukhtar;

Batas Selatan : Tanah Milik Ny. Trully/ SHM. 150/Remu Selatan;

Batas Utara : Tanah Milik Robin Sitorus;

Atau sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 149/Remu Selatan, tanggal terbit Sertipikat 03-09-1998, Gambar Situasi tanggal 20-03-1997, Nomor 212/1997;(tanah objek perkara); (Bukti P-1);

2. Bahwa pada sekitar Tahun 2000, Tergugat dalam kedudukannya selaku Kepala Pemerintahan Kota Sorong melakukan pembebasan tanah untuk memperluas Bandar Udara Domine Eduard Osok ("Bandara DEO") di Sorong, dan oleh karena perluasan Bandar Udara tersebut, Warga Masyarakat yang tinggal di sekitar area pembangunan Bandar Udara harus dipindahkan atau direlokasi;
3. Bahwa kemudian secara tiba-tiba tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu, Tergugat secara melawan hukum memindahkan atau merelokasi warga masyarakat yang terkena dampak pembebasan lahan untuk perluasan Bandara DEO, untuk menempati tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 149/Remu Selatan tertulis atas nama Edward Tendean; (Bukti P-2);
4. Bahwa tindakan Tergugat ini dilakukan dengan tanpa menempuh mekanisme tentang pembebasan tanah untuk Kepentingan Umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah *a quo*;
5. Bahwa Penggugat telah beberapa kali melakukan teguran baik secara lisan maupun tertulis dengan mengirimkan surat kepada Tergugat yang intinya mohon kepada Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan dimaksud secara musyawarah untuk mufakat, namun iktikad baik Penggugat tersebut tidak mendapat tanggapan yang serius dari Tergugat; (Bukti P-3);
6. Bahwa karena kebijakan Tergugat yang merelokasi warga gusuran Bandara DEO telah mengakibatkan tanah *a quo* dikuasai oleh warga gusuran Bandara Domine Edward Osok dalam tenggat waktu yang cukup lama yaitu 12 (dua belas) tahun, yang mana akibat kebijakan Tergugat yang keliru tersebut memberikan dampak kerugian materiil maupun immateriil kepada

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2174 K/Pdt/2015

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

Penggugat karena tidak dapat menikmati dan memanfaatkan secara ekonomis atas tanah dimaksud;

7. Bahwa Penggugat mempunyai rencana/ *planning* untuk mendirikan perumahan di atas tanah *a quo* dengan menggandeng investor sebagai penyedia dana untuk pembangunan bisnis perumahan tersebut, namun setelah investor tersebut melihat keadaan tanah *a quo* yang telah dikuasai oleh warga gusuran Bandara DEO, mengakibatkan investor tersebut mengurungkan niatnya, sehingga rencana/ *planning* Penggugat untuk mendirikan perumahan di atas tanah *aquo* tersebut menjadi gagal, dan hal ini telah jelas-jelas menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat ; (Bukti P-4);
8. Bahwa Penggugat telah meminta dan mengajukan permohonan untuk melakukan pengukuran ulang dan pengembalian batas kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sorong, yang kemudian ditindaklanjuti oleh BPN Kota Sorong dengan pengukuran dan pengembalian batas tanah pada tanggal 21 Januari 2011 sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Pengembalian Batas Nomor 40.A/92.71/1/2011 tanggal 21 Januari 2011; (Bukti P-5);
9. Bahwa berdasarkan fakta di lapangan, ternyata benar bahwa rumah-rumah warga tersebut memang berdiri di atas tanah objek perkara milik Penggugat atas perintah Tergugat selaku Kepala Pemerintahan Kota Sorong; (vide bukti P-2);
10. Bahwa berdasarkan fakta di lapangan terdapat 28-30 Kepala keluarga atau ada 28 (dua puluh delapan) bangunan rumah panggung yang dibangun di atas tanah objek perkara milik Penggugat, berikut fasilitas berupa MCK dan Bak air yang dibangun oleh Tergugat;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat mengeluarkan dan melaksanakan kebijakan tersebut di atas adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan telah terbukti melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan Prinsip dasar Hukum Agraria;
12. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek perkara, karena Penggugat memiliki Sertipikat atas tanah objek perkara tersebut, yang mana berdasarkan Ketentuan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menyatakan bahwa Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang berlaku di dalamnya,

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2174 K/Pdt/2015

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)



dan berdasarkan ketentuan dalam pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

13. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak atas tanah, kepada pemiliknya diberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum, dan oleh karenanya perbuatan Tergugat yang telah merelokasikan warga gusuran Bandara DEO tanpa pemberitahuan dan mekanisme yang melanggar peraturan yang berlaku dapatlah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat nyata karena telah melanggar hak Penggugat selaku pemilik tanah yang sah di mata hukum;
14. Bahwa berdasarkan Ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960, menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang;
15. Bahwa Tergugat dalam melakukan relokasi atau pemindahan warga masyarakat ke tanah objek perkara milik Penggugat dilakukan secara melawan hukum, dan tidak memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang ada, dan tidak memperhatikan Ketentuan Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah jelas-jelas bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
16. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Penggugat sampaikan di atas, telah nyata bahwa perbuatan Tergugat dalam melaksanakan kebijakan untuk merelokasi Warga Masyarakat yang semula bertempat tinggal di Areal Bandara DEO di Sorong untuk tinggal di tanah objek telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* Yurisprudensi Arrest 31 Januari 1919 sebagai berikut:



- a. Perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain (*dat of inbreuk maakt of een anders recht*);
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum Pembuat/Tergugat (*instrijd is met des daders recht*);
- c. Bertentangan dengan kesusilaan (*hetzij tegen de goede zeden*);
- d. Bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri maupun barang orang lain”;

17. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas, maka Penggugat dapat mengajukan ganti kerugian atas penggunaan tanah tersebut secara melawan hukum baik secara materiil maupun immateriil, yang apabila diperhitungkan adalah sebesar sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil :

- Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara ekonomis baik untuk pengembangan usaha maupun untuk diperjual belikan karena tanah objek perkara tersebut yang sekarang ditempati oleh Warga Masyarakat gusuran Bandara DEO akibat kebijakan Tergugat yang keliru tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar 38.678 M2 (x) Rp1.500.000,00 = Rp58.017.000.000,00 (lima puluh delapan miliar tujuh belas juta rupiah) yang diperhitungkan dari perhitungan nilai investasi yang diajukan oleh investor atas tanah tersebut;
- Sehingga total kerugian materiil yang dialami Penggugat, yang harus dibayar oleh Tergugat adalah 38.678 M2 (x) Rp1.500.000,00 = Rp58.017.000.000,00 (lima puluh delapan miliar tujuh belas juta rupiah);

b. Kerugian Immaterial

Karena Penggugat tidak dapat menjalankan rencananya untuk membangun bisnis Perumahan dengan menggandeng Investor tersebut sebagai dampak kebijakan Tergugat yang keliru dan melawan hukum sebagaimana telah Penggugat sampaikan di atas, untuk itu Tergugat harus membayar kerugian immateriil yang dialami Penggugat yaitu sebesar 2 (dua) kali kerugian materiil, yang apabila dikalkulasi adalah sebesar Rp116.034.000.000,00 (seratus enam belas miliar tiga puluh empat juta rupiah);



18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disertai dengan Bukti-Bukti baik autentik maupun dibawah-tangan serta kesaksian-kesaksian yang tidak terbantahkan oleh Tergugat, maka sangatlah adil dan beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat; Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami telah uraikan di atas, kami mohon kepada Pengadilan Negeri Sorong untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar:
 - a. Kerugian Materiil : Rp58.017.000.000,00 (lima puluh delapan miliar tujuh belas juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil : Rp116.034.000.000,00 (seratus enam belas miliar tiga puluh empat juta rupiah);
4. Menyatakan Putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Upaya Hukum (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya dalam perkara ini atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO ET BONO*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatannya, baik dalam posita maupun Petitumnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.
 - 2.1 Bahwa, Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang sempurna dan dinyatakan tidak dapat di terima, sebab masih terdapat pihak lain yang terkait dengan sengketa ini, akan tetapi pihak tersebut belum digugat atau dengan kata lain gugatan kurang lengkap pihak – pihaknya;
 - 2.2. Bahwa, pihak yang terkait dengan sengketa ini akan tetapi belum di gugat adalah Petuanan Keret/Marga Kalagison selaku pemilik tanah adat di daerah obyek sengketa;
 - 2.3 Bahwa, dengan belum di tariknya pemilik tanah yang sebenarnya yaitu Petuanan Keret/Marga Kalagison selaku pihak yang memiliki



dan menguasai obyek tanah sengketa, berakibat gugatan kurang sempurna dan dapat dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1425/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi: "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sorong telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 74/Pdt.G/2012/PN.Srg. tanggal 21 Agustus 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp2.475.392.000,00 (dua miliar empat ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara yang hingga kini berjumlah Rp756.000.00 (tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan putusan Nomor 76/Pdt/2013/PT.Jpr. tanggal 18 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding pada tanggal 07 Mei 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Mei 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Mei 2014 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi Nomor 74/Pdt.G/2012/PN.SRG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sorong, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Mei 2014;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/ Terbanding yang pada tanggal 16 Juni 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada tanggal 30 Juni 2014;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah dan Keliru Dalam Menerapkan Hukumnya Terhadap Penggunaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

1. Bahwa dalam pertimbangannya *Judex Facti* salah dan keliru menerapkan hukum dalam menafsirkan kepentingan umum, berikut bunyi pertimbangannya:

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan bahwa tanah Penggugat tersebut digunakan untuk kepentingan umum khususnya warga yang terkena dampak pembebasan lahan untuk perluasan Bandara Domine Osok Sorong dengan demikian tuntutan Penggugat mengenai jumlah kerugian materiil yang diminta penggugat untuk dibayarkan Tergugat kepada Penggugat atas penggunaan tanah Penggugat tersebut sebagaimana dalam petitum Penggugat pada poin 3 a Majelis hakim tidak sependapat dengan Penggugat";

2. Bahwa dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah dan Penjelasan Pasal 46 ayat (3) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2008 yang berbunyi:

"Yang dimaksud dengan "Kepentingan Umum" adalah kegiatan yang menyangkut kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, rakyat banyak/bersama, dan/atau kepentingan pembangunan. Kategori bidang-bidang kegiatan yang termasuk untuk kepentingan umum antara lain sebagai berikut:

- Jalan umum, jalan tol, rel kereta api, saluran air minum/air bersih dan/atau saluran pembuangan air;
- Waduk, bendungan, dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
- Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api atau terminal;

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 2174 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peribadatan; pendidikan atau sekolah;
 - Pasar umum;
 - Fasilitas pemakaman umum;
 - Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
 - Pos dan telekomunikasi;
 - Sarana olahraga;
 - Sasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya untuk lembaga penyiaran publik;
 - Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
 - Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
 - Rumah susun sederhana;
 - Tempat pembuangan sampah;
 - Cagar alam dan cagar budaya;
 - Cagar budaya;
 - Pertamanan;
 - Panti sosial;
 - Pembangkit, transmisi, dan distribusi tenaga listrik";
3. Bahwa tanah milik Pemohon Kasasi (obyek sengketa) tersebut dipergunakan oleh Termohon Kasasi untuk merelokasi warga yang terkena dampak akibat dari pembangunan Bandara DEO Sorong dan bukanlah dipergunakan langsung untuk pembangunan Bandara DEO Sorong dengan demikian apabila memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah dan Penjelasan Pasal 46 ayat (3) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2008, dapat dikatakan *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dalam penafsiran kepentingan umum yang digunakan dalam pertimbangannya bahwa upaya merelokasi warga yang terkena dampak pembangunan Bandara DEO tersebut dikatakan sebagai kegiatan yang termasuk untuk kepentingan umum;
4. Bahwa apabila tanah milik Pemohon Kasasi tersebut dipergunakan langsung oleh Termohon Kasasi untuk pembangunan bandara DEO-Sorong dan bukan untuk merelokasi warga maka menurut Pemohon

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2174 K/Pdt/2015

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)



Kasasi cukuplah beralasan apabila dikategorikan sebagai bidang-bidang kegiatan yang termasuk untuk kepentingan umum;

II. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya tentang ganti kerugian;

1. Bahwa bentuk kerugian Pemohon Kasasi adalah akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi sehingga mengakibatkan batalnya Kesepakatan atas Kerjasama usaha yang dilakukan antara Pemohon Kasasi dengan PT. Sejahtera Putra Pinang (vide bukti P-10) pada Obyek sengketa milik Pemohon Kasasi yang secara jelas dan nyata sangat merugikan kepentingan Pemohon Kasasi dan hal ini yang menjadi dasar Pemohon Kasasi mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Sorong;
2. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya untuk menentukan besaran nilai ganti kerugian dengan berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), karena dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan ganti kerugian atas dasar nilai jual obyek pajak (NJOP) merupakan upaya dalam perolehan pengadaan tanah agar membayar ganti kerugian sesuai dengan petunjuk perolehan tanah oleh pemerintah, sedangkan dalam perkara *a quo* tanah yang menjadi Obyek Sengketa bukan digunakan untuk pembebasan lahan / pengadaan tanah demi kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, namun tindakan Termohon Kasasi memindahkan warga dari lokasi yang dipergunakan untuk pembangunan Bandara DEO Sorong ke tanah milik Pemohon Kasasi oleh karenanya sangatlah tidak mendasar apabila memperhitungkan dan menentukan nilai ganti kerugian berdasarkan nilai jual obyek pajak (NJOP) yang berlaku;
3. Bahwa dalam perkara *a quo* kerugian yang nyata dialami oleh Pemohon Kasasi yaitu, Pemohon Kasasi tidak dapat memanfaatkan tanah yang sebelumnya telah disepakati dalam Perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan PT. Sejahtera Putra Pinang selaku Developer (vide bukti P-10), sehingga dalam hal ini sangat pantas dan wajar menjadi dasar untuk memperhitungkan dan menentukan nilai ganti kerugian kepada Termohon Kasasi karena perbuatannya yang ditentukan berdasarkan perhitungan nilai investasi yang diajukan oleh investor sebagaimana telah Pemohon Kasasi sebutkan dalam gugatan, yaitu sebesar Rp1.500.000,00 / M2 (x) luas tanah 38.678 M2 = Rp58.017.000.000,00



(lima puluh delapan milyar tujuh belas juta rupiah), atau setidaknya-tidaknya besarnya nilai ganti kerugian ditentukan dengan mempertimbangkan bukti P-10 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

4. Bahwa telah jelas tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi bukanlah upaya pembebasan lahan/ pengadaan tanah namun merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) berupa perampasan hak atas Tanah Hak Milik Pemohon Kasasi dengan demikian *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menentukan nilai ganti kerugian dengan alasan kepentingan umum atau berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah sebagaimana pertimbangan hukum di dalam Putusan;
5. Bahwa atas pertimbangan hukum di atas menurut Pemohon Kasasi *Judex facti* telah salah dan keliru dalam menafsirkan dan menerapkan hukum mengenai penentuan besarnya nilai ganti rugi yang harus dibayar Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi. Karena secara jelas dan nyata upaya yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan merelokasi warga yang terkena dampak pembangunan Bandara Domine Edward Osok bukanlah upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum melainkan suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) berupa perampasan hak atas tanah milik Pemohon Kasasi;

III. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah dan Keliru Dalam Menerapkan Hukumnya Tentang Beban Pembuktian dan Isi Putusan;

1. *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan pasal 1865 KUHPerdata yaitu mengenai beban pembuktian yang menyebutkan:

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."

Dalam hal ini *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan bukti P-10 yang diajukan Pemohon Kasasi yaitu Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Perumahan antara Pemohon Kasasi dengan PT. Sejahtera Putra Pinang yang secara nyata tidak terbantahkan lagi kebenarannya karena dikuatkan dengan keterangan-keterangan para saksi di bawah sumpah di persidangan dan mengenai dalil-dalil tersebut, tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi baik dengan bukti surat



maupun dengan keterangan saksi sesuai dengan teori pembuktian dalam Hukum Acara Perdata;

2. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan tersebut di atas, sudah seharusnya dan sepantasnya *Judex Facti* dalam perkara *a quo* mempertimbangkan bukti P-10 berupa perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan PT. Sejahtera Putra Pinang selaku Developer sebagai pertimbangan hukum dalam putusan *a quo*. Oleh karena di dalam bukti P-10 yang diajukan Pemohon Kasasi (Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Perumahan) terdapat kerugian yang nyata-nyata diderita atau dialami oleh Pemohon Kasasi sebagai akibat batalnya perjanjian tersebut, dimana apabila Pemohon Kasasi menjalankan prestasi atas perjanjian tersebut, sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi sehingga *Judex Facti* tidak hanya terpaku dalam besarnya nilai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi sehingga *Judex Facti* tidak hanya terpaku dalam besarnya nilai NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) yang nota bene tidak mendasar dalam menentukan nilai kerugian yang di derita Pemohon Kasasi;
3. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum dalam ketentuan pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman karena di dalam persidangan pada Tingkat Pertama Termohon Kasasi tidak pernah mengajukan upaya gugatan Rekonvensi atas gugatan Pemohon kasasi yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa untuk mengabulkan penggantian ganti rugi sesuai nilai jual objek pajak (NJOP) sehingga hal ini terjadi putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman mengenai syarat-syarat
4. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di atas *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukumnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengharuskan hakim dalam memutus suatu perkara wajib berdasarkan pada syarat-syarat suatu putusan dan apabila ada pertimbangan hakim yang tidak ada dasar hukumnya atau tidak berdasarkan Peraturan Perundang-undangan untuk memutus suatu perkara maka hakim telah salah memutus suatu perkara sehingga Pemohon Kasasi mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa,



mengadili dan memutus perkara ini untuk membatalkan putusan *Judex Facti*;

Kesimpulan.

Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* nyata-nyata telah salah dan keliru dalam menafsirkan hukum mengenai peruntukan tanah demi kepentingan umum sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, sehingga dasar menentukan nilai ganti kerugian berdasarkan besaran nilai jual obyek pajak (NJOP) atas tanah yang dipergunakan untuk merelokasi warga tersebut sangatlah tidak mendasar karena tidak mencantumkan landasan hukum yang dipakai dalam penentuan nilai ganti rugi dalam pertimbangan putusannya, disamping itu *Judex Facti* juga telah mengabaikan Peraturan Perundang-undangan mengenai beban pembuktian yang dengan sengaja tidak mencantumkan bukti P-10 dalam pertimbangannya sebagai dasar kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi dalam mengajukan gugatannya namun *Judex Facti* hanya mempertimbangkan nilai jual objek pajak (NJOP) sebagai dasar penggantian kerugian yang sama sekali tidak pernah diminta dan dimohonkan oleh Termohon Kasasi dalam pemeriksaan Tingkat Pertama dengan demikian *Judex Facti* dapat dikatakan terang-terangan telah mengabaikan syarat-syarat dalam membuat suatu putusan yang tidak berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sehingga mengakibatkan putusan tersebut dapat dibatalkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan Pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar. Karena mengenai jumlah ganti rugi yang harus dibayar kepada Penggugat oleh Pemerintah Daerah Sorong telah dipertimbangkan dengan cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi :Edwar Tendean, S.Sos. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **EDWAR TENDEAN, S.Sos.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 22 Desember 2015 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :
Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.
Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

K e t u a :
Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti:

Ttd.
Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00
- Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 2174 K/Pdt/2015