



P U T U S A N
Nomor : 116/Pdt.G/2017/PN.Bit

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Bitung yang mengadili perkara perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MARLEIN KARUNDENG, Perempuan, lahir di Manado tanggal 26 Januari 1981, Umur 36 Tahun, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal di Toko Bangunan Imanuel Kelurahan Girian Atas Kecamatan Madidir Kota Bitung, Agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, Status Kawin, Pendidikan terakhir Strata I;

Selanjutnya disebut sebagai..... **PEMOHON**;

Dalam hal ini Pemohon telah memberikan kuasa kepada **DEVIE HONCE BARAKATI, ST.**, umur 36 tahun, tempat tanggal lahir Nanasi 08 Juli 1981 Pekerjaan Swasta, Warga Negara Indonesia, Pendidikan Strata Satu, bertempat tinggal Kelurahan Girian Atas Lingkungan II RT 002 RW 001 Kecamatan Girian Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 09 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 09 Oktober 2017 dibawah register No.4/SK.INS.2017/PN.Btg.

M E L A W A N :

1. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI

UTARA sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Jalan Tol Manado Bitung dengan alamat Jalan 17 Agustus Manado;

Selanjutnya disebut sebagai..... **TERMOHON I**;

2. KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO BITUNG,

dengan alamat Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara Jalan 17 Agustus Manado;

Selanjutnya disebut sebagai..... **TERMOHON II**;

Dalam hal ini Termohon I dan Termohon II telah memberikan kuasa kepada **EDWIN B. KAMURAHAN, A.Ptnh, dkk**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September

Hal 1 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 05 Oktober 2017 dibawah register No.197/SK/2017/PN.Bit.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dari Pemohon dan dari Para Termohon;

Telah mendengarkan keterangan saksi-saksi dari Pemohon dan dari Para Termohon;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pemohon mengajukan surat keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah ruas tol Manado Bitung yang didaftar di bawah register gugatan Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 116/Pdt.G/2017/PN.Bit, tanggal 11 September 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Madidir Weru Kecamatan Madidir Kota Bitung Propinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 397 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung, dengan luas tanah 19.804 M2 yang batasannya adalah sebagai berikut
 - a. sebelah utara : Tanah Pasini.
 - b. sebelah timur : Tanah Pasini.
 - c. sebelah barat : Tanah Pasini
 - d. sebelah selatan : Tanah Pasini
2. Bahwa berdasarkan Surat Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah jalan Tol Manado-Bitung Hal : Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, yang akan dilaksanakan pada hari Senin, 21 Agustus 2017 Jam 09.00 Wita tempat : Sanggar Kegiatan Belajar (SKB) Kota Bitung. Adapun hasil rapat tersebut panitia menjelaskan bahwa harga tanah permeter milik Penggugat akan dihargai dengan Rp.58.000,-(lima puluh delapan ribu rupiah) per meter.
3. Berdasarkan Peraturan MA Nomor 3 Tahun 2010 tentang pengajuan gugatan keberatan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung tanggal setelah hasil rapat pada tanggal 21 Agustus 2017 maka pada dasarnya kami selaku Penggugat keberatan dengan

Hal 2 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



harga Rp.58.000,-(lima puluh delapan ribu rupiah) per meter karena nilai yang sangat tidak wajar,nilai yang tidak adil, tidak adanya prinsip kemanusiaan, sedangkan harga pasar saat ini dilokasi tanah tersebut mencapai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi;

4. Bahwa Penggugat juga keberatan karena dari luas tanah 19.804 M2, yang masuk dalam kawasan jalan Tol hanya seluas 8.797 M2, sehingga tanah yang lainnya tidak dihitung sehingga mengakibatkan kerugian dari Penggugat antara lain tidak adanya lagi akses jalan masuk ke lokasi tanah yang sisa tersebut,
5. Bahwa intinya Penggugat sebagai warganegara yang baik tentunya ingin mensukseskan program pemerintah dalam pembangunan jalan tol manado bitung, namun harusnya pembayaran ganti rugi tersebut atas sebidang tanah milik Penggugat harus pula sesuai dengan asas kepatuhan,asas kemanusiaan,asas manfaat, asas keuntungan dengan memperhatikan harga penjualan tanah di sekitar lokasi tersebut, intinya dengan harga yang adil;
6. Bahwa melihat keadaan tanah dilokasi tersebut, tanah yang berlokasi di daerah yang strategis, lokasi tanah yang baik, harga yang berlaku pada tahun ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi, maka Penggugat meminta harga yang layak saat ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi;
7. Bahwa memperhatikan harga yang ada saat ini maka selayaknya pula Penggugat meminta ganti rugi harga tanah atas objek tersebut sebesar :

Luas Tanah yang terkena proyek jalan tol :

8.797 M2 x Rp. 500.000,- = Rp. 4.398.500.000,- (empat milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu 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 Penggugat;
2. Menetapkan besaran ganti rugi tanah sesuai tuntutan Penggugat;

Hal 3 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



3. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan pemberian ganti rugi tanah sesuai dengan tuntutan Penggugat
4. Menetapkan Biaya menurut hukum;
5. Mohon Keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Pemohon hadir dimuka persidangan diwakili kuasa insidentilnya Devie Honce Barakati, ST., dan untuk kepentingan Termohon I dan Termohon II hadir dimuka persidangan kuasanya Fredrik W. Londong, SH., Heinrich P.E.Tuhumur, A.Ptnh., dan Djefri Nico Gerungan SH.;

Menimbang, bahwa setelah para pihak hadir, Ketua Majelis Hakim menjelaskan bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Perma Nomor 3 tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan "Pengadilan wajib memutus Keberatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak perkara diregister di kepaniteraan Pengadilan" untuk itu amanat Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi tidak dapat diterapkan dalam perkara ini, namun Majelis Hakim tetap menyarankan dan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk bisa menjalankan perdamaian/mediasi diluar persidangan sampai sebelum putusan dijatuhkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Pemohon dan atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim, Pemohon menyatakan bertetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pemohon tersebut pihak Termohon I dan Termohon II melalui kuasanya, pada persidangan tanggal 05 Oktober 2017 telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 2

Hal 4 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



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. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No.30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 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.

3. Bahwa proses penilaian ganti kerugian sudah sesuai dengan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan pada angka 2 tersebut di atas yaitu dimulai dengan pengadaan Penilai, selanjutnya penetapan Penilai oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan kemudian penaksiran ganti rugi oleh Penilai serta telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I adalah sudah benar dan sah;

Hal 5 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



3. Menetapkan sah dan berharga surat-surat yang diterbitkan oleh Panitia Pengadaan Tanah terkait dengan ganti rugi tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung termasuk didalamnya penetapan nilai ganti rugi tanah objek sengketa;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Pemohon dipersidangan telah mengajukan alat bukti sebagai berikut :

I. Bukti Surat :

1. Foto copy sesuai Asli Sertifikat Hak Milik No.397 atas nama pemegang hak Marlein Karundeng, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy sesuai Asli Surat Keterangan Kepemilikan Tanah/Bangunan No.016/SKKTb/1006/X/2017, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy sesuai Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Marein Karundeng, diberi tanda P-3 ;
4. Asli Surat Keterangan Nomor: 113/SK/1006/2017 dari Lurah Madidir Weru tertanggal 12 Oktober 2017, diberi tanda P-4;
5. Foto copy tanpa Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2017 atas nama Hengki F. Maramis, diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama Sherly Anita Surah, diberi tanda P-6;
7. Foto copy tanpa Asli Tanda Terima Daftar Nominatif tertanggal 22 Maret 2017, diberi tanda P-7;
8. Foto dari bukti elektronik berupa Daftar Harga Tanaman Pertanian/Hrtikultura untuk keperluan ganti rugi dari Dinas Pertanian, Peternakan dan Perkebunan Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara, diberi tanda P-8;
9. Foto dari bukti elektronik berupa Lampiran Peraturan Menteri Perdagangan R.I Nomor:12/MDAG/PER/3/2012 tertanggal 6 Maret 2012, diberi tanda P-9;

Hal 6 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



10. Foto dari bukti elektronik berupa Lampiran Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, diberi tanda P-10;
11. Foto dari bukti elektronik berupa Rekapitulasi Nilai Ganti Kerugian Fisik, diberi tanda P-11;
12. Foto dari bukti elektronik berupa Foto Spanduk Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung II Kota Bitung, diberi tanda P-12;
13. Foto dari bukti elektronik berupa Foto Serah Terima Ganti Rugi Pembebasan Tanah atas nama Novi Tengker di Kelurahan Danuwudu dengan luas tanah 7.784 M² senilai Rp.3.474.000.000,- atau senilai Rp.446.300/M², diberi tanda P-13;
14. Foto dari bukti elektronik berupa Bukti Pembayaran Pembebasan Tanah atas nama Novi Tengker di Kelurahan Danuwudu dengan luas tanah 7.784 M² senilai Rp.3.474.000.000,- atau senilai Rp.446.300/M², diberi tanda P-14;

Bahwa bukti surat P-4 berupa surat asli, bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-6 telah dicocokkan dengan surat aslinya dan bukti surat P-5, P-7 berupa bukti surat foto copy dari foto copy sedangkan bukti surat P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 berupa foto data elektronik yang kesemua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sehingga sesuai dengan ketentuan yang berlaku surat-surat bukti yang demikian dapat diajukan sebagai bukti dimuka persidangan;

II. Bukti Saksi :

1. Saksi **SUMARNI**, dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pemohon, serta Saksi juga tahu Termohon I dan Termohon II;
 - Bahwa yang Saksi tahu Pemohon disini ada ajukan keberatan atas ganti rugi tanah tol;
 - Bahwa yang Saksi tahu itu tanah Yance Karundeng, posisinya di ujung pemukiman Madidir weru;

Hal 7 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



- Bahwa hubungan Yance Karundeng dengan Marlein Karundeng adalah ayah anak;
- Bahwa saksi tinggal di RT 20;
- Bahwa untuk tanah Yance Karundeng saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah tersebut berbatasan dengan Hengky, Jalan, Yenny Temundo, Gani, namun untuk posisi arah mata angin (kompas) Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang Saksi tahu dari tanah Pemohon, setengah yang terkena jalan tol yang setengahnya tidak, tanah tersebut terbelah jadi 2 (dua);
- Bahwa untuk sertifikat tanah tersebut Saksi tidak tahu sekarang atas nama siapa, yang Saksi tahu tanah tersebut milik Pak Yance Karundeng;
- Bahwa Saksi tahu ada undangan untuk tanah yang kena tanah tol, saksi dengar acaranya dibuat di Kantor Lurah;
- Bahwa kalau RT tidak diundang;
- Bahwa yang Saksi tahu seluruh yang kena jalan tol mendapatkan undangan, tapi Saksi tidak tahu kapan tepatnya acara tersebut diadakan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa Yance Karundeng ada ikut atau tidak;
- Bahwa yang Saksi dengar untuk tanah Yance Karundeng dapat penggantian Rp.58.000,- (lima puluh delapan ribu rupiah) per meter;
- Bahwa ada teman yang lain kena Rp.60.000,- (enam puluh ribu rupiah) per meter. Jadi beda-beda tiap orang;
- Bahwa Pak Yance Karundeng tidak setuju atas nilai ganti rugi tersebut, Saksi tahu dari Pak Yance langsung;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa NJOP tanah tersebut karena untuk NJOP nya dibayarkan di RT 19;
- Bahwa rumah Saksi di RT 20, dan tanah Saksi belum ada NJOP nya;
- Bahwa ada tetangga Saksi yang rumah tingkat kena Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) atau Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sudah total PBB nya;
- Bahwa setahu Saksi ada beberapa yang keberatan namun tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;

Hal 8 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa tanah Pak Yance ada tanaman kelapa yang sudah menghasilkan. Bisa 20 sampai 30 karung kopra sekali panen. Kalau panen setiap 3 (tiga) bulan sekali atau 4 (empat) kali dalam setahun;
- Bahwa setahu Saksi kalau pengukuran ada, namun untuk penilaian Saksi tidak tahu;
- Bahwa di daerah tersebut sudah ada pemukiman, ada jalan aspal, sudah ada jalan sebelumnya, sudah ramai kanan kiri dengan rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa total tanah yang kena jalan tol;
- Bahwa Saksi sering ke Kelurahan;
- Bahwa untuk undangan Saksi lihat ada di tempel di kantor kelurahan;
- Bahwa untuk peta Saksi tidak pernah lihat ada di tempel;
- Bahwa Saksi hanya dengar tanah Pemohon hanya setengah yang dibayarkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa total yang dibayarkan;
- Bahwa tanah Pemohon tidak jauh dari pemukiman dan tanah tersebut berbatasan dengan rumah orang;
- Bahwa kurang lebih 50 atau 60 meter dari tanah Pemohon ada Puskesmas;
- Bahwa yang Saksi tahu menolak dari RT saksi ada juga Sherly Surah, Deisy Wongkar, dimana mereka keberatan atas harga tanah;

Atas keterangan Saksi, Kuasa Pemohon menyatakan benar;

2. Saksi **SHERLY ANITA SURAH**, dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pemohon, serta Saksi juga tahu Termohon I dan Termohon II;
- Bahwa yang Saksi tahu Pemohon disini ada ajukan keberatan atas ganti rugi tanah tol;
- Bahwa Saksi dulu sebagai Kepala Lingkungan V RT 21;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Lingkungan V RT 21 sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2016;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah Pemohon itu kurang lebih 19.000 M²;
- Bahwa tanahnya Pemohon itu kena rencana pembangunan jalan tol;

Hal 9 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa yang Saksi tahu tanah Pemohon berbatasan dengan Venny Mandagi, Hengky Maramis, keluarga Tumungdo namun Saksi tidak tahu persis batas-batas sebelah mana;
- Bahwa untuk tanah Pemohon ada sertifikatnya, Saksi pernah liat foto copynya, untuk sertifikat aslinya belum pernah Saksi lihat;
- Bahwa Saksi lihat foto copy sertifikat tanah Pemohon atas nama Marlein Karundeng;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Marlein Karundeng dapat tanah tersebut;
- Bahwa tanah Pemohon ada bayar pajak melalui Saksi;
- Bahwa setahu Saksi SPPT tanah Pemohon masih atas nama Hence Karundeng;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa NJOP tanah Pemohon;
- Bahwa setahu Saksi tanah Pemohon masuk RT 20 dan 21 Kelurahan Madidir Weru;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Pemohon masuk kelas berapa;
- Bahwa Saksi memiliki tanah didekat situ. Saksi membenarkan bukti P-6 adalah bukti SPPT tanah Saksi, dimana NJOP bumi Saksi sebesar Rp.103.000,- (seratus tiga ribu rupiah);
- Bahwa tanah Saksi berdekatan dengan tanah Pemohon;
- Bahwa tanah Pemohon dulu adalah tanah milik orang tua Pemohon yang bernama Hence Karundeng;
- Bahwa Saksi pernah mendapatkan undangan musyawarah ganti kerugian;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi tanggal musyawarah tersebut, yang Saksi ingat hanya diadakan di SKB;
- Bahwa tanah Saksi juga kena jalan tol, jadi Saksi hadir dan Bapaknya Pemohon juga hadir di musyawarah tersebut;
- Bahwa Saksi dapat undangan dari pemerintah/Pertanahan/PU;
- Bahwa pertemuan/musyawarah itu kurang lebih 2 (dua) bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi ada menandatangani daftar hadir;
- Bahwa diakhir musyawarah ada penjelasan soal ganti rugi. Dijelaskan oleh Panitia/BPN Propinsi bahwa akan diadakan pembangunan jalan tol manado-bitung;
- Bahwa masyarakat bertanya berapa harga tanah, tapi tidak dibicarakan;

Hal 10 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa setelah musyawarah dipanggil satu persatu, sudah ada daftar nama dan harga, diminta tanda tangan, setuju atau tidak setuju dan alasan kalau tidak setuju;
- Bahwa nama Saksi yang pertama kali dipanggil, jadi Saksi yang duluan maju;
- Bahwa Saksi tanda tangan tapi tidak setuju;
- Bahwa yang mewakili Pemohon, maju Bapaknya Pemohon;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa Bapak Pemohon tanda tangan atau tidak;
- Bahwa disampaikan saat itu kalau setuju silahkan tanda tangan kalau tidak silahkan ke Pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak setuju/tidak terima karena nilai ganti rugi tidak sesuai dengan harga sekarang, tidak wajar harganya;
- Bahwa menurut Saksi harga wajar untuk Saksi itu Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) sampai Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) permeter;
- Bahwa kalau untuk tanah Pemohon Saksi tidak tahu berapa harga wajarnya;
- Bahwa ditanah Pemohon ada pohon kelapa, mangga dan lain-lain karena tanahnya Pemohon luas;
- Bahwa waktu di musyawarah itu banyak yang hadir yang keberatan;
- Bahwa Panitia bilang kalau tidak setuju, akan dititipkan di Pengadilan;
- Bahwa karena Saksi tidak mampu bayar pengacara dan tidak mengerti cara ke Pengadilan, maka Saksi pasrah terima saja;
- Bahwa, untuk tanah Pemohon sebagian yang kena jalan tol;
- Bahwa musyawarah lebih dari 1 (satu) kali, banyak kali;
- Bahwa ada peta lokasi ditempel di Kantor Lurah;
- Bahwa daftar harga tidak ada ditempel;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat bukti rekapan, Saksi hanya tahu Berita Acara;
- Bahwa uang ganti rugi belum Saksi terima;
- Bahwa setelah Saksi tanda tangan, keesokan harinya atas inisiatif Lurah, diadakan pertemuan lagi tentang jalan tol, berharap ada nego harga tapi harga tetap saja;
- Bahwa jarak tanah Saksi dengan tanah Pemohon kurang lebih 150 Meter;

Hal 11 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa tanah Pemohon kurang lebih 50 Meter dari jalan dan kurang lebih 200 Meter dari perumahan ketua dewan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sudah ada yang terima uang ganti rugi atau tidak;
- Bahwa kalau tanah Saksi diatasnya ada kandang babi, kandang ayam, kalau tanah Pemohon diatasnya ada tanaman-tanaman;
- Bahwa setahu Saksi tanah Pemohon ada 2 (dua) sertifikat;
- Bahwa yang bagian depan berbatasan dengan Kelurahan Walone dekat aspal;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Pemohon yang kena jalan tol itu apa ada sisa atau tidak;
- Bahwa untuk di Madidir Weru ada 13 (tiga belas) orang yang kena jalan tol;
- Bahwa yang Saksi tahu yang setuju hanya 1 (satu) orang Pak Made Yasin, yang lain Saksi tidak tahu;
- Bahwa Pak Made Yasin setuju karena tanah Pak Made Yasin cuma kecil;
- Bahwa Saksi pernah tanya kepada Panitia berapa harga ganti rugi, dan dijawab Panitia mereka tidak tahu, yang tahu hanya Tim Appraisal;
- Bahwa Saksi tahu harga ganti rugi tanah Saksi saat disuruh tanda tangan, itu setelah beberapa kali musyawarah;
- Bahwa kuasa Pemohon ada berbicara di musyawarah, minta informasi harga, tapi Panitia tidak menanggapi;
- Bahwa saat musyawarah tidak ada tawar menawar harga;
- Bahwa Saksi hanya melihat untuk tanah Saksi dihargai 9 (sembilan) juta. Saksi tidak lihat yang harga 7 (tujuh) juta;
- Bahwa di Kantor Lurah, Panitia bilang lebih baik setuju saja, karena jalan tol ada 2 (dua) sesi, ini harga awal, nanti yang ke-2 diberikan harga yang lebih tinggi dari sekarang;
- Bahwa Saksi tidak dibujuk untuk tanda tangan, hanya dikatakan kalau tidak setuju silahkan ke Pengadilan;

Atas keterangan Saksi, Kuasa Pemohon menyatakan benar;

Hal 12 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



3. Saksi **MEISKE KATIANG**, dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pemohon, serta Saksi juga tahu Termohon I dan Termohon II;
- Bahwa yang Saksi tahu Pemohon disini ada ajukan keberatan atas ganti rugi tanah tol;
- Bahwa setahu Saksi tanah Pemohon di Madidir Weru Lingkungan V RT. 20;
- Bahwa yang Saksi tahu, luas tanah Pemohon kurang lebih 19.000 M²;
- Bahwa setahu Saksi diatas tanah Pemohon ada tanaman Kelapa, Bambu, Mangga dan lain-lain namun Saksi tidak tahu jumlahnya;
- Bahwa yang Saksi tahu batas-batas tanah Pemohon ada Maramis, Karundeng dan Walone;
- Bahwa batas tanah Saksi disebelah Selatan tanah Pemohon;
- Bahwa yang Saksi tahu itu tanah milik anak Pak Karundeng yang perempuan;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah itu ada sertifikatnya;
- Bahwa kalau tanah Saksi tidak kena jalan tol;
- Bahwa Saksi tidak mendapat undangan musyawarah;
- Bahwa Saksi tahu harga tanah Pemohon Rp.58.000,- (lima puluh delapan ribu rupiah) permeter. Saksi tahu dari cerita masyarakat;
- Bahwa tanah Saksi membayar pajak;
- Bahwa tanah Saksi dan tanah Pemohon hanya berbatasan patok;
- Bahwa luas tanah Saksi kurang lebih 10.318 M² dan Saksi bayar pajak bersihnya Rp.188.000,- (seratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Bahwa tanah Pemohon hanya sebagian yang kena jalan tol, Saksi tahu karena lihat saat itu ada yang digusur;
- Bahwa kalau yang dipanggil musyawarah itu hanya yang kena jalan tol;
- Bahwa tanah Pemohon dekat dengan puskesmas, kurang lebih 50 M²;
- Bahwa kantor Puskesmas itu beli Pemerintah dari tanah Saksi pada tahun 2010;

Hal 13 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa saat itu Saksi jual harganya Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan luas $10 \times 15 = 150 \text{ M}^2$;

Atas keterangan Saksi, Kuasa Pemohon menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Pemohon dan menguatkan dalil bantahannya, dimuka persidangan Kuasa Termohon I dan Termohon II telah mengajukan alat bukti sebagai berikut :

I. Bukti Surat :

1. Foto copy sesuai Asli Revisi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, tertanggal 5 Juli 2017, diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy sesuai Asli Lampiran Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy sesuai Asli Buku Pedoman Ganti Untung Pengadaan Tanah karangan Sudjarwo dkk, hal.539-551, diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy sesuai Asli Laporan Akhir Pekerjaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung, hal.i-xviii khusus Nilai ganti kerugian atau nilai penggantian wajar dari 9 (sembilan) Kelurahan, diberi tanda T.II-4;
5. Foto dari bukti elektronik berupa Foto Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung II, diberi tanda T.II-5;
6. Foto copy sesuai Asli Laporan Akhir Pekerjaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung, hal.xv-xviii khusus Pernyataan Penilai, diberi tanda T.II-6;

Bahwa bukti surat T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4 dan T.II-6 telah dicocokkan dengan surat aslinya dan bukti surat T.II-5 berupa foto data elektronik yang kesemua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sehingga sesuai dengan ketentuan yang berlaku surat-surat bukti yang demikian dapat diajukan sebagai bukti dimuka persidangan;

II. Bukti Saksi :

1. Saksi **GANDA ELANG PERMANA**, dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal 14 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon dan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik Ichsan Suud, Wahyono Adi, Hendra Gunawan dan Rekan di Jakarta;
- Bahwa Saksi sebagai staf dan sebagai pelaksana intensive di proyek jalan tol Manado-Bitung;
- Bahwa Saksi sudah 3 (tiga) tahun bekerja dibidangnya, sejak tahun 2014 bulan Maret;
- Bahwa Tim dibagi berdasarkan pengalaman dan sertifikasi;
- Bahwa Saksi ditugaskan ke Bitung sebagai Penilai;
- Bahwa Saksi pernah tugas di Kalimantan, Sumatera, Nusa Tenggara dan Bali;
- Bahwa tugas Saksi meminta/mengumpulkan data-data awal, data bidang dan nomintif;
- Bahwa Saksi inspeksi ke lokasi, melihat lokasi fisik, mencari keterangan atau informasi terkait objek yang dinilai, melihat apa saja diatas tanah, lokasi/posisi dan alas haknya;
- Bahwa saat turun ke lokasi Saksi bersama tim sebanyak 4 (empat) orang, juga didampingi dari kelurahan;
- Bahwa 2 (dua) orang Penilai Pratama dan 2 (dua) orang di level pelaksana;
- Bahwa jalan tol Manado-Bitung dibagi menjadi 2 (dua) paket, Paket 1 untuk 5 (lima) Kelurahan dan Paket 2 untuk 9 (sembilan) Kelurahan;
- Bahwa Saksi mencari-cari informasi tentang harga-harga tanah di lokasi, Saksi datangi lokasi satu persatu;
- Bahwa setelah mendapatkan data awal, Saksi serahkan ke Tim ahli di Jakarta, lalu diteruskan ke Pimpinan Saksi lalu diputuskan nilai ganti rugi dan diteruskan ke Panitia;
- Bahwa Saksi buat analisa, yang kemudian diserahkan ke Tim Ahli dan diteruskan ke Pimpinan Kantor;
- Bahwa untuk nilai/harga ganti rugi ditentukan oleh Pimpinan Saksi;
- Bahwa yang Saksi lakukan sudah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306;

Hal 15 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa barometer yang Saksi gunakan adalah nilai pasar dari beberapa data pembandingan;
- Bahwa komponen yang juga mempengaruhi adalah alas hak/kepemilikan, lokasi, bentuk tanah, posisi (ada jalan atau tidak);
- Bahwa Saksi inveksti/turun ke lokasi untuk mencari tahu nilai/harga pasar tanah;
- Bahwa harga/nilai ganti kerugian itu gabungan 2 (dua) nilai, yaitu fisik dan non fisik;
- Bahwa nilai ganti kerugian permeter tidak bisa dibagi dengan luas tanah;
- Bahwa benda lain diatas tanah (bangunan, tanaman) ikut diperhitungkan;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar perumahan pertamina, yang Saksi tahu hanya perumahan Pemda di Kadoodan;
- Bahwa Saksi masih ingat gambaran besar tanah-tanah di Madidir Weru;
- Bahwa tanah Marlein Karundeng Saksi masih ingat bidang tanahnya, di wilayah Madidir Weru, dan ada dekat pemukiman;
- Bahwa untuk di Madidir Weru ada 13 bidang tanah yang kena jalan tol;
- Bahwa Saksi ke tanah Marlein Karundeng itu melalui 2 jalan, pertama akses dari Kadoodan, menyusuri perkebunan dan keluar di Madidir Ure;
- Bahwa kalau rumah dinas Walikota itu dibawah, kurang lebih 1 (satu) KM dari tanah Marlein Karundeng;
- Bahwa untuk menentukan Zona, Saksi berempat dengan Tim berdiskusi;
- Bahwa untuk jumlah tanaman diatas tanah, Saksi tidak hitung lagi, karena Saksi berpatokan pada data yang sudah ada;
- Bahwa harga pohon kelapa yang ada dikalikan dengan harga yang ada dalam daftar/list dinas pertanian/perkebunan. Jadi untuk tanaman berpatokan dari Dinas Pertanian/Perkebunan;
- Bahwa setahu Saksi untuk 1 (satu) pohon kelapa besar kisaran harganya adalah Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi diperlihatkan bukti surat P-7 an.Marlein Karundeng memiliki 100 pohon kelapa besar, dan Saksi membenarkan;

Hal 16 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa Saksi diperlihatkan bukti surat P-10, daftar harga ganti rugi, dan Saksi menjelaskan itu sudah masuk harga tanaman kelapa, dll;
- Bahwa harga 500 (lima ratus) juta itu sudah termasuk harga tanah dan tanaman;
- Bahwa Pengadaan Lahan untuk kepentingan umum sesuai dengan SPI 306, Nilai Penggantian Wajar (Nilai ganti kerugian) itu gabungan dari Fisik (harga pasar tanah, harga pasar bangunan dan harga pasar tanaman atau benda diatas tanah tersebut) dan Non Fisik (transaksi biaya PPAT, bunga masa tunggu, beban masa tunggu, dll);
- Bahwa Saksi mencari data dengan wawancara, melihat plang-plang penjualan tanah, tanya ke orang-orang di Kelurahan, lihat internet. lalu penggolongan Zona, lalu disesuaikan dengan akses, luas, alas hak, lokasi dan lain-lain;
- Bahwa tanah Marlein Karundeng kurang lebih 8.000 M² dan dari perhitungan Saksi kena kurang lebih Rp.55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah) permeter;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari masyarakat, tanah disitu harganya Rp.55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah) permeter;
- Bahwa dari Sagrat sampai Bitung 2 itu range nya Rp.50.000,- s/d Rp.80.000,-;
- Bahwa ada pengaruh kalau tanah dekat kota dan tanah tidak dekat kota;
- Bahwa saat musyawarah Saksi meminta rekapan setuju dan tidak setuju, tapi Saksi sudah lupa berapa orang yang setuju dan berapa orang yang tidak setuju;
- Bahwa tanah Pemohon itu kurang lebih 19.000 M² dan yang terambil jalan tol kurang lebih 8.000 M²;
- Bahwa untuk sisa tanah bisa diajukan ke pihak Panitia untuk dibebaskan secara bersama-sama;
- Bahwa Saksi hanya menilai tanah yang kena pembebasan jalan tol saja;
- Bahwa instrumen dari SPI 306 itu ada lokasi, akses/jalan, alas hak/kepemilikan, elevasi, kontur/permukaan, peruntukan, luas dan posisi;
- Bahwa nilai yang sudah ditentukan oleh Penilai tidak bisa turun;
- Bahwa Laporan Penilai disampaikan kepada Panitia dan nilai tersebut tidak bisa dirubah oleh Panitia;

Hal 17 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa setelah membuat Laporan, Penilai tidak lagi memiliki kepentingan;
- Bahwa tanah Marlein Karundeng ini posisinya diatas, dapat melihat pemandangan dibawah;
- Bahwa kalau dari segi pemandangan tidak menjadi penilaian, tidak masuk perhitungan;
- Bahwa waktu Saksi menyerahkan Laporan, Panitia juga bertanya kenapa harga dikeluarkan ini begini, di Kelurahan ini kok beda dengan Kelurahan lain;
- Bahwa Saksi menjelaskan sudah seperti ini hasil penilaian;
- Bahwa Panitia/BPN tidak bisa mengintervensi Penilai;
- Bahwa ada yang menjual tanah dibawah NJOP, setengah dibawah dari NJOP, tergantung kondisi mereka yang jual, harga pasar bisa rendah kalau lagi butuh uang;
- Bahwa kami keluaran nilai bukan harga pasar tapi nilai ganti rugi wajar;
- Bahwa harga nilai pasar + instrumen lainnya = nilai ganti wajar
- Bahwa tanah yang punya sertifikat berpengaruh juga di harga;
- Bahwa NJOP tidak masuk dalam analisis Saksi karena dalam SPI 306 dan UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, NJOP tidak dicantumkan lagi sebagai nilai rujukan;
- Bahwa untuk Saksi belum memiliki Surat Ijin dari Menteri Keuangan, tapi atasan Saksi sudah ada;
- Bahwa dasar Saksi dan Tim terlibat karena kontrak yang dilakukan oleh Kantor Saksi dengan Balai Jalan dan Saksi dan Tim punya surat tugas dari Kantor;
- Bahwa Saksi terlibat di Tol Bitung sejak tahun 2016 bulan Oktober/November;
- Bahwa Laporan Akhir diserahkan ke BPN dalam bentuk buku laporan;
- Bahwa Saksi hadir di musyawarah 2 (dua) kali, Saksi lupa tanggalnya, pertama pertemuan di dekat stadion dan kedua di Kantor Walikota;
- Bahwa dikenal adanya perubahan apabila ada kesalahan dalam luas yang kurang, belum dihitung atau ada tanaman atau bangunan yang belum dihitung;

Hal 18 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa Akses itu adalah Jalan Negara, tanah yang sudah lepas dari bidang tanah itu, jadi kalo msh satu dengan bidang tanah itu, bukan dianggap akses;
 - Bahwa Saksi turun ke lokasi, satu persatu lalu membuat list/daftar dan menentukan zona, membuat peta bidang;
 - Bahwa daftar nominatif ditempelkan tapi isinya tidak ada tentang harga;
- Atas keterangan Saksi, Kuasa Pemohon dan kuasa Termohon I dan Termohon II menyatakan benar;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon I dan Termohon II menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tertuang dalam berita acara persidangan perkara ini, sepanjang masih memiliki korelasi dengan putusan ini. Dipandang telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Pemohon adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Gugatan Pemohon adalah keberatan terhadap kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, yaitu keberatan terhadap penilaian ganti kerugian tanah Jalan Tol Manado-Bitung, dan memohon Pengadilan untuk menetapkan besaran ganti rugi tanah sesuai tuntutan Pemohon dan menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti rugi tanah sesuai dengan tuntutan Pemohon total sejumlah Rp.4.398.500.000,- (empat milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang materi pokok Gugatan ini, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan tentang amanat Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 73 ayat (1) Perpres No.71 Tahun 2012 tentang

Hal 19 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang 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";

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan tanggal musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan jalan tol Manado-Bitung yang dilaksanakan pada tanggal 21 Agustus 2017 dan pendaftaran perkara ini diajukan Pemohon ke Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 11 September 2017, maka jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 73 ayat (1) Perpres No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah terpenuhi, untuk itu Pengadilan Negeri Bitung berwenang untuk memeriksa dan mengadili keberatan yang diajukan oleh Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan materi pokok Gugatan Pemohon apakah Gugatan Pemohon dikabulkan atau ditolak, dengan mempertimbangkan dalil-dalil Gugatan Pemohon dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon, serta memperhatikan jawaban dari Termohon I dan Termohon II serta bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Pemohon telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu : SUMARNI, SHERLY ANITA SURAH dan MEISKE KATIANG;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk menunjang dalil sangkalannya, Kuasa Termohon I dan Termohon II telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-6 serta 1 (satu) orang saksi yaitu : GANDA ELANG PERMANA;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat Gugatan, keberatan Pemohon didasarkan pada dalil bahwa Pemohon keberatan tanah Pemohon dihargai

Hal 20 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



Rp.58.000,- (lima puluh delapan ribu rupiah) permeter dimana harga tersebut sangat tidak wajar, tidak adil dan tidak ada prinsip kemanusiaan sedangkan harga pasar saat ini dilokasi tanah Pemohon sudah mencapai Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan luas tanah Pemohon adalah 19.804 M² sementara yang kena Jalan Tol hanya seluas 8.797 M² sehingga terdapat sisa tanah yang mengakibatkan kerugian kepada Pemohon karena tidak ada lagi akses jalan masuk ke lokasi sisa tanah tersebut. Bahwa sebagai warga Negara yang baik Pemohon ingin mensukseskan program pemerintah dalam pembangunan jalan tol Manado-Bitung namun Pemohon berharap ganti rugi yang diberikan harus sesuai dengan asas kepatuhan, asas kemanusiaan, asas manfaat, asas keuntungan dan adil;

Menimbang, bahwa Termohon I dan Termohon II dalam jawabannya mengemukakan dalil yang pada pokoknya bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa proses penilaian ganti kerugian sudah sesuai dengan yang diamanatkan peraturan perundang-undangan dimana dimulai dengan pengadaan penilai, penetapan penilai oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan penaksiran ganti rugi oleh penilai serta telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi;

Menimbang, bahwa perlu Majelis Hakim pertimbangan terlebih dahulu apakah Pemohon adalah orang yang berhak untuk mengajukan keberatan atas penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan jalan tol Manado-Bitung;

Menimbang, bahwa Pemohon telah pula mengajukan bukti P-1 yang berupa sertifikat Hak Milik No.397 atas nama Marlein Karundeng serta bukti P-2 yang berupa Surat Keterangan Kepemilikan yang dikeluarkan Lurah Madidir Weru tertanggal 09 Oktober 2017, sehingga dapat dibuktikan bahwa Pemohon memiliki sebidang tanah di Kelurahan Madidir Weru dengan luas 19.804 M² dengan batas-batas : sebelah Utara berbatasan dengan Yenny Mandagi, sebelah Selatan berbatasan dengan Fredy Hengky Maramis, sebelah Timur berbatasan dengan Keluarga Tumundo dan sebelah Barat berbatasan dengan H. Gani;

Menimbang, bahwa tanah Pemohon yang berada di Kelurahan Madidir Weru tersebut masuk dalam tanah yang kena pembebasan/ganti rugi untuk pembangunan jalan tol Manado-

Hal 21 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



Bitung sebagaimana keterangan saksi-saksi baik dari saksi Pemohon maupun saksi Termohon I.II, dan hal ini dapat dibuktikan dengan surat bukti P-7 dan T.II-1 yang berupa Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung nomor urut ke 9 (sembilan), dimana disebutkan dalam Daftar Nominatif tersebut tanah Pemohon (Marlein Karundeng) luas 8.797, memiliki SHM, tidak ada bangunan, memiliki tanaman kelapa besar 100 pohon, mangga besar 1 pohon, kayu merah 8 pohon besar, bambu 24 rumpun dan pisang 4 rumpun;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah Pemohon masuk dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, maka Pemohon adalah pihak/orang yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian sebagaimana amanat Pasal 1 ayat (3) UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan keberatan ini adalah mengenai besaran ganti kerugian yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung atas tanah Pemohon (Marlein Karundeng) di Kelurahan Madidir Weru seluas 8.797 M² dengan Nilai Penggantian Wajar sejumlah Rp.624.135.000,- (enam ratus dua puluh empat juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah), sedangkan menurut Pemohon nilai ganti kerugian tersebut tidak wajar dan tidak adil buat Pemohon;

Menimbang, bahwa pengertian ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah (Pasal 1 ayat (10) UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 yang sama dengan bukti T.II-5 (foto musyawarah) dan dihubungkan dengan keterangan Saksi-Saksi Pemohon dan Saksi Termohon I.II (Saksi Sumarni, Saksi Sherly Anita Surah dan Saksi Ganda Elang Permana) yang menerangkan bahwa telah diadakan 2 (dua) kali rapat/musyawarah yang diadakan di gedung SKB dan di Kantor Kelurahan, maka dapat ditarik fakta hukum bahwa musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pengadaan tanah jalan tol Manado-Bitung Kota Bitung telah dilaksanakan;

Hal 22 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



Menimbang, bahwa dari bukti P-10 (Lampiran Berita Acara Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung) yang juga sama dengan bukti T.II-2, dimana dalam bukti surat tersebut nomor 9 (sembilan) disebutkan Pemohon (Marlein Karundeng) mendapatkan nilai penggantian wajar sejumlah Rp.624.135.000,- (enam ratus dua puluh empat juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah), namun Pemohon melalui kuasanya (Devie Barakati) tidak setuju (menanda tangani di kolom tidak setuju) dengan alasan ukuran belum jelas dan harga terlalu murah tidak sesuai dengan harga pasar;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-10 dan T.II-2 ini dapat diketahui fakta hukum bahwa di Kelurahan Madidir Weru, ada 13 (tiga belas) orang yang tanahnya kena pembangunan jalan tol Manado-Bitung, dimana dari ke-13 (tiga belas) orang tersebut, 1 (satu) orang tidak menanda tangani Berita Acara Musyawarah, 2 (dua) orang yang tanda tangan setuju atas nilai penggantian wajar yang diberikan, dan 11 (sebelas) orang yang tanda tangan tidak setuju;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Pemohon (Sherly Anita Surah), Saksi ikut dalam musyawarah tersebut, dimana tidak dijelaskan tentang nilai ganti rugi, Saksi dan yang hadir lainnya hanya dipanggil ke depan satu persatu, diberikan daftar yang ada nama dan nilai ganti rugi (bukti P-10 dan T.II-2), lalu diminta untuk tanda tangan kalau setuju, kalau tidak setuju juga tanda tangan dengan menulis alasan mengapa tidak setuju, dan dijelaskan tidak ada lagi perubahan harga, kalau tidak setuju silahkan mengajukan keberatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Termohon I dan Termohon II (Ganda Elang Permana) bahwa Saksi sebagai Tim yang diutus menilai telah melakukan penilaian berdasarkan penilaian fisik dan non fisik serta telah melakukan survey ke lokasi, dan telah melakukan penilaian sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 sehingga mendapatkan nilai penggantian wajar yang kemudian diserahkan dalam bentuk laporan akhir kepada Panitia Pengadaan Jalan Tol Manado-Bitung;

Menimbang, bahwa Kuasa Termohon I dan Termohon II telah mengajukan bukti T.II-4 dan T.II-6 berupa Laporan Akhir dari Penilai (Appraisal) Pengadaan Tanah Jalan Tol

Hal 23 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



Manado-Bitung kepada Panitia Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung, yang berupa pernyataan penilai dan Daftar Nilai Ganti Kerugian atau Nilai Penggantian Wajar dari 9 (sembilan) Kelurahan yang terkena rencana pengadaan tanah jalan tol Manado-Bitung;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ganda Elang Permana dan bukti T.II.4 dan T.II.6 tersebut, Kuasa Termohon I dan Termohon II mendalilkan apa yang telah dilaksanakan oleh Penilai adalah telah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 dan nilai ganti rugi telah ditentukan oleh Penilai dan tidak dapat dirubah lagi karena telah sesuai dengan nilai penggantian wajar;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemohon tidak setuju dengan dalil Kuasa Termohon I dan Termohon II, dimana Kuasa Pemohon mengajukan bukti P-5 dan P-6 yang berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) tahun 2017 atas nama Hengki F.Maramis dan Sherly Anita Surah. Bahwa dalam bukti P-5 dan P-6 perhitungan NJOP per M² atas obyek pajak Bumi (tanah) adalah sebesar Rp.103.000,- (seratus tiga ribu rupiah). Bahwa Kuasa Pemohon mendalilkan, nilai pajak yang Pemohon bayarkan kepada negara setiap tahunnya lebih besar dari nilai penggantian wajar yang ditentukan oleh Penilai, sehingga Kuasa Pemohon merasa ganti kerugian yang ditetapkan untuk Pemohon sangat jauh dibawah wajar, karena hanya Rp.58.000,- (lima puluh delapan ribu rupiah) per M², bahkan menurut Kuasa Pemohon nilai pasar tanah ditempat Pemohon saat ini sudah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per M²;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan dalil Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon I dan Termohon II, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa, UU No.2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2) : ***"Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34";***
"Hasil Kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Hal 24 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan”;

- Bahwa, musyawarah untuk mencapai kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah menurut Pengadilan tidak diartikan sebagai proses tawar menawar antara Pelaksana Pengadaan Tanah berhadapan satu persatu dengan pemegang hak, melainkan harus diartikan tercapainya kesepakatan tersebut apabila disetujui oleh mayoritas pemegang hak;
- Bahwa, dari 13 (tiga belas) orang yang ikut dalam musyawarah untuk pembebasan tanah di Kelurahan Madidir Weru, ada 11 (sebelas) orang yang tidak setuju dengan alasan yang sama yakni harga tidak sesuai (terlalu murah) sehingga dengan demikian musyawarah untuk mencapai kesepakatan belum tercapai, sehingga upaya mengajukan keberatan ke Pengadilan menjadi jalan/upaya hukum untuk menyelesaikan persoalan ini;
- Bahwa, Bukti T.II-3 yang Kuasa Termohon I dan Termohon II ajukan adalah foto copy sebuah buku yang berjudul **"Ganti Untung Pengadaan Tanah"**. Bukti ini menjelaskan tentang Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306). Dalam poin 1.2 ditegaskan *"Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dengan tetap memberikan perlindungan dan melaksanakan prinsip penghormatan terhadap pihak-pihak yang terkena pengadaan tanah"* dan poin 1.4 menegaskan *"Penetapan besarnya ganti kerugian didasarkan pada azas kemanusiaan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan"*;
- Bahwa, pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran Bangsa, Negara, dan Masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak (Pasal 3 UU No.2 tahun 2012);
- Bahwa, secara filosofis proses penetapan ganti kerugian adalah merupakan tahapan paling krusial dari proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Terdapat irisan

Hal 25 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



dua kepentingan yang harus dilindungi yaitu disatu sisi kepentingan pembangunan yang bermuara pada kepentingan umum, disisi lainnya adalah kepentingan pihak yang berhak atas tanah yang tentunya juga harus dilindungi karena menyangkut keberlangsungan hidup dan masa depan seseorang, sehingga melalui pelaksanaan prinsip kemanusiaan, adil dan sejahtera maka dua kepentingan tersebut dapat terlindungi oleh hukum

- Bahwa, Pemohon dalam posita gugatannya poin 5 (lima) menjelaskan tidak berkeberatan atas program pemerintah dalam pembangunan jalan tol Manado-Bitung namun Pemohon mengharapkan nilai ganti kerugian yang diberikan atas tanah Pemohon harus harga yang adil dan sesuai asas kemanusiaan dan manfaat;
- Bahwa, Pemohon telah mengajukan bukti SPPT tahun 2017 (P-5 dan P-6) milik Hengki G. Maramis dan Sherly Anita Surah, yang mana bukti SPPT berisi perincian NJOP ini merupakan bukti bahwa pemilik atau orang yang menggunakan tanah tersebut telah membayar pajak kepada Negara sebagai bentuk tanggung jawab sebagai warga negara yang baik;
- Bahwa, NJOP ditentukan oleh Pemerintah maka sudah selayaknya nilai ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang tanahnya kena pembangunan jalan tol disesuaikan dengan nilai NJOP tanah yang dibayarkan selama ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Pengadilan berkesimpulan Pemohon telah dapat membuktikan dalil gugatannya dimana terhadap penentuan nilai ganti kerugian yang ditetapkan Panitia Pelaksana Pengadaan tanah jalan tol Manado-Bitung yang berdasarkan Laporan Akhir Penilai atas tanah Pemohon tidak memenuhi asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, dan kesejahteraan bagi Pemohon karena hanya sebesar Rp.58.000,- (lima puluh delapan ribu rupiah) per M² sedangkan NJOP untuk tanah yang berbatasan sebelah Selatan dengan tanah Pemohon yakni tanah Fredy Henky Maramis sebesar Rp.103.000,- (seratus tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Pemohon poin 2 (dua) yang memohon besaran ganti rugi tanah sesuai tuntutan Pemohon, yakni $8.797 \text{ M}^2 \times \text{Rp.500.000,-} = \text{Rp.4.398.500.000,-}$ akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Hal 26 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



- Bahwa, Pemohon tidak dapat menunjukkan NJOP atas tanah Pemohon, namun dari bukti P-4, dapat diketahui Pemohon melalui Ayah Pemohon (Jantje Karundeng) telah melunasi Pajak, dan hal ini didukung dengan keterangan Saksi Sumarni, sehingga NJOP Hengki F. Maramis(bukti P-5) dapat menjadi acuan perkiraan nilai NJOP atas tanah Pemohon;
- Bahwa, Pemohon mengajukan bukti P-13 dan P-14 berupa foto serah terima dan bukti Gilyet Giro ganti rugi pembebasan tanah atas nama Novi Tengker untuk kepentingan umum jalan tol Manado-Bitung dengan luas tanah 7.784 M² senilai Rp.3.474.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh empat ratus juta rupiah) atau senilai Rp.446.300,- per M² ;
- Bahwa, setelah Majelis Hakim mempelajari Laporan Akhir Penilai (bukti T.II-5) tanah Novi Tengker berada di Kelurahan Danowudu, sedangkan tanah Pemohon berada di Kelurahan Madidir Weru, sehingga dengan letak yang berbeda maka perhitungan Penilai juga berbeda, untuk itu bukti P-13 dan P-14 tidak dapat mendukung dalil Pemohon, dan bukti ini patut untuk dikesampingkan;
- Bahwa, nilai Rp.500.000,- per M² yang dihitung oleh Pemohon sebagai harga pasar/jual atas tanah Pemohon, oleh karena tidak ada dasar atau bukti yang dapat mendukung dalil Pemohon ini maka ganti rugi dengan perhitungan 8.797 M² x Rp.500.000,- = Rp.4.398.500.000,- tidak relevan (wajar) untuk dikabulkan;
- Bahwa, diatas tanah Pemohon terdapat tanaman sebagaimana daftar nominatif (bukti P-7 dan T.II-1) yaitu berupa Kelapa besar 100 pohon, Mangga besar 1 pohon, kayu merah besar 8 pohon, Bambu besar 24 rumpun dan Pisang besar 4 rumpun;
- Bahwa, Pasal 33 UU No.2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, menegaskan "penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah meliputi huruf (d) tanaman";

Hal 27 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



- Bahwa, Pemohon telah mengajukan bukti P-8 dan P-9 mengenai daftar harga tanaman pertanian/hortikultura untuk keperluan ganti rugi dan lampiran Peraturan Menteri Perdagangan R.I No:12/M-DAG/PER/3/2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Menurut Majelis Hakim perhitungan ganti rugi yang paling relevan (wajar) atas tanah milik Pemohon adalah sebagai berikut :

1. Harga Tanah (Luas tanah dikalikan dengan NJOP) :

$$8.797 \text{ M}^2 \times \text{Rp.}103.000,- = \text{Rp.}906.091.000,-$$

2. Harga Tanaman :

- Kelapa (100 x 1.800.000) = Rp.180.000.000,-
- Mangga (1 x 1.000.000) = Rp.1.000.000,-
- Bambu (24 x 9.000) = Rp.216.000,-
- Pisang (4 x 75.000) = Rp.300.000,-

Total harga tanaman : Rp.181.516.000,-

Total Ganti Kerugian adalah Harga Tanah + Harga Tanaman

$$\text{Rp.}906.091.000,- + \text{Rp.}181.516.000,- = \text{Rp.}1.087.607.000,-$$

(satu milyar delapan puluh tujuh juta enam ratus tujuh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dalam hubungan satu dengan lainnya maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa petitum gugatan Keberatan Pemohon poin 2 (dua) dinyatakan dikabulkan sebagian dengan perhitungan yang wajar;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi atas tanah Pemohon dikabulkan sebagian, maka kepada Termohon I dan Termohon II dihukum untuk melaksanakan pemberian ganti rugi kepada Pemohon sebesar Rp.1.087.607.000,- (satu milyar delapan puluh tujuh juta enam ratus tujuh ribu rupiah), untuk itu terhadap petitum gugatan Keberatan poin 3 (tiga) patutlah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Keberatan poin 4 (empat), mengenai biaya perkara menurut hukum, oleh karena Termohon I dan Termohon II dipihak yang kalah

Hal 28 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit

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)



maka kepada Termohon I dan Termohon II dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2016, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan keberatan Pemohon untuk sebagian;
2. Menetapkan besaran ganti kerugian tanah Pemohon adalah sebesar Rp.1.087.607.000,- (satu milyar delapan puluh tujuh juta enam ratus tujuh ribu rupiah);
3. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pemberian ganti rugi kepada Pemohon sebesar Rp.1.087.607.000,- (satu milyar delapan puluh tujuh juta enam ratus tujuh ribu rupiah);
4. Menghukum Termohon I dan Termohon II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.401.000,- (Empat Ratus Satu Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2017 oleh kami **JULIANTI WATTIMURY, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **NOVA SALMON, SH.**, dan **ALLANNIS CENDANA, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Jumat tanggal 20 Oktober 2017 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **INGGRID L. TJIKO'E, SH.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bitung, dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon, tanpa hadirnya Kuasa Termohon I dan Termohon II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

NOVA SALMON, SH.

ALLANNIS CENDANA, SH.



HAKIM KETUA MAJELIS

JULIANTI WATTIMURY, SH.

PANITERA PENGGANTI

INGGRID L. TJIKO'E, SH.

Hal 29 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit



Uraian Biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Bea Redaksi.....	Rp. 5.000,-
3. Relas Panggilan.....	Rp. 310.000,-
4. Proses.....	Rp. 50.000,-
5. Pendaftaran.....	<u>Rp. 30.000,-</u>
Jumlah	Rp. 401.000,-

(Empat Ratus Satu Ribu Rupiah)

Hal 30 dari 30
Putusan No:116/Pdt.G/2017/PN.Bit