



PUTUSAN

Nomor: 49/PDT.G/2018/PN.BIT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ES

Pengadilan Negeri Bitung yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara

DJUMARIA SALIM, umur 59 Tahun, lahir di Bitung 19 Februari 1959, Jenis kelamin perempuan, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, status kawin, Pendidikan SMA, bertempat tinggal di Kelurahan Lingkungan I RT 004/RW001 Kelurahan Bitung Timur Kecamatan Maesa Kata Bitung;

Dalam hal ini dwakili oleh kuasanya bernama Fanny Sutanta, Umur 36 tahun, tempat tanggal lahir Bitung 9 April 2018, jenis kelamin perempuan, agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kelurahan Bitung Timur Lingkungan I RT 04 Kecamatan Maesa Kata Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 8/SK.INS2018/ PN. BTG

Selanjutnya disebut sebagai: **PEMOHON;**

LAWAN

1. **KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI UTARA** alamat di Jalan 17 Agustus Manado **TERMOHON I;**

2. **KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO-BITUNG** Provinsi Sulawesi Utara, beralamat di Jalan Raya Manado Bitung Desa Suwaan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara **TERMOHON II;**

Dalam hal ini dwakili oleh kuasa hukumnya **SYLVANA ELLEN SENDUK, SH, MH dan Kawan-kawan** sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor : 310/ 71600/ IV/ 2018, sebagaimana telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung No 98/ SKI 2018/ PN. Bit, tertanggal Senin 16 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERMOHON;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 18, Putusan Perdata..Gugatan Nomor : 49/PdtG/2018/PNBIT

f



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah meneliti bukti-bukti surat dari Pemohon dan Para Termohon;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di Persidangan

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya, tertanggal 23 Maret 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung dibawah register perkara Nomor : 49/Pdt.G/2017/PNBIT, tanggal 23 Maret 2018, telah mengajukan permohonannya sebagai berikut:

1. Pemohon adalah pemilik sah dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kakenturan II Kecamatan Maesa Kata Bitung Provinsi Sulawesi Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 132 Luas Tanah 105 m² yang batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara Tanah Negara;
 - b. Sebelah Timur Tanah Negara;
 - c. Sebelah Selatan Lorong;
 - d. Sebelah Barat Jalan;Kemudian atas tanah tersebut juga berdiri bangunan yang dijadikan sebagai rumah tinggal dan tempat usaha dengan luas 915 m².
2. Bahwa kemudian Pemohon mengetahui tanah milik Pemohon terkena adanya Pengadaan tanah Jalan Toi Manado-Bitung yaitu dengan Luas Tanah 105 m² termasuk juga bangunan rumah tinggal dan tempat usaha yang berdiri diatas tanah tersebut seluas 915 m².
3. Bahwa kemudian Pemohon menerima undangan Perihal : Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Toi Manado-Bitung;
4. Bahwa pada hari dan tanggal undangan Yang telah ditetapkan, yaitu hari **Jumat tanggal 9 Maret 2018**, Pemohon hadir dan mendapatkan penjelasan dan tawaran bentuk ganti kerugian, semua hadirin termasuk Pemohon setuju untuk mendapatkan bentuk ganti kerugian berupa uang
5. Bahwa Hasil Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Rugi Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Toi Manado-Bitung pada tanggal **9 Maret 2018**, menetapkan besaran biaya yang akan diterima oleh Pemohon atas tanah yang luasnya **105 m²** dan berikut bangunan/ tempat usaha yang berdiri diatasnya seluas **915 m²** adalah sebesar Rp.

Halaman 2 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/PdtG/2018/PNBIT



- 313966096- (tiga ratus tiga belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu sembilan puluh enam rupiah);
6. Bahwa kemudian juga dipeaskan oleh Pihak Termohon, sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penetapan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bahwa pengajuan keberatan dapat diajukan dalam rentang waktu 14 hari kerja kepada Ketua Pengadilan Negeri;
 7. Bahwa Pemohon sangat keberatan dengan hasil rapat musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Rugi Kerugian Kegiatan Pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Toi Manado-Bitung dengan alasan sebagai berikut
 - a. Keadaan tanah tersebut berada di daerah/ lokasi strategis sehingga Pemohon telah mendirikan tempat usaha dan sudah berjalan lancar dalam hal memenuhi kebutuhan hidup antara lain Penjualan air minum isi ulang dan penjualan gas;
 - b. Dalam membangun usaha tersebut khususnya usaha air isi ulang menggunakan peralatan yang paten bukan sistem knock down/ bongkar pasang
 - c. Adanya Perbedaan nilai harga ganti rugi antara Tanah dan Bangunan rumah sekaligus tempat usaha Pemohon dengan tanah dan bangunan yang bersebelahan dengan rumah pemohon padahal luasannya hanya berbeda 2m² (dua meter persegi);
 - d. Nilai harga tanah dan bangunan rumah yang bersebelahan dengan rumah Pemohon menurut data yang ada sebesar Rp 429.451232• (Empat Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Lima Puluh Satu Ribu Dua Ratus tiga Puluh Dua Rupiah) an. Veron Yofri Mananohas Daftar Penerima Uang Ganti Kerugian No. 94 Kelurahan Kakenturan II sedangkan tanah dan bangunan rumah Pemohon dinilai dengan harga Rp 313966096- (tiga ratus tiga belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu sembilan puluh enam rupiah);
 - e. Menurut PPK dan Panitia bahwa penilaian dari appraisal lama Terjadi Penyusutan harga sampai 30%;
 8. Bahwa memperhatikan harga yang ada saat ini maka selayaknya pula Pemohon meminta ganti rugi kerugian sebesar Rp. 639.300.000,- (Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 3 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/Pdt.G/2018/PN.BIT



- a. Luas Tanah 105 m² (seratus lima perseg) X Rp. 1000000,- (satu juta rupiah) = Rp. 105000000,- (Seratus Lima Juta Rupiah);
- b. Luas Bangunan Permanen 91,5 m² (Sembilan Puluh Satu koma Lima meter Perseg) X Rp. 4200000,- (Empat Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) = Rp. 384300000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah);
- c. Nilai Usaha yang ditaksir sebesar Rp. 150000000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dimohon Kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bitung atau Majelis Hakim yang menangani perkara ini dapat menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Keberatan dari Pemohon;
2. Membatalkan Penilaian Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh pihak Termohon pada tanggal 9 Maret 2018;
3. Menetapkan Besaran Ganti Rugi Tanah sesuai Tuntutan Pemohon sebesar Rp. 639300000,- (Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah);
4. Menetapkan Biaya menurut hukum;
5. Mohon Keadilan;

Subsdaair

Mohon Putusan seadil-adilnya (Ex aequo et bona)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir Kuasa Insidentii nya yang bernama Fanny Sutanto berdasarkan Surat Kuasa Insidenti Nomor 8/ SK INS2018/ PN BTG, sedangkan Termohon I dan Termohon II dalam hal ini disebut Para Termohon hadir juga kuasanya **SYLVANA ELLEN SENDUK, SH, MH dan Kawan-kawan** sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor: 310/ 71.600/ IV/ 2018, sebagaimana telah ddaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Btung No 98/ SK/ 2018/ PN. Bit lalu majelis hakim menyarankan kepada para pihak untuk melakukan perdamaian (mediasi), namun sebagaimana Perma No 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 14 Ayat 1 Majelis Hakim hanya mengupayakan saja dan tanpa menempuh Proses Mediasi.

Menimbang bahwa Para Termohon melalui kuasanya telah mengajukan jawaban atas Permohonan dari pemohon sebagai berikut:

Halaman 4 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/Pdt.G/2018/PNBIT

f-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Termohon I dan II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Termohon I dan II;

2. Bahwa Permohonan Pemohon kuran phak (Plurium Litis Consortum) karena pejabat pembuat komitmen (PPK) pengadaan jalan tol Manado-Bitung seharusnya ikut menjadi phak yang digugat mengingat peran PPK sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Manado-Bitung;

3. Bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam pembangunan jalan Toi Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jo Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jo Perpres No 99 tahun 2014 tentang perubahan kedua atas Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jo Perpres No 30 tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jo Perpres No 148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jo Peraturan kepala BPN No 5 tahun 2012 tentang petunjuk teknis pengadaan tanah Jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No 6 tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala BPN No 5 tahun 2012 tentang petunjuk teknis pengadaan tanah jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No 22 tahun 2015 tentang perubahan kedua atas Peraturan kepala BPN No 5 tahun 2012 tentang petunjuk teknis pengadaan tanah.

4. Bahwa Proses penilaian ganti kerugian sudah sesuai dengan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan pada angka 3 tersebut diatas dan dilakukan oleh penilai dari kantor jasa penilai publik Ichsan Suud, Wahyono Adi Hendra gunawan dan Rekan (KJJP SAH dan Rekan) selanjutnya atas

Halaman 5 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/Pdt.G/2018/PN.BIT

+



hasil studi penilaian dimaksud ditetapkan oleh ketua panitia pengadaan tanah dan kemudian dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi;

5 Bahwa Termohon I dan II menolak dalil pemohon pada Permohonan haaman 2 angka 4 sd 8 yang pada intinya menyatakan keberatan terhadap penetapan nilai ganti rugi terhadap tanah objek perkara sebab termohon I dan II sudah melaksanakan sesuai dengan yang damanatkan Undang-undang sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas dengan penilaian berdasarkan aspek-aspek yang sudah dpertimbangkan dengan cermat oleh penilai (kantor jasa penilai publik Ichsan Suud, Wahyono Adi, Hendra gunawan dan Rekan (KJJP SAH dan Rekan) sehingga dalu pemohon keberatan tersebut adalah tidak benar dan harus dtolak;

6 Bahwa penilaian yang dlakukan oleh KJJP SAH dan Rekan sudah dlakukan dengan benar dan Profesional karena dilaksanakan sesuai dengan keahlian dan kompetensi mengingat KJJP SAH dan Rekan merupakan penilai Publik yang telah memiliki ijin untuk melaksanakan aktivitas jasa konsultasi penilaian dari kementerian Keuangan (SIUPP) dengan No 217.0141 berdasarkan keputusan Menteri Keuangan nomor 341 / KM1 / 2017 tanggal 23 Maret 2017 Lisensi Kementerian Agrarian dan Tata Ruang/ Sadan Pertanahan Nasional No 109/ KEP-60015/ IV/ 2017 tanggal 20 April 2017, serta ddukung oleh tenaga-tenaga ahli yang bersertifikat (MAPPI, Ijin Penilai, DII) dan berpengalaman dalam bidang penilaian dan konsultasi memenuhi persyaratan dan kualifikasi serta dalam pekerjaannya telah sesuai dengan kode etik penlaian Indonesia (KEPI) dan standar penilaian Indonesia (SPI) 306 tentang penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Berdasarkan hal-hal tersbeut diatas termohon I dan II mohon kepada Majelis hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

Menolak permohonan pemohon untuk seluruhnya;

Menyatakan bahwa tindakan termohon I dan II adalah sudah benar dan sah;

Menetapkan sah dan berharga surat-surat yang diterbitkan oleh panitia penagdaan tanah terkait dengan ganti rugi tanah



pembangunan jalan tol Manado-Bitung termasuk didalamnya
Penetapan nilai ganti rugi tanah objek perkara,
Menghukum pemohon untuk membayar biaya perkara
Menimbang bahwa Pemohon telah mengajukan alat bukti untuk
membuktikan dalil-dalil permohonannya :

1. SURAT

1. Foto copy undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado Bitung sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-1;
2. Print foto dokumentasi kondisi rumah kel. Kakenturan rumah luas tanah 132m an. Veron Yofry manohanas, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-2
3. Print foto Kakenturan I an. Johana Takalawuse LT. 152m total penggantian R. 2902000000 bermaterai cukup diberi tanda bukti P-3 ;
4. Print foto dokumentasi kondisi rumah Kel. Kakenturan II luas tanah 105 meter bermaterai cukup diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy dari foto copy pihak yang berhak, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-5 ;
6. Asli penjualan air isi ulang dan LPG Depot Anugerah bermaterai cukup dberi tanda Bukti P-6.
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-7.
8. Foto copy izin usaha mikro dan kecil 27/ IUMK/ BPPT dan PMD/ 0043/ IV/ 2015, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup dberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy sertifikat Hak Milik No. 132 Kelurahan Kakenturan Dua Kecamatan Maesa sesuai dengan aslinya bermaterai cukup dberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy lampiran berita acara musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan jalan tol Manado- Bitung, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-1 0.
11. Foto kakenturan I AN maryam akli LT 109 m, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-11;
12. Foto Kakenturan I AN Nurwiyati Padang, Jathniel Reynaldo Dunda, Jesica Rebeca LT. 22 M bermaterai cukup diberi tanda bukti P-12;



13. Foto Kakenturan 1 AN Taher Asune LT 110 Meter harga 290000.000. •
bermaterai cukup diberi tanda bukti P-13;
14. Prind data Penggantian/ perincian an Djumria Salim Kakenturan II
LT.130 M bermaterai cukup dberi tanda bukti P-14;

2. SAKSI

1. JOHANA MANOWAHE, dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut

Bahwa saksi kenal dengan pemohon karena bertetangga;

Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan karena ada masalah pembayaran jalan tol yang tidak sesuai dengan yang diterima Pemohon;

Bahwa rumah saya tidak ada tempat usaha dan lantainya belum keramik sedangkan rumah pemohon sudah ada keramik dan ada tempat usaha lebih bagus dari rumah saya;

Bahwa rumah saksi luasnya 125 M2;

Bahwa saksi tidak tahu luas tanah Pemohon

Bahwa Pemohon mempunyai usaha air isi ulang dan Elpiji;

Bahwa Pemohon keberatan dengan ganti rugi dari pihak jalan tol;

Bahwa rumah saksi ada diperiksa dari pihak jalan tol dukur, difoto kemudian musyawarah;

Bahwa waktu saksi ikut waktu musyawarah mengenai rumah saksi namun saksi tidak ikut waktu Pemohon diajak musyawarah karena beda waktu musyawarah;

Bahwa saksi tidak tahu kapan pemohon musyawarah

Bahwa rumah saksi bersertifikat atas nama anak saya;

Bahwa waktu musyawarah saksi menerima ganti rugi Rp. 425.000.000. •

(empat ratus dua puluh lima juta rupiah);

Bahwa lokasi rumah saya di depan jalan raya

Bahwa lokasi rumah pemohon juga berada di depan jalan raya;

Bahwa nilai atau harga rumah pemohon saksi tidak tahu berapa yang dibayar oleh jalan tol ;

Bahwa usaha pemohon sudah lama;

Bahwa saksi tidak tahu berapa NJOP tanah saksi;

Bahwa harga rumah pemohon lebih murah dari pada rumah saya , tetapi pemohon keberatan dan saya tidak tahu harga rumah pemohon;



Bahwa rumah saksi lokasinya di Kelurahan Kakenturan satu rumah pemohon di Kakenturan Dua, namun rumah saksi hanya tepat bersampingan dengan rumah pemohon;

Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-4

Bahwa tanah saksi diganti Rp. 145263260, tanaman diganti Rp. 1.918.350, bangunan diganti Rp. 282269622 dan total yang dibayarkan Rp. 429.451233

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pemohon menyatakan keterangan saksi benar semuanya

2 NURHAYATI HASNI, dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut

Bahwa saksi hadir dalam persidangan terkait masalah pembayaran jalan tol yang tidak sesuai;

Bahwa rumah bapak saksi diganti sebesar Rp. 300000000,-(tiga ratus juta rupiah);

Bahwa rumah pemohon diganti tidak sesuai padahal rumah pemohon lebih bagus dari rumah bapak saksi;

Bahwa saksi tidak tahu tentang musyawarah dan juga batas tanah;

Bahwa mengenai gambar rumah saksi adalah benar dan

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pemohon menyatakan keterangan saksi benar semuanya

3 NORVIYANTI BAWELELE, dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Bahwa rumah pemohon lebih bagus dari rumah saksi;

Bahwa rumah saksi dibayar pada bulan Februari;

Bahwa rumah saksi tidak ada sertifikat hanya ada kwitansi jual beli ;

Bahwa saksi tidak tahu berapa pendapatan pemohon dari usahanya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pemohon menyatakan keterangan saksi benar semuanya

4 NORSALIS BINTORO dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut

Bahwa saksi bertetangga dengan pemohon dan keponakan dari pemohon;

Bahwa saksi tidak tahu batas-batas rumah pemohon;

Bahwa Pemohon keberatan atas ganti rugi jalan tol;

Bahwa rumah saksi tidak kena jalan tol;



Bahwa bangunan rumah pemohon memang bagus ;

Bahwa rumah pemohon ada usaha air isi ulang dan rumah pemohon hanya dbayar Rp50000000-(lima puluh juta rupiah);

Bahwa pemohon ada usaha sejak 4 atau 5 tahun yang lalu;

Bahwa saksi mendengar rumah pemohon di ganti Rp315000000-(tiga ratus lima belas juta rupiah), dan pemohon keberatan

Bahwa pemohon keberatan karena membandingkan rumah pemohon dengan sekitarnya dan pemohon lebih kecil pembayarannya sehingga keberatan

Bahwa rumah pemohon di rehab total dan baru ada proyek jalan tol

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Pemohon menyatakan keterangan saksi benar semuanya

Menimbang bahwa untuk Kuasa para Termohon telah mengajukan alat bukti sebagai berikut:

1. SURAT

1. Foto copy daftar nominatif pengadaan tanah pembangunan Jalan tol Manado-Bitung Nomor 509/ Daftar nominatif/ PT/ XII/ 2016 tanggal 15 Desember 2016 sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.II.1-1
2. Foto copy dari foto copy No. PPSAH-01.GR.TMB-II.VIII.17001 Jakarta 07 Agustus 2017, bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I.11-2
3. Foto copy undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Toi Manado-Bitung, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.II.1-3
4. Foto copy dari foto copy KEPI & SPI Edisi VI-2015 bermaterai cukup dberi tanda bukti T.I.11-4

2. SAKSI

1. **ANDIKA B.A PUTRA**, dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Bahwa saksi hadir karena permasalahan mengenai ganti rugi jalan tol proyek pemerintah jalan tol Manado-Bitung yang mana Pemohon tidak menerima nilai ganti rugi karena tidak sesuai dan pemohon membandingkan ganti rugi yang diterima tetangganya;

Bahwa rumah pemohon permanen;



Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi rumah pemohon;

Bahwa setahu saksi tim appraisal antara Kakenturan I dan I memang berbeda

Bahwa penilaian terhadap objek jalan tol tergantung dari tim penilai;

Bahwa tim penilai melakukan pekerjaan berdasarkan apa yang terdapat dalam aturan;

Bahwa saksi sebagai perwakilan PPK tidak mengetahui lebih detail mengenai hasil dari tim penilai tersebut

Bahwa setahu saksi setelah tim penilai melaporkan kepada ppk lalu dilaporkan kepada ketua pelaksana jalan tol dan kemudian diadakan musyawarah dengan masyarakat

Menimbang bahwa untuk memperjelas dan memastikan tentang letak lokasi dan keadan tanah obyek sengketa, maka dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang dihadiri Pemohon melalui kuasa Insidentilnya dan juga kuasa dari para Termohon dan hasil selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 19 April 2018 yang merupakan satu kesatuan dengan berita acara persidangan perkara ini

Menimbang bahwa pada akhirnya Pemohon dan Para Termohon menyatakan tidak akan mengemukakan hal lain lagi, selain memohon putusan

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi selama persidangan pemeriksaan perkara ini sebagaimana selengkapnya tercantum di dalam berita acara persidangan perkara ini, haruslah dianggap telah ikut dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas

Menimbang bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan pokok perkara majelis hakim akan mempertimbangkan kedudukan hukum dari Pemohon Keberatan dan jangka waktu dapat dilakukannya keberatan pada Pengadilan Negeri;

Menimbang bahwa Pemohon keberatan Djumaria Salim mendalilkan bahwa ia adalah pemilik dari tanah dan bangunan yang berada di Kelurahan kakenturan II Kecamatan Maesa Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, yang



mana dari alat bukti Surat P-9, P-8 jelas menyatakan bahwa objek lokasi tanah adalah milik dari pemohon dan hal ini juga dibenarkan oleh saksi-saksi yang diajukan oleh pemohon dan Termohon I dan II juga tidak keberatan akan hal tersebut sehingga berdasarkan hal tersebut maka dengan demikian Pemohon mempunyai kedudukan hukum dalam mengajukan terhadap perkara ini.

Menimbang, Pemohon mengajukan keberatan ini pada tanggal 23 maret 2018 dan musyawarah antara Pemohon dengan Termohon I dan II dilaksanakan pada tanggal 9 Maret 2018 di Balai Kelurahan Paceda hal ini juga sebagaimana bukti P-1, T11-3 yang diajukan oleh Pemohon dan termohon maka tenggang waktu untuk melaksanakan keberatan sebagaimana diatur dalam Perma No 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 5 sudah terpenuhi yaitu 14 (empat belas) hari dan bila dihitung dari tanggal 9 Maret 2018 dilakukan musyawarah maka tenggang waktu mengajukan keberatan adalah tanggal 23 Maret 2018 sehingga waktu mengajukan keberatan adalah sudah sesuai.

Menimbang, bahwa kedudukan hukum pemohon keberatan dan jangka waktu pelaksanaan keberatan sudah terpenuhi dengan baik maka beralasan bagi majelis hakim untuk mempertimbangkan pokok dari permohonan pemohon.

Menimbang, bahwa inti dari Gugatan penggugat adalah bahwa Penggugat tidak sepakat dengan penentuan harga yang dilakukan Pelaksana Pengadaan tanah untuk Pembangunan jalan Tol Manado-Bitung atas ganti rugi tanah dan bangunan milik pemohon yang masuk dalam skema pengadaan tol tersebut yang mana pihak pelaksana menetapkan harga atas tanah dan bangunan milik pemohon dengan harga Rp. 313966096 (tiga ratus tiga belas juta Sembilan ratus enam puluh enam ribu Sembilan puluh enam rupiah) sedangkan tanah dan bangunan milik tetangga penggugat yang bersebelahan dengan tanah dan bangunan milik pemohon dihargai dengan Rp. 429.451.232,• (Empat Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Lima Puluh Satu Ribu Dua Ratus tiga Puluh Dua Rupiah) an. Veron Yofri Mananohas.

Menimbang, bahwa dari gugatan pemohon tersebut diatas termohon I dan II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah mereka menolak dari pemohon karena mekanisme pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol manado bitung sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan gugatan pemohon kurang phak karena pejabat pembuat komitmen tidak ikut sertakan dalam gugatan ini, dan tim penilai dari

Halaman 12 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/PdtG/2018/PNBIT

f



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sesuai dengan Kode Etik Penilaian Indonesia dan standar penilaian Indonesia

Menimbang bahwa berdasarkan dalil dari pemohon keberatan dalam hal ini Djumaria Salim telah dundang oleh Ketua pelaksana pengadaan tanah jalan Toi Manado Bitung atas nama Samsudin Kono, SH surat tertanggal 5 Maret 2018 agar datang pada balai Kelurahan pceda pada tanggal 9 Maret 2018 yang mana saat itu surat tersebut ber kop kan Sadan pertanahan nasional Provinsi Sulawesi Utara sehingga bila termohon I dan II mendalilkan bahwa gugatan pemohon kurang pihak maka adalah sangat tidak beralasan karena yang berkaitan atau berhubungan dengan pemohon keberatan Djumaria Salim yaitu hanya Ketua pelaksana pengadaan tanah jalan Toi Manado Bitung dan Badan pertanahan nasional Provinsi Sulawesi Utara sehingga majeis berpendapat Pejabat pembuat Komitmen (PPK) tidak digugat adalah bukan merupakan yang dapat membuat perkara ini tdak dapat dlanjutkan karena hal tersebut juga bersifat mengenai formalitas gugatan dan biasanya hal tersebut dilakukan deh pihak yang menjadi tergugat/ termohon/ terlawan dalam suatu gugatan dalam mengajukan Eksepsi, padahal dketahui bahwa pada Perma No 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada pasal 14 ayat 4 sudah jelas dinyatakan bahwa persidangan mengenai keberatan dlakukan tanpa melalui Eksepsi, Rekonvensi, intervensi replik duplik dan kesimpulan sehingga jawaban atas keberatan pemohon dalam hal ini patutlah untuk ditolak

Menimbang bahwa selanjutnya tergugat dalam jawabanya mendalilkan bahwa tim penila dari kantor jasa penilai public KJPP SAH dan rekan sudah bekerja secara professional dan telah sesuai dengan Kode Etk Penilaian Indonesia dan standar penilaian Indonesia

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh pemohon keberatan yaitu P-2P-3P-4, P-10, P-11 dan P-12 yang mana dari alat bukti surat tersebut dan juga setelah Majelis Hakim memeriksa objek sengketa yang dilakukan pada tanggal 19 April 2018 diperoleh fakta hukum yang kuat bahwa memang rumah pemohon berada dpinggir jalan dan memang lokasinya sangat strategis dan rumah pemohon tersebut sudah ada tempat usaha, yang mana usaha tersebut sudah ada sejak 5 tahun yang lalu dan bla dikaitkan dengan saksi yang rumahnya bersebelahan langsung dengan pemohon yaitu

Halaman 13 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/PdtG/2018/PNBIT

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

putusan.mahkamahagung.go.id



saksi Johana Manowahe maka rumah pemohon tersebut tepat berada di depan rumah saksi Johana Manowahe dan rumah pemohon dan saksi Johana tersebut tepat berada di pinggir jalan utama;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat tersebut diatas bahwa lokasi rumah pemohon memang strategis dan tepat berada di pinggir jalan utama dan memang juga sudah usaha sedangkan rumah mereka yang tidak berada di pinggir jalan utama malah mendapatkan bayaran penggantian yang lebih besar dari yang diterima pemohon dan hal ini juga dikaitkan dengan keterangan saksi dari penggugat yang rumahnya masuk dalam pengadaan tol Manado-Bitung;

Menimbang bahwa berdasarkan jawaban dari Termohon I dan II dikaitkan dengan hasil keterangan saksi-saksi dari penggugat dan juga hasil pemeriksaan setempat maka majelis berpendapat bahwa hasil dari tim penilai yang ddalihkan telah bekerja secara professional adalah patut dipertanyakan karena tanah pemohon yang tepat bersampingan dengan saksi Johana (rumah Veron Yofry Manohanas) mendapatkan nilai/ harga yang sangat jauh berbeda yang mana sebagaimana alat bukti P-14 tanah Pemohon keberatan seharga Rp 43030000,- (empat puluh tiga juta tiga puluh ribu) untuk luas tanah hasil dari tim penilai 130 m², yang kalau di permeterkan senilai Rp 331000,-(tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah) sedangkan tanah yang tepat berada disamping rumah pemohon atas nama Veron Yofry Manohanas dinilai 145263260 untuk tanah seluas 132 m² dan bila di permeterkan senilai Rp. 1100.479,-(satu juta seratus ribu empat ratus tujuh puluh Sembilan Rupiah)

Menimbang bahwa setelah ddengar keterangan saksi dari Termohon I dan II dalam persidangan yang menyatakan bahwa tim penilai antara Kakenturan I dan kakenturan II adalah berbeda sehingga penilaiannya juga berbeda, dan setelah ditekankan dalam persidangan saksi menyatakan bahwa hal tersebut adalah penilaian subjektif dari tim penilai dan PPK dan ketua tim penanganan jalan tol hanya menerima dan mengolah data saja untuk selanjutnya dilanjutkan dengan musyawarah;

Menimbang bahwa dalam Undang-undang No 2 tahun 2012 tentang pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam konsideran Menimbang pada poin b menyatakan bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil.

Halaman 14 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/PdtG/2018/PN.BIT

f



Menimbang bahwa dalam Undang-undang No 2 tahun 2012 tentang pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam Pasal 1 butir 6 dikatakan bahwa kepentingan bangsa Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan ini adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak

Menimbang bahwa tujuan dari pembangunan jalan tol Manado-Bitung dalam hal ini adalah untuk kepentingan bangsa dan Negara untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang mana pembangunan tersebut juga harus memperhatikan kepentingan hukum pihak yang berhak dan juga pemberian ganti kerugian harus dilaksanakan secara layak dan adil (pasal 9 UU No 2 tahun 2012);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas dikaitkan dengan aturan hukum yang ada dan juga dari hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh majelis hakim, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut untuk penentuan nilai dari tanah dan bangunan milik pemohon keberatan;

1. Tanah pemohon seluas 130 m² adalah patut untuk dsamakan nilainya sebagaimana tanah yang tepat berada disamping rumah pemohon yaitu Veron Yofy Manohanas yaitu Rp. 1.100.479,-(satu juta seratus rbu empat ratus tujuh puluh Sembilan Rupiah);
2. Bangunan senilai Rp. 217.350.000,-(dua ratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) majelis hakim sependapat dengan tim penilai (Vide P-14);
3. terhadap benda lain yang dinilai oleh tim penilai yang hanya 7.324.096 majelis sependapat dengan tim penilai (Vide P-14);
4. terhadap nilai kerugian non fisik yang dijabarkan pada P-14 majelis sependapat dengan tim penilai yaitu pada harga Rp. 46.262.000,-(empat puluh enam juta dua ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Sehingga bila ditotal secara keseluruhan dari nilai yang seharusnya diterima oleh pemohon keberatan adalah sebagai berikut: $Rp. 1.100.479- \times 130 m^2 = Rp. 143.062.270 + Rp. 217.350.000 + 7.324.096 + 46.262.000 = Rp. 413.998.366$ -(empat ratus tiga belas juta Sembilan ratus Sembilan puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh enam Rupiah)

Menimbang bahwa Majelis Hakim berbeda terhadap nilai nominal dari apa yang didailkan oleh pemohon namun pada dasarnya majelis hakim tidak berkeberatan atas permohonan pemohon tersebut dan melakukan penilaian



sendiri atas tanah dan objek sengketa yang mana majelis pada intinya mengabulkan pada apa yang dimohonkan oleh Pemohon namun hanya pada poin tertentu saja yaitu terkhusus untuk nilai ganti rugi tanah, namun untuk hal lainnya Majelis Hakim sependapat dengan tim penilai dari KJJP SAH dan Rekan yang mana dari nilai ganti rugi tanah pemohon sebesar Rp 43030000,- (empat puluh tiga juta tiga puluh ribu) untuk luas tanah hasil dari tim penilai 130 m² yang kalau di permeter kan senilai Rp 331.000,-(tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah) **menjadi** Rp. 1100.479,- x 130 m² = Rp143062270,-(seratus empat puluh tiga juta enam puluh dua ribu dua ratus tujuh puluh rupiah).

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dimana majelis hakim berpendapat bahwa gugatan pemohon dikabulkan sebagian maka penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh termohon I dan II juga haruslah dibatalkan dan petitum pemohon pada poin 2 adalah dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas maka Majelis Hakim tidak sependapat dengan besaran ganti rugi yang dimohonkan pemohon dalam petitum poin 3, sehingga majelis hakim hanya mengabulkan sebagaimana pertimbangan diatas yaitu Rp. 413998.366,-(empat ratus tiga belas juta Sembilan ratus Sembilan puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh enam Rupiah) dengan perincian diatas;

Menimbang, bahwa gugatan pemohon telah dikabulkan maka termohon I dan II dalam hal ini sebagai pihak yang kalah maka sebagaimana diatur dalam pasal 192 RBG dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini.

Menimbang, bahwa gugatan pemohon dikabulkan sebagian maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan pemohon dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Mengingat pasal-pasal dalam R.Bg, KUH Perdata dan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini

MENG AD IL :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian;
2. Membatalkan penilaian ganti kerugian yang ditetapkan oleh pihak Termohon pada tanggal 9 Maret 2018;
3. Menetapkan besaran ganti rugi tanah dan bangunan kepada pemohon sebesar Rp. 413998366,-(empat ratus tiga belas juta Sembilan ratus

Halaman 16 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/PdtG/2018/PN.BIT

-(



Sembilan puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh enam Rupiah)
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dengan putusan sebagai berikut.
putusan.mahkamahagung.go.id

Ganti rugi terhadap tanah pemohon seluas 130 m² x 1100.479 =
 143062270- (seratus empat puluh tiga juta enam puluh dua ribu
 dua ratus tujuh puluh rupiah);

Ganti rugi bangunan sebesar Rp. 217350000-(dua ratus tujuh belas
 juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Ganti rugi terhadap benda lain Rp. 7324096-(tujuh juta tiga ratus
 dua puluh empat ribu Sembilan puluh enam Rupiah);

Ganti kerugian non fisik Rp. 46262.000-(empat puluh enam juta dua
 ratus enam puluh dua ribu rupiah);

4. Membebaskan Termohon I dan II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini Rp 1196000-(satu juta seratus Sembilan puluh enam ribu Rupiah);
5. Menolak gugatan pemohon untuk selebihnya.

Demikianlah diputuskan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung pada hari Jumat tanggal 20 April 2018, oleh kam **HERMAN SIREGAR, SH, MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANTHONIE S MONA SH** dan **CHRISTINE NATALIA SUMURUNG, SH, MH** sebagai Hakim-hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 23 April 2018 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan ddampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **ARIFIN PANGAU, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bitung, dengan dihadiri oleh Kuasa Insdentil Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Termohon I dan termohon II dan kuasa dari Termohon I dan II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

AJELIS


ANTHONIE S MONA, SH


HERMAN SIREGAR, SH, MH


CHRISTINE N-TAL A SUMURUNG, SH, MH
PANITERA PENGGANTI,


ARIFIN PANGAU, SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BIAVA PERKARA

1.	Biaya Pendaftaran Perkara	: Rp	3000000
2.	Biaya Proses	: Rp	50.000000
3.	Biaya Panggilan	: Rp	20500000
4.	Pemeriksaan Setempat	: Rp	90000000
5.	Biaya Materai	: Rp	600000
6.	Redaksi	: Rg	500000
Jumlah		Rp 1196000.-(satu	juta seratus Sembilan puluh enam ribu Rupiah)

Halaman 18 dari 18, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 49/Pdt G/2018/PN BIT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap oleh karena Pihak Termohon I dan Termohon II telah mengajukan Kasasi pada tanggal 15 Mei 2018 ;

Salinan resmi
Bitung, Juli 2018
Panitera,



EMMA LOESJE KANDYOH, SH
NIP. 196012231987032004

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)