



PUTUSAN

Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JOICE IRENE WENAS, Tempat/Tanggal Lahir: Lembean, 3 Juli 1954;

Jenis Kelamin: Perempuan; Pekerjaan: Wiraswasta; Alamat: Kelurahan Sarongsong Satu Lingkungan I Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **EDWIN M. WILAR, S.H.** yang merupakan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **EDWIN M. WILAR, S.H. & REKAN** yang beralamat di Jalan Arie Lasut Nomor 59 Kelurahan Singkil II Kecamatan Singkil Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan Nomor 386/29-11/2021/PN Arm tertanggal 29 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT (PUPR) RI

di Jakarta c.q. **DIRJEN BINA MARGA KEMENTERIAN PUPR RI** di Jakarta c.q. **KEPALA BALAI PELAKSANAAN JALAN NASIONAL (BPJN) PROPINSI SULAWESI UTARA** di Desa Suwaan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara c.q. **PPK PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO – BITUNG** di Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, Alamat: Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

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

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah mendengar Para Pihak yang berperkara;
- Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 30 November 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 17 Desember 2021 dengan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari Nicolas Wenas mempunyai sebidang tanah seluas 16.000 m2 berdasarkan Register Desa Airmadidi Bawah no 266 folio no 59, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas :
Sebelah Utara dengan Felix Febrianto Liemex;
Sebelah Timur dengan Jalan;
Sebelah Selatan dengan Akses Jalan Tol;
Sebelah Barat dengan Keluarga Dungus;
2. Bahwa tanah in litis aquo didapatkan melalui Hibah berdasarkan Surat Hibah Tanggal 11 Januari 2007 dengan mengetahui Lurah Sarongsong I Kecamatan Airmadidi;
3. Bahwa kemudian tanah in litis aquo telah digunakan untuk proyek jalan tol dan telah terpakai seluas 11.737 m2 sesuai realisasi pembayaran dan Berita Acara Kesepakatan Musyawarah Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah pembangunan Jalan Tol Manado Bitung No: 2601BA/PT/XII/2017 tanggal 8 Desember 2017;
4. Bahwa dari jumlah luasan 11.737 m2 tersebut, realisasi pembayaran yang diterima Penggugat adalah sebesar Rp 1.422.798.755,- atas hitungan luas 9.343 m2, sedangkan sisa seluas 2.394 m2, menurut informasi dari Tergugat, tidak jadi dipakai untuk penggunaan jalan Tol;
5. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan informasi dari Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Minahasa Utara berdasarkan Surat Keterangan No. 1/2021 tertanggal 18 Agustus 2021, bahwa ada sisa tanah seluas 4.419 m² yang untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Utara dengan Jalan Tol;
 - Timur dengan Jalan Tol;

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



- Selatan dengan Jalan Tol;
- Barat dengan Jalan Tol;

yang tidak pernah diinformasikan oleh Tergugat kepada Penggugat, dimana Penggugat yakin telah digunakan oleh Tergugat untuk Jalan Tol;

6. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, yaitu :

- Kerugian Materiil sebesar Rp 266.000,- per meter virkan (nilai transaksi resmi di lokasi pinggiran Jalan Tol Airmadidi Bawah) di kalikan 4.419 m² = Rp 1.175.454.000,- ditambah dengan Penggunaan Tergugat terhadap Obyek Sengketa selama 46 bulan, yaitu sejak bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2021 dikalikan bunga sebesar 2 % (persen) per bulan = Rp 2.256.871.680,- (dua milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
- Kerugian Imateriil berupa kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dikemudian hari dikarenakan Penggugat adalah seorang janda yang berusaha mencukupi kebutuhan keluarga, termasuk membiayai pengobatan seorang anak laki – laki di Rumah Sakit Jiwa Manado, yang kalau dihitung dengan nominal, yaitu uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Jadi total kerugian yang dialami oleh Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp 12.256.871.680,- (dua belas milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

7. Bahwa Perbuatan Tergugat tersebut adalah jelas – jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1365 KUHPerdara;
8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat ini, disamping itu ada kekhawatiran bahwa Tergugat akan menjual, mengalihkan atau memindahtangankan Obyek Sengketa tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Airmadidi untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Obyek Sengketa tersebut;

9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini mengenai hal yang pasti dan didasari dengan bukti-bukti autentik dan asal usul kepemilikan yang jelas dan dapat dipercaya, serta dapat dipertanggungjawabkan maka sangat beralasan hukum bila putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada perlawanan (*Verzet*) atau upaya Banding dan Kasasi;
10. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan Putusan ini nantinya maka mohon Tergugat dihukum dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq Majelis Hakim dalam Perkara ini berkenan memutuskan:

Primair :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan I Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara beralas hak Register No 266 Folio 59 Kelurahan Airmadidi Bawah dan Surat Keterangan no 1/2021 tertanggal 18 Agustus 2021 seluas 4.419 m2 dengan batas-batas:
 - Utara dengan Jalan Tol;
 - Timur dengan Jalan Tol;
 - Selatan dengan Jalan Tol;
 - Barat dengan Jalan Tol;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan menggunakan Obyek Sengketa dengan tidak memberikan Uang Ganti Kerugian kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan Ganti Rugi baik Materiil maupun Imateriil, sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp 266.000,- per meter virkan (nilai transaksi resmi di lokasi pinggir Jalan Tol Airmadidi Bawah) di kalikan 4.419 m2 = Rp 1.175.454.000,- ditambah dengan

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggunaan Tergugat terhadap Obyek Sengketa selama 46 bulan, yaitu sejak bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2021 dikalikan bunga sebesar 2 % (persen) per bulan = Rp 2.256.871.680,- (dua milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

- Kerugian Imateriil berupa kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dikemudian hari dikarenakan Penggugat adalah seorang janda yang berusaha mencukupi kebutuhan keluarga, termasuk membiayai pengobatan seorang anak laki – laki di Rumah Sakit Jiwa Manado, yang kalau dihitung dengan nominal, yaitu uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Jadi total kerugian yang dialami oleh Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp 12.256.871.680,- (dua belas milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

5. Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun Tergugat melakukan upaya Hukum Verzet, banding maupun Kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Subsida :

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap dengan didampingi oleh Kuasa Hukumnya tersebut. Sedangkan Tergugat telah datang Kuasanya yaitu **FIANY HANDRI PALIT, S.H.**, berdasarkan Surat Tugas Nomor ST/015415/005/IV/2022-005 tertanggal 6 April 2022;

Menimbang, berdasarkan Pasal 154 Rbg *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di

Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, Majelis Hakim wajib mengadakan dan mengupayakan perdamaian. Oleh karena itu, Majelis Hakim menunjuk STIPANI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi sebagai Mediator untuk memfasilitasi jalannya mediasi diantara para pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 28 April 2022, upaya perdamaian tersebut dinyatakan tidak berhasil. Dengan demikian, pemeriksaan perkara *a quo* tetap dilanjutnya;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang sebelumnya telah diajukan perubahan oleh Penggugat tertanggal 24 Februari 2022 sebagai berikut:

Sebelum Perubahan Gugatan

- Perihal Identitas Tergugat

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT (PUPR) RI di Jakarta c.q. DIRJEN BINA MARGA KEMENTERIAN PUPR RI di Jakarta c.q. KEPALA BALAI PELAKSANAAN JALAN NASIONAL (BPJN) PROPINSI SULAWESI UTARA di Desa Suwaan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara c.q. PPK PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO – BITUNG di Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

- Perihal posita gugatan

4. Bahwa dari jumlah luasan 11.737 m2 tersebut, realisasi pembayaran yang diterima Penggugat adalah sebesar Rp 1.422.798.755,- atas hitungan luas 9.343 m2, sedangkan sisa seluas 2.394 m2, menurut informasi dari Tergugat, tidak jadi dipakai untuk penggunaan jalan Tol;
5. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan informasi dari Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Minahasa Utara berdasarkan Surat Keterangan No. 1/2021 tertanggal 18 Agustus 2021, bahwa ada sisa tanah seluas 4.419 m2 yang untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Utara dengan Jalan Tol;
- Timur dengan Jalan Tol;
- Selatan dengan Jalan Tol;

Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

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)



- Barat dengan Jalan Tol;
yang tidak pernah diinformasikan oleh Tergugat kepada Penggugat, dimana Penggugat yakin telah digunakan oleh Tergugat untuk Jalan Tol;
- 6. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, yaitu :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp 266.000,- per meter virkan (nilai transaksi resmi di lokasi pinggiran Jalan Tol Airmadidi Bawah) di kalikan 4.419 m² = Rp 1.175.454.000,- ditambah dengan Penggunaan Tergugat terhadap Obyek Sengketa selama 46 bulan, yaitu sejak bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2021 dikalikan bunga sebesar 2 % (persen) per bulan = Rp 2.256.871.680,- (dua milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
 - Kerugian Imateriil berupa kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dikemudian hari dikarenakan Penggugat adalah seorang janda yang berusaha mencukupi kebutuhan keluarga, termasuk membiayai pengobatan seorang anak laki – laki di Rumah Sakit Jiwa Manado, yang kalau dihitung dengan nominal, yaitu uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
Jadi total kerugian yang dialami oleh Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp 12.256.871.680,- (dua belas milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
- 7. Bahwa Perbuatan Tergugat tersebut adalah jelas – jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1365 KUHPerdara;
- 8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat ini, disamping itu ada kekhawatiran bahwa Tergugat akan menjual, mengalihkan atau memindahtangankan Obyek Sengketa tersebut

Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Obyek Sengketa tersebut;

10. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan Putusan ini nantinya maka mohon Tergugat dihukum dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;

- Perihal petitum gugatan

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan menggunakan Obyek Sengketa dengan tidak memberikan Uang Ganti Kerugian kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan Ganti Rugi baik Materiil maupun Imateriil, sebagai berikut :

- Kerugian Materiil sebesar Rp 266.000,- per meter virkan (nilai transaksi resmi di lokasi pinggiran Jalan Tol Airmadidi Bawah) di kalikan 4.419 m² = Rp 1.175.454.000,- ditambah dengan Penggunaan Tergugat terhadap Obyek Sengketa selama 46 bulan, yaitu sejak bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2021 dikalikan bunga sebesar 2 % (persen) per bulan = Rp 2.256.871.680,- (dua milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
- Kerugian Imateriil berupa kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dikemudian hari dikarenakan Penggugat adalah seorang janda yang berusaha mencukupi kebutuhan keluarga, termasuk membiayai pengobatan seorang anak laki – laki di Rumah Sakit Jiwa Manado, yang kalau dihitung dengan nominal, yaitu uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Jadi total kerugian yang dialami oleh Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp 12.256.871.680,- (dua

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Sesudah Perubahan Gugatan

- Perihal identitas Tergugat

1. **MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT (PUPR) RI di Jakarta c.q. DIRJEN BINA MARGA KEMENTERIAN PUPR RI di Jakarta c.q. KEPALA BALAI PELAKSANAAN JALAN NASIONAL (BPJN) PROPINSI SULAWESI UTARA di Desa Suwaan Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara c.q. PPK PENGADAAN TANAH JALAN TOL MANADO – BITUNG di Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;**
2. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA di Jakarta c.q. KEPALA KANTOR WILAYAH AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA di Manado c.q. KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MINAHASA UTARA di FX6F + 5HM Kelurahan Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;**

- Perihal posita gugatan

4. Bahwa dari jumlah luasan 11.737 m2 tersebut, realisasi pembayaran yang diterima Penggugat adalah sebesar Rp 1.422.798.755,- atas hitungan luas 9.343 m2, sedangkan sisa seluas 2.394 m2, menurut informasi dari Tergugat I, tidak jadi dipakai untuk penggunaan jalan Tol;
5. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan informasi dari Tergugat II berdasarkan Surat Keterangan No. 1/2021 tertanggal 18 Agustus 2021, bahwa ada sisa tanah seluas 4.419 m2 yang untuk selanjutnya

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

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)



disebut OBYEK SENGKETA, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Utara dengan Jalan Tol;
- Timur dengan Jalan Tol;
- Selatan dengan Jalan Tol;
- Barat dengan Jalan Tol;

yang tidak pernah diinformasikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dimana Penggugat yakin telah digunakan oleh Tergugat I untuk Jalan Tol, yang alas hak Kepemilikannya diterbitkan oleh Tergugat II;

6. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat I dan II sebagaimana tersebut diatas, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, yaitu :

- Kerugian Materiil sebesar Rp 266.000,- per meter virkan (nilai transaksi resmi di lokasi pinggiran Jalan Tol Airmadidi Bawah) di kalikan 4.419 m² = Rp 1.175.454.000,- ditambah dengan Penggunaan Tergugat terhadap Obyek Sengketa selama 46 bulan, yaitu sejak bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2021 dikalikan bunga sebesar 2 % (persen) per bulan = Rp 2.256.871.680,- (dua milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
- Kerugian Imateriil berupa kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dikemudian hari dikarenakan Penggugat adalah seorang janda yang berusaha mencukupi kebutuhan keluarga, termasuk membiayai pengobatan seorang anak laki – laki di Rumah Sakit Jiwa Manado, yang kalau dihitung dengan nominal, yaitu uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Jadi total kerugian yang dialami oleh Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan II secara tanggung renteng adalah sebesar Rp 12.256.871.680,- (dua belas milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

7. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan II tersebut adalah jelas – jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1365 KUHPerdara;

8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat ini, disamping itu ada kekhawatiran bahwa Tergugat I dan II akan menjual, mengalihkan atau memindahtangankan Obyek Sengketa tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Obyek Sengketa tersebut;
10. Bahwa agar Tergugat I dan II mau melaksanakan Putusan ini nantinya maka mohon Tergugat dihukum dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
- Perihal petitum gugatan
 3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang telah menguasai dan menggunakan Obyek Sengketa dengan tidak memberikan Uang Ganti Kerugian kepada Penggugat dan Perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan alat hak kepemilikan berupa sertifikat atas nama Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menghukum Tergugat I dan II untuk memberikan Ganti Rugi baik Materiil maupun Imateriil, sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp 266.000,- per meter virkan (nilai transaksi resmi di lokasi pinggiran Jalan Tol Airmadidi Bawah) di kalikan 4.419 m² = Rp 1.175.454.000,- ditambah dengan Penggunaan Tergugat terhadap Obyek Sengketa selama 46 bulan, yaitu sejak bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2021 dikalikan bunga sebesar 2 % (persen) per bulan = Rp 2.256.871.680,- (dua milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
 - Kerugian Imateriil berupa kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dikemudian hari

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Penggugat adalah seorang janda yang berusaha mencukupi kebutuhan keluarga, termasuk membiayai pengobatan seorang anak laki – laki di Rumah Sakit Jiwa Manado, yang kalau dihitung dengan nominal, yaitu uang adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Jadi total kerugian yang dialami oleh Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan II secara tanggung renteng adalah sebesar Rp 12.256.871.680,- (dua belas milyar dua ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat I dan II lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
8. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 23 Juni 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Gugatan Penggugat adalah cacat formil karena para tergugat tidak lengkap / "Plurium Litis Consortium", dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan pihak-pihak / lembaga / instansi-instansi yang terkait serta berkewenangan dalam kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan Undang-undang no 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta Peraturan Pemerintah no 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Selanjutnya terhadap kegiatan pengadaan tanah telah diatur secara jelas pihak-pihak / Lembaga / Kementerian / Instansi-instansi dengan tugas dan kewenangan masing-masing, diantaranya Pemerintah Desa/Kelurahan, Pemerintah Kecamatan, Pemerintah Kabupaten / Kota,

Halaman 12 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

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)



serta Pemerintah Provinsi dan juga pihak Lembaga atau Kementerian Kementerian, yang didalamnya memiliki bidang-bidang atau memiliki nomenklatur masing-masing. Hal ini menjelaskan diantara masing-masing pihak memiliki tugas / tanggung jawab berbeda serta Kewenangan masing-masing, sesuai dengan amanat undang-undang pengadaan tanah. Sehingga adalah tidak tepat dan menjadi kurang pihak serta cacat formil terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan akhirnya menyederhanakan para pihak / subjek hukum dengan istilah "Lebih Spesifik" / Casu Quo ("Cq"), seperti yang tercatat dalam gugatan ini dengan tidak memperhatikan secara teliti Subjek hukum yang ditarik menjadi pihak dalam perkara ini dan malah menarik pihak yang tidak tepat/tidak berkewenangan selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung, dan secara hukum hal ini bertentangan dengan undang-undang serta sangat merugikan pihak Tergugat I karena dengan tidak ditariknya masing-masing para pihak dapat menimbulkan terjadinya penyelundupan hukum karena dimungkinkan data-data / fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh pihak tertentu yang duduk sebagai Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

3. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam jawaban pokok perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
4. Bahwa terhadap Kegiatan Pengadaan Tanah jalan Tol Manado-Bitung serta pembangunannya adalah merupakan PROYEK STRATEGIS NASIONAL dan diatur dalam PERATURAN PRESIDEN no 3 Tahun 2016, serta telah beberapa kali dilakukan revisi sampai pada yang terakhir PERATURAN PRESIDEN no 109 Tahun 2020 tentang PERCEPATAN PELAKSANAAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL;
5. Bahwa terhadap dalil dari penggugat pada angka 1 gugatannya menyebutkan bahwa Penggugat adalah merupakan Ahli waris dari Nicolas Wenas berdasarkan Register Desa Airmadidi Bawah no 266 folio no 59, belum dapat diakui kebenarannya oleh Tergugat I karena berdasarkan data yang ada pada Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan tanah Jalan Tol Manado-Bitung di Kelurahan Airmadidi Bawah tidak terdapat nama pihak yang berhak atas nama Nicolas Wenas. Namun yang ada, adalah

Halaman 13 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat 1 (satu) bidang tanah yang masuk dalam trase pembebasan tanahjalan Tol Manado-Bitung dengan nama pihak Yang berhak Ferdinand Wenas dan uang ganti ruginya telah dititipkan di pengadilan negeri Airmadidi pada tahun 2017 dengan Penetapan No. 20 / Pdt.P.Konsinyasi / 2017 / Pn Arm. Selanjutnya bidang tanah an. Ferdinand Wenas berdasarkan informasi oleh pihak Pelaksana Pengadaan Tanah telah diberikan surat rekomendasi pencairan ke Pengadilan Negeri Airmadidi;

6. Bahwa adapun bidang tanah An. Ferdinand Wenas dengan nominatif sbb:

Nama Pihak yang berhak	:	Ferdinand Wenas;
Alamat	:	Kelurahan Airmadidi Bawah;
No Urut Nominatif	:	52;
Letak Tanah	:	Kelurahan Airmadidi Bawah;
NIB	:	00369;
Luas	:	9.343 M2;
Nilai Ganti Kerugian	:	Rp. 1.442.798.755,-

Dan bahwa terhadap bidang tanah ini telah terkonsinyasi di Pengadilan Negeri Airmadidi dan telah dilakukan Pemutusan Hubungan Hukum serta telah dilakukan pembangunan jalan tol Manado-Bitung;

7. Bahwa terhadap data bidang tanah An. Ferdinand Wenas yang telah di titipkan di Pengadilan Negeri Airmadidi memiliki luas serta nilai ganti kerugian yang sama dengan data-data dalam dalil gugatan dari Penggugat pada angka 4 tentang realisasi pembayaran yang sudah diterima, sehingga jika benar bahwa yang dimaksud Oleh Penggugat adalah bidang tanah an. Ferdinand Wenas, maka Tergugat I akan memberikan tanggapan serta jawaban dikaitkan dengan Bidang Tanah An-Ferdinand Wenas yang terletak si Kelurahan Airmadidi Bawah dalam jawaban pokok perkara ini;
8. Bahwa Pejabat Pembuat Komitmen Mengakui benar bidang tanah An. Ferdinand Wenas dengan data seperti tersebut pada angka 6 (enam) diatas berdasarkan informasi dari Pelaksana Pengadaan Tanah telah mendapatkan rekomendasi pencairan dan telah dicairkan;
9. Bahwa terkait bidang tanah an. Ferdinand Wenas menyangkut kepada nilai ganti kerugian ini diserahkan/dicairkan maka pihak Tergugat I tidak mengetahui secara pasti karena yang berkewenangan dalam melakukan verifikasi kembali berkas kepemilikan /menerima alas hak serta

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- memberikan rekomendasi pencmrn adalah Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado Bitung. Sehingga untuk menjamin kepastian data sena informasi / fakta hukum maka Penggugat seharusnya menarik Pihak Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai Pihak Tergugat dalam Perkara ini;
10. Bahwa terhadap dalil dari Penggugat pada Gugatan angka 3 (tiga) yang menyatakan bahwa tanah milik dan penggugat telah digunakan untuk proyek seluas 11.737M2 adalah tidak benar. Yang benar adalah untuk bidang tanah An. Ferdinand Wenas yang telah dibebaskan adalah seluas 9.343 M2 dengan data-data yang tersebut pada angka 6 (enam)
 11. Bahwa diakui oleh Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado Bitung / Tergugat I, terhadap bidang tanah An. Ferdinand Wenas berdasarkan peta dari pihak Kepala Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung masuk dalam daftar Lahan Tambahan untuk dilakukan pembebasan kembali, serta akan dilakukan identifikasi kembali untuk lahan tambahan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah;
 12. Bahwa telah dilakukan pendataan kembali dan identifikasi, oleh Pelaksana Pengadaan tanah Tol Manado-Bitung, dalam hal ini Satuan Tugas (Satgas) A dan Satuan Tugas (Satgas) B terhadap bidang tanah lahan tambahan An. Ferdinand Wenas, berdasarkan data peta dengan luas 2.394 M2;
 13. Bahwa terhadap bidang tanah lahan tambahan an. Ferdinand Wenas diperoleh keterangan dari Pelaksana Pengadaan Tanah (Satgas A dan B), bahwa tanah dengan luas 2.394 M2 telah di klaim oleh 2 (dua) pihak lain yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah milik mereka;
 14. Bahwa pada tanggal 13 Desember tahun 2018, Tergugat I menerima surat dari pihak Balai Pelaksanaan Jalan Nasional XV Satuan kerja Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung menyampaikan dalam suratnya bahwa sesuai dengan kebutuhan penyesuaian desain, dan Finalisasi pengadaan tanah jalan Tol Manado-bitung maka bidang tanah An. Ferdinand Wenas, luas 2.394M2 tidak perlu dilakukan pembebasan;
 15. Bahwa dengan pertimbangan adanya surat tersebut dan PERATURAN PRESIDEN no 109 Tahun 2020 tentang PERCEPATAN PELAKSANAAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL; terhadap pembangunan jalan tol Manado-Bitung yang pada saat itu dikejar target pengerjaan pembangunan dan waktu peresmianya, serta pertimbangan adanya

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

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)



sengketa kepemilikan terhadap tanah tersebut maka bidang tanah ini dikeluarkan dari daftar pengadaan tanah lahan tambahan jalan Tol Manado-Bitung;

16. Bahwa Tergugat I telah berkoordinasi dan menyampaikan hal tersebut kepada Pelaksana Pengadaan tanah terkait bidang-bidang tanah yang tidak diperlukan lagi untuk dilakukan pembebasan dengan menggunakan anggaran dari Negara;
17. Bahwa diketahui oleh Tergugat I terhadap tidak dilakukannya pembebasan bidang tanah An. Ferdinand Wenas dengan luas 2.394 M2 ditolak oleh Penggugat serta tetap meminta agar dimasukkan dalam pembebasan lahan tambahan;.
18. Bahwa Pihak Penggugat telah beberapa kali menanyakan kepada Tergugat I terkait tanahnya yang tidak jadi dilakukan pembebasan, dan Pihak Tergugat I telah beberapa kali juga memberikan jawaban lisan serta tulisan kepada setiap kuasa dari Joice Irene Wenas;
19. Bahwa terhadap kegiatan Pembebasan / Pengadaan tanah jalan tol / Proyek-proyek Strategis Nasional Pihak Tergugat I yang merupakan perpanjangan tangan untuk kuasa anggaran lewat Peraturan Menteri no 139 PMK .06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset, tahun 2020 serta Undang-undang no 1 1 tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta peraturan lainnya, dilakuka dengan sangat berhati-hati di dalam mempergunakan uang milik Negara dengan berbagai pertimbangan serta aspek yang mungkin dapat merugikan Negara dan atau dapat berdampak pada tindakan korupsi;
20. Bahwa terhadap fakta yang Tergugat I sampaikan tentang lahan tambahan terindentifikasi an. Ferdinand Wenas dengan luas 2.394 M2 adalah merupakan awal keberatan dari penggugat, dan selalu meminta untuk dilakukan pembayaran. Akan tetapi Tergugat I merasa ada kejanggalan serta tidak sesuai dengan data jika pihak Penggugat menjadikan objek perkara menjadi seluas 4.419 M2;
12. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada angka 5 (lima) gugatannya, Penggugat menyampaikan Penggugat melakukan permohonan pengukuran kepada Tergugat II dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Minahasa Utara, dan telah dikeluarkan surat keterangan No

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/2021 tertanggal 18 Agustus 2021 dengan Sisa tanah seluas 4.419 M2, adalah tidak tepat karena kewenangan terkait Peta bidang tanah dan luasan tanah milik dari para pihak yang terkena pembebasan jalan tol Manado-Bitung termasuk Penggugat serta masuk dalam trase jalan, adalah merupakan kewenangan Pelaksana Pengadaan Tanah jalan tol Manado-Bitung, lewat Satuan Tugasnya (satgas A) yang membidangi pengukuran terhadap bidang tanah yang masuk dalam trase tol untuk dilakukan pembebasan;

13. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat terhadap luasan 4.419 M2 adalah merupakan hasil pengukuran Oleh Tergugat II, maka kami Tergugat I mengharapkan penggugat untuk dapat membuktikannya / menghadirkan pada Persidangan;
14. Bahwa terhadap luas bidang tanah yang disebutkan oleh Penggugat sebagai "objek sengketa" dengan luas 4.419 M2 dengan batas utara, selatan, timur, barat, berbatasan dengan jalan tol, seakan-akan menunjukkan bahwa pihak Pelaksana jalan tol Manado-Bitung serta Tergugat I telah mengambil bidang tanah Penggugat serta melakukan pembangunan tanpa melalui tahapan pengadaan tanah, sehingga mengakibatkan kerugian kepada Pihak Penggugat maka dengan tegas Tergugat I sampaikan hal itu tidak benar, karena Tergugat I melakukan kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan pada aturan Perundang-undangan, serta sepengetahuan Tergugat I tidak melakukan penyerobotan atas milik dari Penggugat;
15. Bahwa terhadap dalil dari Penggugat yang menuntut ganti kerugian kepada pihak Tergugat I maka menurut Pendapat Hukum Tergugat I hal ini adalah merupakan hal yang mengada-ada serta berlebihan, karena Tergugat I merasa tidak pernah mengambil tanah milik warga / Penggugat serta hanya mempergunakan luasan 9.343 M2 yang nilai ganti kerugiannya telah diambil;
16. Bahwa Menyangkut luasan tanah milik dari Penggugat, seharusnya Penggugat selaku Pihak yang memiliki tanah; mengetahui/menguasai tanah miliknya sehingga dapat memastikan akan Status dari tanah miliknya. Bahwa sesuai dengan Fakta Lapangan ternyata tanah milik dari penggugat ini merupakan tanah yang bersengketa batas/pemilikannya. Sehingga adalah tindakan yang tepat, serta efisien pihak Instansi yang

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



memerlukan tanah dan Tergugat I mengeluarkan bidang tanah tersebut dari daftar lahan tambahan karena juga secara konstruksi tidak dibutuhkan lagi untuk pembangunan serta mendapatkan klaim kepemilikan dari pihak lain. Dan juga adalah lebih tepat jika Penggugat menggugat para pihak Yang telah mengklaim akan tanah dari milik Penggugat, untuk dapat memperjelas Status kepemilikan tanah dari Penggugat;

17. Bahwa terhadap dalil gugatan dari Penggugat pada angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) adalah sangat tidak beralasan dan tergesa-gesa serta tidak berdasar. Karena Penggugat tidak melihat secara jeli dan detil permasalahannya serta tidak memperhatikan para Subjek hukum yang di tarik sebagai pihak; tentang kapasitas dari Lembaga/Instansi dan atau personul tersebut bertindak untuk lembaga atau kah untuk pribadinya sendiri. Selanjutnya perbuatan melawan hukum yang mana yang dimaksudkan Oleh Penggugat. Tergugat I dengan tegas menyatakan tidak mclukukun Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak mempergunakan tunah seluas 4.419 M2 dan terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk Fasilitas umum dalam konteks kepentingan Negara, adalah sangat berbeda dan seharusnya tidak di samukan dengan tmnsaksi juul beli perorangan pada umumnya. Muka Tergugat I memohon yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberiknn keadilan sesuai kewenangannya;

12. Bahwa terhadap kegiatan Pengadann tunah jalan Tol Manado - Bitung, Tergugat I yang merupakan Pejabat Pembuat Komitment (PPK) Pengadaan Tanah Jalan tol Manado-Bitung telah melakukan kegiatan Pengadaan tanah sesuai dcngan tahapan-tahapan pengadaan tanah bcrdasarkan yang diamanatkan dalam Peraturan perundang-undangan; Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara aquo, berkenan memberikan putusan yang amanya sebagai benkut:

Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat diterima (*Niet Ovankeljik Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir sehingga Majelis Hakim menganggap Tergugat II telah melepaskan haknya untuk mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 30 Juni 2022 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I tidak mengajukan duplik secara tertulis dan hanya bertetap pada jawabannya tertanggal 23 Juni 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-3 dengan materai cukup yang telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya. Bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Penjualan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan (Dalam Rangka Layanan Pengukuran Mengetahui Luas) Nomor 1/2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pendjualan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menghadirkan Saksi-Saksi untuk memberikan keterangan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi tanda bukti T.I.-1 sampai T.I.-11 dengan materai cukup yang telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I.-4, T.I.-6, dan T.I.-11 yang hanya merupakan fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya. Bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 391/KPTS/M/2022 tentang Perubahan Lampiran Keputusan Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 531/KPTS/M/2021 tentang Pengangkatan Atasan / Atasan Langsung / Pembantu Atasan Langsung Kuasa Pengguna Anggaran / Barang Dan Pejabat Perbendaharaan Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol di Lingkungan Direktorat Jenderal Bina Marga, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-1;
2. Fotokopi Peta Bidang Tanah Konsinyasi Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado - Bitung I, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-2;
 3. Fotokopi Penetapan Nomor 20/Pdt.P.Konsinyasi/2017/PN.Arm, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-3;
 4. Fotokopi Surat Nomor UM.01.02/Bb.15/SATKER.TMB/PPK 02/1909 perihal Percepatan Pembebasan Lahan, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-4;
 5. Fotokopi Surat Nomor UM.01.03/015415/005-297 perihal 1. Penyampaian Penetapan PN Airmadidi Terkait Bidang Tanah di Kelurahan Sukur Nominatif 2 NIB 4 a.n. Richard Yusni Weku dan 2. Penyampaian Status Lahan di Desa Tumuluntung NIB 21 a.n. Keluarga Anapu dan Lahan di Kelurahan Airmadidi Bawah NIB 53 a.n. Ferdinan Wenas, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-5;
 6. Fotokopi Surat Nomor 521/PT/III/2018 perihal Pengambilan Ganti Kerugian, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-6;
 7. Fotokopi Surat Keterangan (Dalam Rangka Layanan Pengukuran Mengetahui Luas) Nomor 1/2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-7;
 8. Fotokopi Undang-Undang Nomor Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-8;
 9. Fotokopi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-9;
 10. Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-10;
 11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum Nomor 2479/PT/X/2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.-11;

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak menghadirkan Saksi-Saksi untuk memberikan keterangan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir dan mengajukan bukti surat maupun menghadirkan Saksi-Saksi untuk memberikan keterangan sehingga Majelis Hakim menganggap Tergugat II telah melepaskan haknya dalam proses pembuktian dalam persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang letak, batas, dan luas dari tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*) terhadap tanah obyek sengketa yang berada di Kelurahan Airmadidi Bawah Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara pada hari Jumat tanggal 5 Agustus 2022 yang selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan yang tertanggal 20 Oktober 2022. Sedangkan Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara *a quo* dianggap telah termuat sepenuhnya dan secara *mutatis mutandis* telah dianggap turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyampaikan sebuah eksepsi yaitu eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa Penggugat tidak menarik atau mengikutsertakan seluruh pihak yang memiliki kewenangan dalam pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Padahal masing-masing pihak yang diatur di dalam kedua

Halaman 21 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



peraturan perundang-undangan tersebut memiliki tugas, tanggung jawab, serta kewenangan yang berbeda dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Menurut Tergugat I, Penggugat dalam gugatannya berusaha menyederhanakan pihak yang terlibat dan justru menarik pihak yang tidak tepat yaitu Tergugat I sehingga berpotensi adanya penyelundupan hukum yang hendak dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi tersebut, Penggugat melalui repliknya pada pokoknya menyatakan Tergugat I telah gagal paham dan menafsirkan maksud gugatan *a quo* karena telah gugatan *a quo* secara jelas menarik Tergugat I dan Tergugat II karena Para Tergugat tersebut memiliki kapasitas sebagai *decision maker* sebagaimana maksud gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) pada dasarnya merupakan bagian dari eksepsi gugatan salah pihak (*error in persona*) yaitu adanya kekeliruan perihal seseorang yang ditarik dalam suatu gugatan. Gugatan dinyatakan kurang pihak jika Penggugat tidak menarik seluruh pihak yang terkait dengan perkara yang bersangkutan ke dalam gugatan yang diajukannya;

Menimbang, bahwa terkait dengan pokok eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat sebagai pihak yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain mempunyai hak penuh untuk menentukan dan menarik pihak-pihak yang akan digugat melalui gugatan yang diajukan olehnya. Hal itu sesuai dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2471 K/SIP/1981 tanggal 18 Januari 1981 yaitu wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat, namun tidak semua pihak dapat digugat, harus pula memperhatikan kepentingan atau hubungan hukum antara pihak yang ditarik dalam gugatan dengan hal yang disengketakan. Oleh karena hak dan inisiatif untuk menentukan dan menarik pihak-pihak yang akan digugat sepenuhnya berada pada Penggugat, Majelis Hakim baru dapat menilai perihal kedudukan para pihak yang ditarik oleh Penggugat dalam gugatannya setelah adanya proses pembuktian dalam pokok perkara;

Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya adalah gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat. Menurut Penggugat, Tergugat I telah menggunakan sisa tanah milik Penggugat seluas 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi) untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung yang alas kepemilikan terhadap tanah tersebut diterbitkan oleh Tergugat II. Padahal tanah tersebut tidak pernah diinformasikan Tergugat I kepada Penggugat telah digunakan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung sehingga Penggugat tidak mendapatkan pembayaran ganti kerugian terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya telah membantah gugatan Penggugat dengan menyatakan bidang tanah yang dibebaskan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung adalah milik FERDINAND WENAS seluas 9.343 m² (sembilan ribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi). Sisa tanah milik FERDINAND WENAS seluas 2.394 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) awalnya memang hendak dibebaskan untuk lahan tambahan pengadaan jalan tol Manado-Bitung. Namun setelah dilakukan identifikasi Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B dari Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung, ternyata tanah tersebut telah diklaim oleh 2 (dua) pihak lain dengan menyatakan tanah tersebut adalah milik mereka. Kemudian karena ada penyesuaian desain dan finalisasi pengadaan jalan tol Manado-Bitung, tanah tersebut tidak perlu dilakukan pembebasan. Meskipun demikian, Penggugat menolak keputusan tersebut dengan tetap meminta agar tanah tersebut dimasukkan ke dalam pembebasan lahan tambahan. Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya juga mempertanyakan tanah seluas 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi) yang didapatkan dari pengukuran Tergugat II karena kewenangan terkait peta bidang tanah dan luasan tanah milik pihak-pihak yang dibebaskan menjadi kewenangan Satuan

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tugas A dari Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung dan bukan kewenangan dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pihak, terhadap hal-hal yang telah diakui dan tidak disangkal oleh Para Pihak dianggap telah terbukti setidaknya-tidaknya adalah telah ada pembayaran ganti kerugian terhadap tanah yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara seluas 9.343 m² (sembilan ribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) sebesar Rp1.422.798.755,00 (satu miliar empat ratus dua puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah). Berkaitan dengan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat I tidak diperlukan pembuktian lebih lanjut mengingat sesuatu yang jelas dan nyata tidak perlu dibuktikan (*quod constat clare, non debet verificari*) dan apa yang diakui, setidaknya-tidaknya tidak disangkal oleh Para Pihak, maka kebenarannya tidak dapat disangkal lagi (*vide*: kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972). Sedangkan dalil gugatan Penggugat yang dibantah oleh Tergugat I akan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut dalam proses pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 RBg, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya dan Tergugat I berkewajiban untuk membuktikan seluruh bantahan dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-1 sampai dengan T.I.-11;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-3 diajukan oleh Penggugat dan serta bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-1 sampai dengan T.I.-11 yang diajukan oleh Tergugat tersebut selain telah dibubuhi meterai juga telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I.-4, T.I.-6, dan T.I.-11 yang hanya merupakan fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya (*vide*: Pasal 1888 Kitab

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan”. Kemudian berdasarkan kaidah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, maka surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa fotokopi surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya tersebut dapat diterima di depan persidangan dengan syarat fotokopi surat tersebut dikuatkan oleh keterangan Saksi atau bukti lain dan/atau bukti surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan (*vide*: kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1988 dan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005);

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan diatas, maka surat-surat bukti yang diberi tanda bukti P-1, P-2, dan P-3 yang diajukan oleh Penggugat dan serta bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-1, T.I.-2, T.I.-3, T.I.-5, T.I.-7, T.I.-8, T.I.-9, dan T.I.-10 yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dapat diterima sebagai bukti surat. Sedangkan bukti T.I.-4, T.I.-6, dan T.I.-11 yang diajukan oleh Tergugat I hanya dapat diterima jika dikuatkan oleh keterangan Saksi atau bukti lain dan/atau bukti surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-1, T.I.-2, T.I.-3, T.I.-8, T.I.-9, dan T.I.-10 yang diajukan oleh Tergugat I merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan terhadap isi dari akta autentik tersebut tidak dibantah oleh alat bukti yang lain sehingga dengan demikian memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) namun tidak bersifat menentukan (*beslissend*) atau memaksa (*dwingende*) sehingga akta otentik tersebut terhadapnya dapat

Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan bukti lawan (*tegen bewijs*). (*vide*: Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 285 RBg);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1, P-2, dan P-3 yang diajukan oleh Penggugat dan serta bukti surat yang diberi tanda bukti T T.I.-5 dan T.I.-7 yang diajukan oleh Tergugat I termasuk dalam kategori surat lain bukan akta sehingga dengan demikian Majelis Hakim akan sepenuhnya menilai kekuatan pembuktiannya sebagai pendukung dalil-dalil yang dikemukakan Para Pihak (*vide*: Pasal 1881 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 294 RBg);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang masing-masing diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan pokok sengketa dalam perkara *a quo* dan akan mengesampingkan alat bukti yang tidak relevan dengan pokok sengketa dalam perkara *a quo* (*vide*: kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973);

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 5 Agustus 2022, Penggugat telah menunjukkan 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatannya, antara lain:

- Sebidang tanah dengan luas 2.371,7 m² (dua ribu tiga ratus tujuh puluh satu koma tujuh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Keluarga Mumbunan;
 - Timur : Jalan Tua Airmadidi-Tondano;
 - Selatan : Jalan Tol;
 - Barat : Keluarga Mumbunan;
- Sebidang tanah dengan luas 1.631,6 m² (seribu enam ratus tiga puluh satu koma enam meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Tol;
 - Timur : Jalan Tol;
 - Selatan : Jalan Tol;
 - Barat : Jalan Tua Airmadidi-Tondano;
- Sebidang tanah dengan ukuran 30x3 (tiga puluh kali tiga) meter dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Tol;

Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan Tol;
Selatan : Jalan Tol;
Barat : Jalan Tua Airmadidi-Tondano;

Penggugat menerangkan ketiga bidang tanah tersebut merupakan tanah milik Penggugat yang belum diberikan ganti kerugian padahal tanah tersebut digunakan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Penggugat tersebut, Tergugat I menyampaikan 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah dengan luas 2.371,7 m² (dua ribu tiga ratus tujuh puluh satu koma tujuh meter persegi) dan tanah dengan luas 1.631,6 m² (seribu enam ratus tiga puluh satu koma enam meter persegi) tidak digunakan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung sehingga tidak dilakukan pembebasan tanah terhadap kedua bidang tanah tersebut. Namun untuk tanah dengan ukuran 30x3 (tiga puluh kali tiga) meter, sebagian sudah dibebaskan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung namun sebagian lagi tidak dibebaskan karena telah masuk ke jalan raya Airmadidi-Tondano;

Menimbang, setelah membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan dan jawaban yang dikemukakan oleh Para Pihak, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara *a quo* untuk kemudian dipertimbangkan dalam putusan yaitu apakah benar terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga mengakibatkan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat. Namun sebelum sampai kepada pertimbangan perihal pokok sengketa tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan perihal ada atau tidaknya tanah dengan luas 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi) milik Penggugat dengan alas hak kepemilikannya diterbitkan oleh Tergugat II yang digunakan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung namun tidak pernah diinformasikan Tergugat I kepada Penggugat. Oleh karena itu, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 dapat diketahui bahwa NICOLAS B. WENAS pernah membeli sebidang tanah di Kelurahan Airmadidi Bawah dengan ukuran panjang kurang lebih 30 (tiga puluh) meter dan lebar 3 (tiga) meter dari J. A. MUMBUNAN pada tahun 1985.

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian bidang tanah tersebut telah dilepaskan seluas 5 m² (lima meter persegi) untuk kegiatan pengadaan tanah jalan tol Manado-Bitung berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 20/Pdt.P/Konsinyasi/2017/PN Arm tanggal 12 Oktober 2017 dan Surat Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum Nomor 2479/PT/X/2017 tanggal 4 Desember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti P-3 dapat diketahui bahwa NICOLAS BERNADUS WENAS pernah membeli sebidang tanah dengan Register Nomor 266 Folio 59 yang berisi 99 (sembilan puluh sembilan) pohon kelapa dan tanaman-tanaman lain dari pasangan suami istri VOKAR PINONTOAN dan ARIANTJE TICOALU pada tanggal 5 Desember 1949. Tanah tersebut berada di tempat bernama Kawak dalam baris Kepolisian Negeri Airmadidi dan memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Kebun kelapa dari FREDRIK LOTULUNG;
- Timur : Jalan Tua Airmadidi-Tondano;
- Selatan : Kebun kelapa dari almarhum JOHAN MONINGKA;
- Barat : Kebun kelapa dari CHRISTIAN MUMBUNAN;

Kemudian bidang tanah tersebut telah dilepaskan seluas 9.338 m² (sembilan ribu tiga ratus tiga puluh delapan meter persegi) untuk kegiatan pengadaan tanah jalan tol Manado-Bitung berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 20/Pdt.P/Konsinyasi/2017/PN Arm tanggal 12 Oktober 2017 dan Surat Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum Nomor 2479/PT/X/2017 tanggal 4 Desember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-3 didapatkan fakta bahwa telah ada penitipan uang ganti kerugian terhadap sebidang tanah di Kelurahan Airmadidi Bawah Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara seluas 9.343 m² (sembilan ribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama FERDINAND WENAS dengan ganti rugi sebesar Rp1.422.798.755,00 (satu miliar empat ratus dua puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-6 yang dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-2 dan T.I.-3, terdapat perbedaan nama pemilik tanah seluas 9.343 m² (sembilan ribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) tersebut. Berdasarkan daftar nominatif

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

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)



nomor urut 52, tanah tersebut tertera nama FERDINAND WENAS sebagai nama yang berhak. Namun berdasarkan Surat Keterangan Lurah Airmadidi Bawah, tanah tersebut milik dari NICOLAS WENAS. Meskipun demikian, pada akhirnya berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-6 tersebut, para ahli waris NICOLAS WENAS yang terdiri dari VONNY EDWIN WEENAS, Penggugat, dan REYMOND H. D. WENAS menjadi pihak yang berhak atas uang ganti rugi sebesar Rp1.422.798.755,00 (satu miliar empat ratus dua puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah) sebagai ganti rugi atas tanah 9.343 m² (sembilan ribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) tersebut. Berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-6 tersebut juga dapat diketahui bahwa pengurusan uang ganti rugi tersebut dilakukan oleh Penggugat berdasarkan Surat Kuasa dihadapan GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, S.H. selaku Notaris di Kabupaten Minahasa Utara pada tanggal 27 Januari 2016. Selain itu, berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-6 tersebut juga dapat diketahui bahwa para pihak yang berhak tersebut telah menyetujui besaran nilai ganti kerugian berdasarkan Surat Pernyataan Menyetujui Nilai Ganti Kerugian tanggal 12 Maret 2018 (*vide*: bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa uraian tersebut diatas, telah jelas bahwa asal muasal tanah seluas 9.343 m² (sembilan ribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi) yang dibebaskan dengan nilai ganti rugi sebesar Rp1.422.798.755,00 (satu miliar empat ratus dua puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah) yaitu tanah seluas 5 m² (lima meter persegi) sebagaimana bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 ditambah dengan tanah seluas 9.338 m² (sembilan ribu tiga ratus tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana bukti surat yang diberi tanda bukti P-3. Dengan demikian juga dapat diketahui bahwa posisi tanah sebagaimana tercantum dalam bukti P-1 bersebelahan dengan tanah sebagaimana tercantum dalam bukti P-2;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-4 dapat diketahui bahwa terdapat penyesuaian desain jalan tol Manado-Bitung akibat terkendala pembebasan lahan sehingga tanah dengan daftar nominatif nomor urut 53 atas nama FERDINAND WENAS tidak perlu dilakukan pembebasan. Selanjutnya berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-5 dapat diketahui bahwa tanah dengan daftar nominatif nomor

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

urut 53 atas nama FERDINAND WENAS tidak perlu dilakukan pembebasan karena tidak dibutuhkan lagi untuk pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Manado-Bitung. Tidak ada bukti surat yang dapat menjelaskan perihal luas tanah dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 53 atas nama FERDINAND WENAS tersebut. Namun sebagaimana telah diakui oleh Tergugat I dalam jawabannya, luas tanah dengan daftar nominatif nomor urut 53 atas nama FERDINAND WENAS tersebut adalah 2.394 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi). Luasan tanah tersebut juga bersesuaian dengan luasan tanah yang disebutkan oleh Penggugat dalam angka 4 (empat) dari posita gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kedua daftar nominatif nomor urut 52 dan 53 tersebut setidaknya-tidaknya dapat diketahui bahwa jumlah luas tanah atas nama FERDINAND WENAS yang masuk ke dalam daftar nominatif untuk pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Manado-Bitung adalah 11.737 m² (sebelas ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, Majelis Hakim menilai Penggugat dalam gugatannya pada dasarnya tidak mempermasalahkan tanah dengan luas 2.394 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) sebagaimana masuk ke dalam daftar nominatif nomor urut 53 atas nama FERDINAND WENAS. Namun Penggugat mempermasalahkan sisa luas tanah dengan total luas 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi) yang didasarkan pada bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 yang sama dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-7 (*vide*: angka 5 (lima) dari posita gugatan Penggugat) karena Penggugat menganggap tanah dengan luasan tersebut telah digunakan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung. Oleh karena itu, Penggugat dalam angka 2 (dua) petitum gugatannya pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut dan dalam angka 4 (empat) petitum gugatannya pada pokoknya memohon Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan ganti rugi materiil maupun immateriil terhadap penggunaan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 yang sama dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-7 dapat diketahui

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa terdapat tanah kebun yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah seluas 2.238 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) dengan alas hak Surat Keterangan Pemerintah Kelurahan Airmadidi Bawah Nomor 186/SK/AB/II/2018 yang belum diterbitkan sertifikat. Tanah tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Utara : FELIX FEBRIANTO LIEMEX dan Jalan Tol;
- Timur : Jalan Tol dan JERRY PANTAS;
- Selatan : Jalan, JERRY PANTAS, dan FELIX FEBRIANTO LIEMEX;
- Barat : Keluarga DUNGUS dan Jalan Tol;

Kemudian dalam peta lokasi yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 yang sama dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-7 tersebut dapat diketahui bahwa luasan tanah 2.238 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) terdiri dari 2 (dua) bidang tanah yaitu sebidang tanah dengan luas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) dan sebidang tanah dengan luas 714 m² (tujuh ratus empat belas meter persegi). Jika dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-2, maka sebidang tanah dengan luas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) seharusnya terletak di utara atau setidak-tidaknya timur laut dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52 dan sebidang tanah dengan luas 714 m² (tujuh ratus empat belas meter persegi) seharusnya terletak di selatan atau setidak-tidaknya barat daya dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52. Namun demikian, oleh karena batas-batas tanah yang tertulis dalam bukti surat tersebut sangatlah tidak jelas karena batas-batas yang ada tersebut hanya menyiratkan terdapat 1 (satu) bidang tanah padahal berdasarkan peta situasi terdapat 2 (dua) bidang tanah, maka Majelis Hakim menilai keberadaan sekaligus posisi kedua bidang tanah tersebut belum benar-benar dapat dipastikan;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 yang sama dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-7 tersebut dibuat atas permohonan Penggugat hanya dalam rangka layanan pengukuran mengetahui luas tanah. Klausula dalam bukti surat tersebut juga secara tegas menyebutkan surat keterangan dalam rangka pengukuran mengetahui luas tersebut bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah. Dengan demikian, bukti surat tersebut jelas tidak dapat digunakan sebagai dasar Penggugat untuk melakukan klaim kepemilikan atas tanah tersebut;

Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Menimbang, bahwa kemudian perihal luas sisa tanah seluas 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi) sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dalam angka 5 (lima) dari posita gugatannya, Majelis Hakim tidak mendapatkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat maupun bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yang dapat mendukung sekaligus menjelaskan luas sisa tanah tersebut. Jika memang luas sisa tanah tersebut merupakan luas sisa tanah dari tanah dengan Register Desa Airmadidi Bawah Nomor 266 Folio 59 yang dibeli oleh NICOLAS BERNADUS WENAS dari pasangan suami istri VOKAR PINONTOAN dan ARIANTJE TICOALU (*vide*: bukti surat yang diberi tanda bukti P-3) sebagaimana didudukkan oleh Penggugat melalui angka 1 (satu) dari posita gugatannya, maka Penggugat pertama-tama harus dapat membuktikan kebenaran luas tanah dengan register nomor 266 folio 59 tersebut yang menurut Penggugat memiliki luas 16.000 m² (enam belas ribu meter persegi). Sedangkan Penggugat di persidangan sama sekali tidak menghadirkan bukti surat yang dapat membuktikan hal tersebut. Bukti surat yang diberi tanda bukti P-3 memang menyebutkan ukuran-ukuran tanah namun sama sekali tidak menyebutkan luas dari tanah dengan register nomor 266 folio 59 tersebut;

Menimbang, bahwa jika Majelis Hakim mencermati angka 5 (lima) dari posita gugatan Penggugat yang merujuk pada bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 yang sama dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-7, maka seharusnya yang hendak diklaim sebagai luas sisa tanah adalah 2 (dua) bidang yang disebutkan dalam bukti surat tersebut yaitu sebidang tanah dengan luas 1.524 m² (seribu lima ratus dua puluh empat meter persegi) dan sebidang tanah dengan luas 714 m² (tujuh ratus empat belas meter persegi) dengan total luas 2.238 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) dan bukan 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi). Kemudian jika pun benar (*quod non*) kedua bidang tanah tersebut yang hendak diklaim sebagai milik Penggugat dan saat ini telah digunakan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung, maka Penggugat pertama-tama harus dapat membuktikan alas hak kedua bidang tanah tersebut. Sedangkan Penggugat di persidangan sama sekali tidak menghadirkan bukti surat yang dapat membuktikan hal tersebut. Surat Keterangan Pemerintah Kelurahan Airmadidi Bawah Nomor 186/SK/AB/II/2018 yang disebutkan dalam bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 yang sama dengan bukti surat yang

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda bukti T.I.-7 tidak pernah diajukan di persidangan perkara *a quo* sehingga Majelis Hakim tidak dapat menilai isi dari surat keterangan tersebut;

Menimbang, bahwa ketidakjelasan perihal obyek perkara semakin jelas Majelis Hakim dapatkan pada saat dilakukannya pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 5 Agustus 2022. Pada saat dilakukannya pemeriksaan setempat tersebut, Penggugat menyatakan terdapat 3 (tiga) obyek sengketa, antara lain: sebidang tanah dengan luas 2.371,7 m² (dua ribu tiga ratus tujuh puluh satu koma tujuh meter persegi), sebidang tanah dengan luas 1.631,6 m² (seribu enam ratus tiga puluh satu koma enam meter persegi), dan sebidang tanah dengan ukuran 30x3 (tiga puluh kali tiga) meter. Setelah memperhatikan bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 dan T.I.-2 dan memperhatikan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim berkesimpulan sebagai berikut:

- Sebidang tanah dengan luas 2.371,7 m² (dua ribu tiga ratus tujuh puluh satu koma tujuh meter persegi) berada di sebelah utara atau setidaknya tidaknya barat laut dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52;
- Sebidang tanah dengan luas 1.631,6 m² (seribu enam ratus tiga puluh satu koma enam meter persegi) berada di sebelah di timur dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52;
- Sebidang tanah dengan ukuran 30x3 (tiga puluh kali tiga) meter berada di sebelah selatan atau setidaknya tidaknya barat daya dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan, jawaban, dan bukti-bukti surat yang dihadirkan oleh Para Pihak, Majelis Hakim mendapatkan kesimpulan bahwa sebidang tanah yang ditunjuk oleh Penggugat di sebelah utara atau setidaknya tidaknya barat laut dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52 tersebut bersesuaian dengan tanah dengan daftar nominatif nomor urut 53 yang tidak jadi dilakukan pembebasan lahan meskipun memang terdapat perbedaan luas diantara luas tanah tersebut dalam dalil gugatan Penggugat, dalil jawaban Tergugat, dan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-4 yang menyebutkan tanah tersebut memiliki luas 2.394 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan luas tanah yang disebutkan oleh Penggugat pada saat dilakukannya pemeriksaan setempat yaitu 2.371,7 m² (dua ribu tiga ratus tujuh puluh satu koma tujuh meter persegi). Kemudian sebidang tanah yang ditunjuk oleh Penggugat di sebelah selatan atau setidaknya tidaknya barat daya dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersesuaian dengan salah satu bidang tanah pada bukti surat yang diberi tanda bukti P-2 yang sama dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-7 yang memiliki luas 714 m² (tujuh ratus empat belas meter persegi) meskipun menurut Penggugat berukuran 30x3 (tiga puluh kali tiga) meter sebagaimana bukti surat yang diberi tanda bukti P-1. Sedangkan sebidang tanah yang ditunjuk oleh Penggugat di sebelah timur dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52 dengan luas 1.631,6 m² (seribu enam ratus tiga puluh satu koma enam meter persegi) sama sekali tidak memiliki kesesuaian dengan dalil gugatan maupun bukti surat yang diajukan oleh Penggugat. Namun jika melihat bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-2, Majelis Hakim menilai tanah tersebut setidaknya-tidaknyanya berada pada posisi tanah dengan daftar nominatif nomor urut 51;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim menilai pada dasarnya Penggugat dalam gugatannya tidak mempermasalahkan tanah dengan luas 2.394 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) sebagaimana masuk ke dalam daftar nominatif nomor urut 53 atas nama FERDINAND WENAS dan Penggugat mempermasalahkan sisa luas tanah dengan total luas 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi) karena Penggugat menganggap tanah dengan luasan tersebut telah digunakan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung namun tidak ada ganti kerugian yang diterima oleh Penggugat. Namun Penggugat dalam pemeriksaan setempat justru menunjuk sebidang tanah dengan luas 2.394 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) meskipun menurut Penggugat tanah tersebut memiliki luas 2.371,7 m² (dua ribu tiga ratus tujuh puluh satu koma tujuh meter persegi) sebagai salah satu obyek sengketa yang dipertanyakan dalam gugatannya tersebut. Kemudian Penggugat menunjuk sebidang tanah yang berada di timur dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52 yang luasannya tidak pernah disebutkan dalam gugatan namun disebutkan oleh Penggugat memiliki luas 1.631,6 m² (seribu enam ratus tiga puluh satu koma enam meter persegi) pada saat pemeriksaan setempat. Padahal kedua bidang tanah tersebut menurut Tergugat I tidak termasuk ke dalam bidang tanah yang dibebaskan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung;

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm

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)



Menimbang, bahwa kemudian sebidang tanah yang ditunjuk oleh Penggugat pada saat pemeriksaan setempat yaitu sebidang tanah yang berada di selatan atau setidaknya-tidaknya barat daya dari tanah dengan daftar nominatif nomor urut 52 secara nyata dapat dilihat memang sebagian telah digunakan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung. Hal itu diakui oleh Tergugat I yang menyatakan sebagian tanah tersebut memang telah dibebaskan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung. Jika merujuk pada bukti surat yang diberi tanda bukti P-1, maka tanah dengan ukuran 30x3 (tiga puluh kali tiga) meter telah dibebaskan seluas 5 m² (lima meter persegi) dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari tanah seluas 9.338 m² (sembilan ribu tiga ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang dibebaskan untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung (*vide*: bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.-2 dan T.I.3). Adapun sisa dari tanah tersebut secara nyata dilihat oleh Majelis Hakim telah masuk ke dalam jalan tua Airmadidi-Tondano yang pembangunannya telah jauh sebelum pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung dilakukan. Jika pun benar (*quod non*) terdapat sisa tanah sebagaimana bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 atau P-3 yang digunakan oleh Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung namun tidak dilakukan pembebasan, maka Penggugat harus dapat menunjukkan secara jelas tanah tersebut berada pada bagian mana. Namun Penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas tanah tersebut berada pada bagian mana;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai Penggugat tidak dapat menunjukkan keberadaan tanah seluas 4.419 m² (empat ribu empat ratus sembilan belas meter persegi) yang didalilkan dalam gugatannya dan justru menunjukkan obyek yang lain selain tanah yang didalilkan dalam gugatannya tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat obyek sengketa pada perkara *a quo* tidak jelas karena terdapat perbedaan mendasar antara dalil-dalil gugatan Penggugat dengan bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak serta hasil pemeriksaan setempat yang berdampak pada tidak cocoknya obyek gugatan dalam dalil gugatan Penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat untuk dapat mengkonfirmasi perihal proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung secara utuh, maka seluruh pihak-pihak yang berdasarkan beberapa ketentuan

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dalam hal ini adalah pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung harus ditarik menjadi pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Setelah mencermati beberapa hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah kurang dalam menarik pihak dalam gugatannya dengan hanya menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai Para Tergugat. Padahal sebagaimana beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dalam hal ini adalah pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Manado-Bitung, pihak-pihak yang terlibat tidak hanya Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut juga kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat obyek sengketa pada perkara *a quo* tidak jelas sekaligus gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut kurang pihak. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara *a quo* yang besarnya akan ditentukan dalam diktum amar putusan;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1865 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 283 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg), beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.276.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari **SENIN** tanggal **24 OKTOBER 2022**, oleh **NOULA M. M. PANGEMANAN, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **RIZKA FAKHRY ALFIANANDA, S.H.** dan **ANNISSA NURJANAH TUARITA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm tanggal 3 Desember 2021 dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **10 NOVEMBER 2022** oleh Hakim Ketua, dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **ANITA SUKARTA, S.E., S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi, serta dihadiri oleh Penggugat beserta Kuasa Hukumnya, tanpa dihadiri Para Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RIZKA FAKHRY ALFIANANDA, S.H. **NOULA M. M. PANGEMANAN,**
S.H., M.H.

ANNISSA NURJANAH TUARITA,
S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ANITA SUKARTA, S.E., S.H.

Perincian biaya:

- | | | | |
|----|----------------------------|---|----------------|
| 1. | Biaya Pendaftaran | : | Rp30.000,00 |
| 2. | Biaya Proses | : | Rp100.000,00 |
| 3. | Relaas Panggilan | : | Rp1.060.000,00 |
| 4. | Biaya Pemeriksaan Setempat | : | Rp1.066.000,00 |

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2021/PN Arm



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

4. Redaksi	:	Rp10.000,00
5. Meterai	:	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	:	Rp2.276.000,00

(dua juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)