



P U T U S A N

Nomor : 6 / Pdt.G /2017/ PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JOHAN JEFFREY PUTONG Tempat/Tgl. Lahir, Manado, 12 Juni 1960 Umur, 56 Tahun Pekerjaan Swasta, Agama , Katholik
A l a m a t, Airmadidi Atas Lingk 1 Airmadidi
Kabupaten .Minahasa Utara

Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**

LAWAN

1. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kepala Badan Pertanahan Pusat di Jakarta, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Sulawesi Utara, yang beralamat di Jalan 17 Agustus, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara; Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I ;**
2. Pelaksana Pengadaan Tanah dalam hal ini Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung, Cq. Kepala Balai Pelaksanaan Jalan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, yang beralamat di Jalan Trans Manado-Bitung, Kabupaten Minahasa Utara; Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II ;**
3. PEMERINTAH R.I. Cq. MENTERI PEKERJAAN UMUM R.I. Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH PROVINSI SULAWESI UTARA, Cq. BUPATI KABUPATEN MINAHASA UTARA, yang beralamat di Kompleks perkantoran Bupati kabupaten Minahasa Utara; Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca surat –surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah membaca dan mempelajari bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 11 Januari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 13 Januari 2017 dibawah nomor : 6 / Pdt.G / 2017 / PN Arm telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99;
2. Bahwa adapun tanah tersebut Penggugat dapatkan sebagian dari jual-beli dan sebagian tanah tersebut dari Peninggalan orang tua Penggugat;
3. Bahwa pada Tahun 2003 Penggugat pernah menjual sebagian tanah tersebut berupa tanah ± 31 kavling tanah kepada beberapa orang dengan total luas tanah kavling tersebut adalah seluas ± 9300 M²;
4. Bahwa pada Bulan November 2016, Penggugat mendapat informasi dari pihak-pihak pembeli kavling bahwa tanah yang pernah dibeli dari Pengugat oleh ± 31 pembeli terkena pembangunan jalan tol Manado-Bitung dan seluruh pemilik kavling di undang Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung;
5. Bahwa Pada Bulan November 2016 sampai dengan saat ini pihak Pengugat tidak pernah mendapatkan undangan dari Pihak Tergugat I dan Tergugat II dan III untuk ganti rugi tanah milik Penggugat;
6. Bahwa adapun dasar gugatan Penggugat tersebut diatas, adalah bahwa tanah yang ditetapkan oleh Tergugat I yang akan dilalui Jalan Tol Manado-Bitung adalah sebagian masih milik dari penggugat;

Halaman 2 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat setelah menjual tanah sebagian dengan sistem penjualan perkavling kepada 31 (tiga puluh satu) Pembeli dengan luas perkavling 300 M², sehingga memiliki sisa tanah milik pengugat seluas perincian sebagai berikut:
 - a. Luas Tanah milik Penggugat sebelum di jual kavling adalah $\pm 15.550 \text{ M}^2$;
 - b. Tanah yang dijual Kavling dari luas tanah tersebut diatas adalah $\pm 9300 \text{ M}^2$;
 - c. Tanah yang terjual kavling adalah sebanyak 31 kavling dengan seluas $\pm 300 \text{ M}^2/\text{Kavling}$;
 - d. Luas tanah sisa Milik Penggugat setelah di pisahkan akibat penjualan Kavling adalah 6.250 M^2 ;
 - e. Tanah sisa milik Penggugat yang tidak diperhitungkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan III yang akan dilalui Jalan Tol Manado-Bitung adalah seluas $\pm 6.250 \text{ M}^2$;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat I dan Tergugat II dan III secara tanpa hak dan Melawan Hukum telah mengambil hak Penggugat tanpa melakukan ganti rugi tanah milik Penggugat seluas 6.250 M^2 yang nyata-nyatanya masih menjadi hak dari Penggugat $\pm 6.250 \text{ M}^2$, oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan III seharusnya dinilai telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sebagaimana ditentukan dalam rumusan Pasal 1365 KUHPerdara, Yaitu :
 - a. Perbuatan Melawan Hukum;
 - b. Kerugian;
 - c. Kesalahan; dan
 - d. Hubungan kausalitas antara perbuatan (yang melawan hukum) dengan kerugian yang terjadi;

Halaman 3 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan menurut doktrin Hukum Perdata, khusus mengenai pengertian unsur Perbuatan Melawan Hukum, itu tidak hanya terbatas pada perbuatan yang melawan suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melainkan juga mencakup pada perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku, atau bertentangan dengan hak subjektif orang lain, atau pada perbuatan yang melawan kaidah tata susila dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

9. Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas Penggugat kiranya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar kiranya tanah sisa milik Penggugat seluas \pm 6.250 M² yang akan dilalui Jalan Tol Manado-Bitung dapat dimasukkan kedalam daftar tanah pihak yang berhak untuk menerima ganti kerugian terhadap pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung sesuai harga yang telah ditetapkan pemerintah oleh karena Penggugat sudah tidak bisa menikmati tanah tersebut;
10. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (illusoir), maka Penggugat mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Cq. Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah sebagai objek sengketa yang telah dijelaskan dan telah diuraikan di atas dan menghentikan segala aktivitas terhadap pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di atas tanah objek sengketa;
11. Bahwa gugatan Penggugat adalah berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh pihak Tergugat, maka adalah sangat beralasan hukum (ex. Pasal 191 RBg) bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memeriksa serta memutus perkara ini dengan menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan serta merta

Halaman 4 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(uitvoerbaar bij voorraad), sekalipun ada upaya hukum perlawanan, Banding maupun Kasasi dari Tergugat-tergugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim berkenan mengabulkan gugatan ini dengan menjatuhkan putusan yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari tanah sisa penjualan kavling seluas $\pm 6.250 \text{ M}^2$;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak menerima ganti kerugian terhadap tanah pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung dengan tanah sisa milik Penggugat seluas $\pm 6.250 \text{ M}^2$, dengan total luas tanah awal sebelum penjualan kavling adalah seluas $\pm 15.550 \text{ M}^2$;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dan III yang dilakukan secara tanpa hak dan sepihak dan melawan hukum yang serta merta merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan III untuk mengukur kembali luas tanah sisa milik Penggugat yang akan dilalui Jalan Tol Manado-Bitung;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan III untuk menghentikan segala aktivitas pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung diatas tanah objek sengketa;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Airmadidi dalam perkara ini;
8. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), sekalipun ada upaya hukum: Perlawanan, Banding maupun Kasasi dari para Penggugat;

Halaman 5 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

9. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mohon Keadilan, Seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk pihak Penggugat telah datang menghadap Kuasa hukumnya yaitu advokat Arisdo Fernando Silalahi, SH & Rekan, berdomisili beralamat Kelurahan Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan surat kuasa tanggal 20 Januari 2017 Nomor 21/SK/2017/PN.Arm,

Menimbang, bahwa untuk Tergugat I telah datang menghadap kuasanya Edwin Bernest Kamurahan, A.P dkk berdasarkan Surat Ikuasa No 115/SK/-71.600/II/2017 tertanggal 13 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II telah datang menghadap kuasanya Ernest Sujatmico, S.Kom, MT, Dkk., berdasarkan Surat Tugas No: UM.01.03/015415/005-176 tertanggal 13 Februari 2017;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I telah datang menghadap kuasanya Boby H. Najoran, Dkk., berdasarkan Surat Kuasa No: 41/BMU/II/2017 tertanggal 13 Januari 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Perma No 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah menunjuk YOSEFINA N. SINANU SH.Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi sebagai Mediator ditetapkan dalam Penetapan No. 6/Pen.Pdt.G/2017/PN.Arm dan mediasi telah dilaksanakan sebagaimana mestinya namun tidak berhasil (gagal) sebagaimana Laporan Mediator ;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai maka, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat kemudian Kuasa Penggugat menyatakan jika terhadap gugatan yang dibacakan di persidangan tersebut tidak ada perubahan;

Halaman 6 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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 atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

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 gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) karena pemilik bidang-bidang tanah yang membeli tanah dari penggugat seharusnya digugat mengingat objek perkara aquo (bidang tanah penggugat) sesungguhnya telah diperuntukkan sebagai jalan ketika menjual bidang-bidang tanah kepada para pembeli tersebut;
3. Bahwa gugatan penggugat kabur (obscuur libel) karena bidang tanah dijadikan objek perkara aquo adalah jalan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil penggugat kecuali yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan angka 1. 2. 3 dan 4 halaman 2 gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M2, sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 yang diperoleh dari jual-beli dan sebagian tanah tersebut dari peninggalan orang tua penggugat yang ada tahun 2003 Penggugat pernah menjual sebagian tanah tersebut berupa tanah \pm 31 kavling tanah kepada beberapa orang dengan total luas tanah kavling tersebut adalah seluas \pm 9.300 M2. Sehingga sisa luas bidang tanah milik penggugat sebagaimana diterangkan pada dalil gugatan angka 7 adalah seluas \pm 6250 M2;

Halaman 7 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sisa luas bidang tanah yaitu seluas ± 6250 M² tersebut diatas sesungguhnya telah diperuntukkan sebagai akses jalan untuk para pemilik (kavling) bidang-bidang tanah yang dijual penggugat, sehingga tidak benar serta tidak berdasar apa yang didalilkan penggugat pada angka 8 halaman 3 yang menyatakan bahwa Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah mengambil hak penggugat tanpa melakukan ganti rugi apalagi dinyatakan sebagai melawan pasal 1365 KUH Perdata serta mengkatagorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa Tergugat I tidak mendata / mencatatkan penggugat sebagai penerima ganti rugi jalan tol karena bidang tanah objek perkara aquo adalah diperuntukkan untuk jalan (fasilitas umum) sebagai konsekwensi atas penjualan bidang-bidang tanah (kavling) yang telah dijual penggugat kepada para pembeli yakni sejumlah ± 31 kavling. Yang dengan demikian bidang tanah objek perkara aquo sesungguhnya haruslah dipandang sebagai telah dilepaskan secara sukarela menjadi fasilitas umum (jalan) oleh Penggugat.
5. Bahwa terkait dengan 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 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 99 Tahun 2014 tentang perubahan Kedua atas Peraturan Kedua 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

Halaman 8 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

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.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- Dalam Pokok Perkara
- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa tindakan tergugat I sudah benar dan bukan perbuatan melawan hukum.
- Mohon putusan yang seadil-adilnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

JAWABAN TERGUGAT II:

1. Bahwa kami menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali tegas-tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar Proyek Strategis Nasional Pembangunan Jalan Tol Manado Bitung I, melalui sebagian wilayah di Kelurahan Airmadidi Bawah.
3. Bahwa sesuai dengan pasal 1 Angka 3 UU no 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah dan Perpres no 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi : Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek Pengadaan tanah.

Halaman 9 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesuai dengan pasal 5 Undang-undang no 2 Tahun 2012 berbunyi :
Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum setelah Pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Bahwa sesuai dengan pasal 27,28,29 Undang-undang no 2 Tahun 2012, Tergugat I (BPN) telah melakukan tahapan atas bidang tanah yang masuk dalam trase pembebasan lahan untuk kepentingan umum, dengan melakukan **Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan**. Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah. Sehingga adalah benar yang disampaikan Penggugat, bahwa ybs tidak pernah diundang dalam musyawarah adalah dimungkinkan, karena mungkin ybs sudah bukan Pemilik/Pemegang Hak Atas tanah-tanah yang dimaksud.
6. Bahwa Penggugat meminta hak ganti rugi atas tanah yang jelas-jelas telah dilepaskan hak kepemilikannya oleh penggugat dengan cara telah menjual tanah-tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya yaitu tanah kavling, pengertian umum tanah dikategorikan sebagai kavling adalah dalam bidang tanah tersebut pemanfaatannya untuk pemukiman dan harus tersedianya akses jalan yang merupakan satu kesatuan ketika dilakukan penjualan dalam bentuk kavling. Jalan adalah yang merupakan jalur akses atas setiap aktivitas banyak orang disebut sebagai Fasilitas Umum.
7. Bahwa secara jelas disampaikan oleh Penggugat tanah milik ybs telah dijual secara kavling, sehingga dapat dipahami penggugat telah menjual bidang tanah yang sudah merupakan satu kesatuan (tanah beserta jalan) kepada para Pihak lain (pemilik tanah kavling)
8. Bahwa adalah keliru jika Penggugat meminta dibayarkan sisa tanah, yang ternyata jika di lihat berdasarkan data pada tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan jalan yang juga sudah merupakan bagian dari pada kavling

Halaman 10 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

tersebut, namun dalam dalilnya Penggugat membahasakan dengan tanah sisa.

9. Bahwa atas bidang-bidang tanah yang telah dijual oleh penggugat dalam bentuk kavling kepada pihak lain yang saat ini disebut pihak yang berhak atas pemberian ganti kerugian untuk sebagian pihak yang berhak telah menerima ganti kerugian dengan data nominatif tanah kavling yang ditetapkan oleh Satuan Tugas BPN Kanwil Provinsi Sulawesi Utara.
10. Bahwa dalam hal Pelaksanaan Pengadaan Tanah telah diatur dengan jelas, Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN, dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN (KANWIL) selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, yang susunan keanggotaannya ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. **(diatur dalam Bab IV Bag. I. Pasal 49 Perpres no 71 tahun 2012).**
11. Bahwa dalam hal kewenangan untuk melakukan fungsi Anggaran, dalam tahapan pemberian ganti kerugian PPK (Pihak Tergugat II) hanya terbatas pada, melakukan Pembayaran Atas Bidang tanah, dimana para pemilik tanah telah melewati proses; Inventarisasi dan Indetifikasi **(pasal 55-62 Perpres no 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);** musyawarah penetapan bentuk kerugian; Persetujuan nilai ganti kerugian; validasi; dan pemberian Ganti Rugi, sedangkan pada Tahapan Pelaksanaan Musyawarah sebagaimana yang disampaikan pihak Penggugat, yang bersangkutan tidak diundang hadir dalam musyawarah, adalah sepenuhnya kewenangan dari pihak Pelaksana Pengadaan Tanah (BPN) sebagaimana tersirat dalam pasal-pasal UU no. 2 Tahun 2012, dan Perpres no.71 Tahun 2012.
12. Bahwa dalam hak Pihak Penggugat merasa telah diambil haknya, dan telah dirugikan, seharusnya pada tahapan Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah (sesuai Pasal 28-30

Halaman 11 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UU no 2 Tahun 2012) pihak Penggugat dapat melakukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan.

13. Bahwa dalam Pasal 31 UU no.2 Tahun 2012 dapat dipahami dengan jelas bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II sudah melaksanakan Tahapan Pelaksanaan pengadaan Tanah sesuai dengan perintah Undang-Undang no.2 Tahun 2012 dan Perpres no 71 Tahun 2012 dengan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

14. Bahwa dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 Bab XIV tentang Perekonomian Nasional Dan Kesejahteraan Nasional, merupakan Dasar Negara yang Fundamental dan berbunyi "Bumi dan Air dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

15. Bahwa dalam Undang-Undang no. 2 Tahun 2012 Bab VI Pasal 55, 56, 57 telah diatur dengan jelas tentang Hak Kewajiban, Dan Peran Serta Masyarakat, dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

16. Bahwa Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Jalan Tol Manado Bitung telah dilaksanakan sesuai dengan perintah Undang-Undang, dan dinyatakan Sah, serta mengikat demi Hukum.

Bahwa berdasarkan uraian alasan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Tergugat II
2. Menyatakan Tergugat II telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sebagaimana mestinya sesuai dengan batasan kewenangan yang diatur dalam peraturan Undang-Undang, Perpres, Permen dengan

Halaman 12 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

menyatakan sah, tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah beserta data yang telah diterbitkan demi Percepatan Pembangunan Proyek Strategis Nasional untuk kepentingan umum.

3. Menolak dalil penggugat atas tanah sisa yang ternyata adalah merupakan jalan sebagai satu kesatuan pada tanah kavling tersebut.
4. Menolak gugatan keberatan Pemohon, atas permohonan Sita Jaminan/Beslag
5. Menghukum Kepada Pihak Pemohon untuk membayar biaya perkara serta biaya lainnya yang timbul akibat dari perkara ini.
6. Menyatakan gugatan keberatan Pemohon di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Tergugat II memohon putusan seadil-adilnya.

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa gugatan pihak (exceptio plurium litis consortium).

- Bahwa dalam proses penentuan nama-nama penerima ganti rugi tanah yang dilewati jalan tol serta besaran ganti ruginya tidak ada hubungannya dengan Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara khususnya Bupati Minahasa Utara selaku Turut Tergugat 1 karena nama-nama penerima ganti rugi pembangunan jalan tol datanya diperoleh dari Pemerintah Kelurahan Airmadidi Bawah jadi seharusnya Pemerintah Kelurahan Airmadidi ditarik menjadi pihak dalam perkara ini bukan Bupati Minahasa Utara juga sudah tidak masuk dalam Panitia Pengadaan Jalan Tol.
- Bahwa berdasarkan kepada uraian tersebut di atas, maka cukup dasar dan alasan bagi majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan

Halaman 13 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard)
dengan alasan gugatan PENGGUGAT kurang pihak ;

2. Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur (Obscuur libel).

- Bahwa dalam pokok-pokok gugatan PENGGUGAT tidak didalilkan sama sekali perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat 1 melainkan seluruh dalil Penggugat hanya menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat II sehingga gugatan menjadi kabur dan tidak jelas mengapa Turut Tergugat 1 dilibatkan dan menjadi pihak dalam perkara ini
- Bahwa berdasarkan kepada dalil gugatan tersebut di atas, maka gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur, sehingga gugatan PENGGUGAT jelas tidak memenuhi syarat formalitas sehingga cukup dasar dan alasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua alasan-alasan hukum yang termuat pada jawaban dalam eksepsi huruf A diatas, sepanjang relevan secara yuridis dengan jawaban dalam pokok perkara, hendaknya dianggap termuat kembali sebagai alasan-alasan hukum pada jawaban pokok perkara huruf B ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT-I, menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT, kecuali terhadap dalil gugatan yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut tergugat I berdasarkan bukti yang sah menurut hukum ;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT-I tidak pernah melakukan Perbuatan melawan hukum karena tanah dengan Register Nomor 622 Polio 17 dengan luas tanah 15.550 M² sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat telah dijual Penggugat dalam bentuk kavling dan seluruh kavling tersebut sudah diterima dan dinikmati oleh Penggugat sedangkan sisa tanah ±6.250 M²

Halaman 14 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi objek sengketa a quo merupakan fasilitas umum dalam bentuk jalan yang disediakan oleh Penggugat sendiri sebagai pemilik tanah kavling yang akan dijual, agar kavling yang dijualnya tersebut laku dibeli karena sudah ada jalan karena tidak mungkin ada orang yang mau membeli tanah kavling yang tidak memiliki jalan, jadi secara de facto sisa tanah tersebut diatas merupakan fasilitas umum berupa jalan yang disediakan oleh Penggugat bagi orang-orang yang ingin membeli kavling yang dijual Tergugat, oleh sebab itu menjadi suatu keanehan apabila saat ini penggugat tidak mau mengakui hal tersebut dan beranggapan bahwa jalan-jalan tersebut masih merupakan milik penggugat padahal secara de facto jalan tersebut dibuat menjadi fasilitas umum berupa jalan oleh penggugat sendiri agar tanah kavling dijual oleh Penggugat sendiri agar tanah kavling yang dijual oleh penggugat sejak tahun 2003 tersebut laku.

4. Bahwa sejak tahun 2003 penggugat menjual tanahnya dalam bentuk kavling sebagaimana dalam gugatan Penggugat dan penggugat tidak pernah mengajukan keberatan baik kepada Pemerintah Kelurahan Airmadidi Bawah maupun Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara yang mana tanahnya telah menjadi jalan umum atau memintakan ganti rugi baik kepada Pemerintah Kelurahan Airmadidi Bawah maupun Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara menyangkut jalan di tanah kavling tersebut karena menurut kebiasaan serta adat dan secara de facto Penggugat mengakui bahwa tanah dimaksud sudah menjadi fasilitas umum berupa jalan umum yang disediakan oleh Penggugat sendiri bagi para pembeli kavling yang dijual Penggugat, nanti setelah kedengaran oleh Penggugat bahwa lokasi pembangunan jalan tol adalah termasuk kavling dan jalan yang menjadi objek sengketa a quo maka dengan itikad buruk Penggugat meminta penetapan bahwa jalan umum tersebut masih merupakan tanah milik dari Penggugat.

Halaman 15 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

5. Bahwa jalan-jalan kavling yang ada di Kabupaten Minahasa Utara yang dibuat oleh pemilik kavling semuanya tidak di berikan hibah kepada pemerintah desa maupun pemerintah Kabupaten karena secara de facto dan menurut kebiasaan dan praktek di desa-desa maupun dikelurahan-kelurahan di Kabupaten Minahasa Utara bahwa pemilik tanah ketika ingin menjual tanahnya khususnya dalam bentuk kavling maka pemilik tanah harus menyediakan fasilitas umum berupa jalan bagi para pembeli kavling nantinya, kalau tidak maka tanah kavling tersebut tidak akan laku atau tidak ada pembelinya, jadi menurut praktek dan adat kebiasaan yang ada di Kabupaten Minahasa Utara pemilik tanah yang ingin menjual tanahnya dalam bentuk kavling harus menyediakan tanah untuk menjadi jalan sebagai fasilitas umum bagi para pembeli tanah kavling dan jalan tersebut tidak harus dihibahkan kepada Pemerintah Kelurahan, Pemerintah Desa ataupun Pemerintah Kabupaten karena secara otomatis telah diserahkan oleh Penjual Tanah kavling sebagai fasilitas umum berupa jalan umum kepada pembeli tanah kavling dan masyarakat umum untuk dapat memanfaatkan jalan tersebut.
6. Bahwa masyarakat pada umumnya di Kelurahan Airmadidi Bawah telah mengetahui bahwa objek sengketa tersebut telah menjadi fasilitas umum berupa jalan umum yang disediakan oleh pemilik kavling sehingga permintaan Penggugat bahwa objek sengketa a quo yang secara de facto telah menjadi jalan umum / fasilitas umum adalah milik Penggugat sangat merugikan baik Pemerintah Pusat maupun pemerintah daerah karena dengan begitu maka Penggugat berhak untuk meminta ganti rugi kepada Pemerintah Provinsi untuk pembangunan jalan tol yang tentu saja apabila permintaan Penggugat tersebut dikabulkan akan sangat merugikan keuangan Negara dan masyarakat Indonesia khususnya Masyarakat Sulawesi Utara karena pemeberian ganti rugi tersebut dibayarkan dengan

Halaman 16 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang rakyat padahal objek sengketa a quo secara de facto telah menjadi fasilitas umum berupa jalan umum.

PERMOHONAN

Berdasarkan kepada seluruh uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT-I, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (nietontvankelijklverklaard) ; .

ATAU

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

(ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I tersebut, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan Replik tertanggal 12 April 2017 yang telah dibacakan di persidangan dan terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal Juni 2017, Kuasa Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 27 April 2017 dan Kuasa Turut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 2 Mei 2017;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan atau mempertahankan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1998 a/n Jan Mumbunan tertanggal 1 April 1998 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya , selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Tanah No. 22 SPT/L/AB/VII/99 yang dikeluarkan oleh Lurah Airmadidi Bawah tertanggal 7 Juli 1999 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 250/JB/AIRM/7-1999 antara Jan Mambunun dengan Joseph Tangkilisan tertanggal 23 Juli 1999 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli No. 251/JB/AIRM/7-1999 antara Juliana Jeaneta Mumbunan Mantiri dengan Joseph Tangkilisan tertanggal 23 Juli 1999 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Juliana Jeaneta Mumbunan Mantiri dan Jantje Alexander Mumbunan untuk penyerahan jual kepada Johan Putong, SE tertanggal 23 Januari 2003 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah dari Juliana Jeaneta Mumbunan Mantiri dan Jantje Alexander Mumbunan kepada Johan Putng, SE yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Kuasa Joseph Tangkilisan memberikan Kuasa kepada Paula Tangkilisan perihal Jual Beli Tanah di Airmadidi Bawah tertanggal 21 Januari 2003 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;

Halaman 18 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Pernyataan Paula Tangkilisan tertanggal 6 Februari 2003 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Gambar Peta Kavling Tanah milik Johan Jeffry Putong yang berada di Airmadidi Bawah yang telah diberi meterai secukupnya dan tanpa aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Gambar Peta Bidang yang sudah dibayar oleh pihak Panitia Jalan Tol (PPK) an. Hengky Maramis yang telah diberi meterai secukupnya dan tanpa aslinya, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan dari Lurah Airmadidi Bawah No. 196/SK/AB/II/2017 tertanggal 27 Februari 2017 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan dari Lurah Airmadidi Bawah No. 588/SK/AB/VII/2017 yang dikeluarkan tertanggal 9 Juni 2017 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 122 an. Jualina Jeaneta Mumbunan Mantiri tertanggal 5 Oktober 1999 yang telah diberi meterai secukupnya dan diajukan tanpa asli, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan an. Janjtje Alexander Mumbunan tertanggal 20 Januari 2003 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi kwitansi penerima uang dari Johan Putong, SE oleh Janjtje Alexander Mumbunan tertanggal 1 Maret 2003 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-15;

Halaman 19 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Surat Pernyataan an. Janjtje Alexander Mumbunan tertanggal 18 Agustus 2017 yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaan masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi HARRY F. X. LUNTUNGAN;

- Bahwa. Saksi tidak mengetahui ada masalah apa antara para pihak;
- Bahwa, Setahu saksi Kelurahan Airmadidi Atas Kec. Airmadidi Kab. Minahasa Utara;
- Bahwa, saksi tahu Penggugat memiliki tanah di Kelurahan Airmadidi Bawah Kec. Airmadidi Kab. Minahasa Utara
- Bahwa saksi mengetahui penggugat mempunyai tanah tersebut karena Penggugat yang menjual tanah-tanahnya di tanah di Kelurahan Airmadidi Bawah Kec. Airmadidi Kab. Minahasa Utara, Penggugat juga pernah melapor kepada saksi mengenai tanah objek sengketa karena Saksi saat itu sebagai aparat kelurahan kepala lingkungan Kelurahan Airmadidi Bawah dan saksi juga sebagai pembeli tanah bagian objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa, setahu saksi tanah milik penggugat sisa. Sekitar 4000 M² ;
- Bahwa, setahu saksi tanah milik penggugat awalnya berbatasan pada bagian Utara berbatasan dengan jalan besar, Timur berbatasan dengan jalan desa, Barat berbatasan dengan jalan Airmadidi- Tondano, Selatan berbatasan dengan Keluarga Awondatau;

Halaman 20 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada saat saksi membeli tanah kepada Penggugat saat itu yang diperlihatkan Penggugat kepada saksi yaitu AJB (Akte Jual Beli) dan Sertifikat;
- Bahwa, Sertifikat atas nama Mumbunan Mantiri ;
- Bahwa, saksi tidak tahun berapa Mumbunan Mantiri membeli tanah objek sengketa;
- Bahwa, saksi membeli tanah kepada Penggugat pada Tahun 2003;
- Bahwa, saksi mengetahui penggugat menjual tanah kapling dari Penggugat sendiri yang menawarkan ke saksi;
- Bahwa, saksi membeli tanah kepada penggugat dengan Ukuran 15 M² X 20 M²;
- Bahwa, saksi membeli tanah kepada penggugat dengan Harga Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
- Bahwa, tanah kavling yang saksi beli kepada Penggugat termasuk tanah Mumbunan Mantiri ditanah objek sengketa
- Bahwa, saksi tidak tanah kavling yang saksi beli dari Penggugat akan dibangun Jalan Tol
- Bahwa, selain saksi sebagai pembeli tanah kavling, setahub saksi ada juga pembeli lainnya yang membeli tanah kavling di tanah objek sengketa
- Bahwa, setahu saksi Penggugat sudah menjual semua tanah objek sengketa;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui ada berapa irang yang membeli tanah kapling kepada penggugat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah tanah milik penggugat sudah terjual semua atau belum;
- Bahwa, saksi tidak tau apakah penggugat pernah memberikan atau menjanjikan tanah kepada pemerintah untuk pembuatan jalan setapa
- Bahwa, jual beli antara saksi dan Penggugat ada dibuat surat AJB;

Halaman 21 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tanah milik saksi yang dibeli pada penggugat belum ada pemisahan sertifikat;
- Bahwa, tanah kavling milik saksi terkena pembangunan jalan tol
- Bahwa, untuk tanah kavling milik saksi sudah penetapan ganti rugi, tapi pencairan penggantian dana belum ada sampai sekarang;
- Bahwa, saksi sudah pernah mendatangi surat Berita Acara Musyawarah dari Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung
- Bahwa, harga yang ditentukan Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado-Bitung untuk tanah milik saksi /meter adalah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);
- Bahwa, Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Manado Bitung pernah menjelaskan kepada saksi apabila selama 14 (empat belas) hari dari Berita Acara tidak menyetujui harus mengajukan gugatan di Pengadilan
- Bahwa, saksi tidak kenal Yantje Alexander Luntungan
- Bahwa, saksi kenal dengan Yantje Alexander Mumbunan dan Juliana Jeaneta Mumbunan Mantiri
- Bahwa, setahu saksi tanah objek sengketa menjadi milik dari Penggugat karena keluarga Mumbunan Mantirii jual kepada Penggugat
- Bahwa, alasan sehingga saksi mau membeli tanah kavling kepada penggugat karena waktu itu Penggugat mengatakan bahwa tanah objek sengketa milik Penggugat, Penggugat juga menunjukan sertifikat tanah dan Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa, Waktu saksi membeli tanah kavling di tanah objek sengketa kepada Penggugat ada melibatkan pemerintah kelurahan
- Bahwa, setahu saksi sertifikat tanah objek sengketa Atas nama MUMBUNAN MANTIRI;

Halaman 22 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Akta Jual Beli (AJB) antara Saksi dan Penggugat dibuat pada tahun 2003 dan Akta Jual Beli (AJB) dikeluarkan Kantor Kelurahan Airmadidi BawahKec. Airmadidi Kab. Minahasa Utara ;
- Bahwa, proses pembuatan AJB antara saksi dan Penggugat di Kantor Kelurahan Airmadidi Bawah Kec. Airmadidi Kab. Minahasa Utara yaitu Pertama saksi mengajukan surat permohonan, ada surat ukur tanah, ada kwitansi pembelian di ajukan dikantor Kelurahan Airmadidi Bawah Kec. Airmadidi Kab. Minahasa Utara;
- Bahwa, setahu saksi kapling-kapling yang dijual oleh penggugat dibuatkan jalan setapak oleh penggugat sendiri
- Bahwa, pada waktu saksi membeli tanah kavling kepada Penggugat, Penggugat mengatakan akan dibicarakan kemudian Untuk akses jalan
- Bahwa, saksi tidak tahu Apakah Penggugat pernah melakukan pelepasan tanah objek sengketa untuk jalan kepada pemerintah
- Bahwa saksi tahu awalnya milik MUMUNAN MANTIRI dijual kepada JEFRI PUTONG;
- Bahwa saksi tidak mengenal JOSEP TANGKILISANG ;
- Bahwa nama istri penggugat adalah Sherly Lumanow.
- Bahwa saksi tahu luas tanah yang tertulis dalam Sertifikat luasnya 4000 M² ;
- Bahwa saksi tidak tau nomor sertifikat tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tau mengenai jalan setapak untuk orang umum.
- Bahwa saksi tahu pemilik tanah ojek sengketa adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi belum tau peta tanah yang terkena jalan tol;
- Bahwa saksi tahu hanya ada jalan setapak untuk masuk didalam tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi ada jalan setapak;
- Bahwa didalam tanah sengketa terdapat tanah-tanah kosong.
- Bahwa saksi tidak tau jalan masuk ke kapling-kapling.

Halaman 23Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek sengketa terletak di Airmadidi Bawah lingkungan VIII;
- Bahwa saksi juga pernah membeli tanah kavling diobjek sengketa pada tahun 2003 dan waktu itu masih terletak di Airmadidi Bawah lingkungan II;
- Bahwa waktu itu saksi membeli tanah kavling di tanah objek sengketa, saksi menjabat kepala lingkungan IV;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai dua jalan masuk dalam tanah objek sengketa saat sidang lokasi;
- Bahwa di tanah objek sengketa tidak ada perumahan;
- Bahwa setahu saksi diseluruh airmadidi bawah tidak ada perumahan;
- Bahwa contoh tanah yang dihibahkan. Adatanah masuk perkuburan ;
- Bahwa tanah kapling hanya JEFRI PUTONG ;
- Bahwa, jika akan ketanah milik saksi hanya Melalui jalan setapak di tanah kapling yang dibat oleh jepry putong;
- Bahwa yang melewati kapling tersebut hanya pemilik tanah yang membeli kepada penggugat ;
- Bahwa, jalan setapak tersebut tidak dilalui oleh pengguna umum karena masih ada tanah milik penggugat ;

2.Saksi ZETH MUMBUNAN

- .Bahwa, saksi mengenal penggugat;
- Bahwa, setahu saksi permasalahan penggugat dan para tergugat masalah tanah milik penggugat yang termasuk tanah pembebasan lahan tol Manado Bitung;
- Bahwa, saksi tahu hal tersebut karena saksi adalah perangkat desa;
- Bahwa, setahu saksi tanah milik penggugat keseluruhannya adalah seluas sekitar 1,5 Ha. namun sebagian telah ada yang dijual kepada orang lain secara kapling;

Halaman 24 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dari tanah milik penggugat yang awalnya 1,5 Ha tersebut saksi tidak tahu berapa luas yang terkena pembangunan jalan tol;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah milik penggugat juga dari sepupu saksi yang telah membeli kapling tanah tersebut;
- Bahwa, sepupu saksi membeli tanah kepada penggugat pada tahun 2003
- Bahwa, pada saat jual beli tersebut Penggugat dan sepupu saksi ada buat AJB, waktu itu AJB dibuat di rumah Julius Takaunang, dengan luas hanya beli 15x30 M²;
- Bahwa, tentang penggantian ganti rugi saksi tidak tahu;
- Bahwa, tanah kapling yang dibeli sepupu saksi terletak dibagian dalam dan apabila akan ketanah tersebut harus melalui jalan setapak yang telah disediakan oleh penggugat;
- Bahwa, jalan setapak dibuat oleh penggugat dari tanahnya penggugat tapi jalan tersebut hanya untuk ketanah penggugat dan tidak dilalui orang lain;
- Bahwa, terhadap tanah tersebut telah ada sertifikat An. Jantje Mumbunan.
- Bahwa, Hubungan Jantje Mumbunan adalah ayah mertua Penggugat.
- Bahwa, saksi bekerja sebagai perangkat Desa dari tahun 2002 s/d sekarang;
- Bahwa, Tanah Penggugat tercatat register ds No. 622 Polio 72 An. Keluarga Mantiri Mumbunan yaitu atas nama Jualiana Jeaneta Mumbunan Mantiri.
- Bahwa, setahu saksi Penggugat ada surat kuasa antara Jantje Mumbunan memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah.
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada pengumuman/ palakat dari desa/ kelurahan jika tanah milik Penggugat ada yang dihibahkan menjadi jalan desa;
- Bahwa, saksi pernah mendengar dahulu tanah tersebut pernah dijual kepada Yosep tangkilisan tetapi terjadi pembatalan sehingga penggugatlah

Halaman 25 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang membeli tanah tersebut dan penggugat telah menyelesaikan pembayaran kepada yosep tangkilisan;

- Bahwa, tanah tersebut beralamat di Kelurahan Airmadidi Bahwa Lingkungan VII Kec. Airmadidi Kab. Minahsa Utara dan saksi sebagai kepala jaga ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi –saksi tersebut, baik kuasa Penggugat ataupun kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan jika keterangan saksi-saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan atau mempertahankan dalil jawabannya, KuasaTergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Peta Bidang Tanah, , selanjutnya diberi tanda T.I-1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan atau mempertahankan dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Peta Bidang Tanah, yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-1;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda berupa ;

1. Fotokopi Surat Nomor UM.01.03/440357/013-539 tertanggal 15 Mei 2017 Perihal Undangan Rapat Klarifikasi dan Verivikasi beserta Lampiran 3 halaman yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.T.I-1;
2. Fotokopi Peta Bidang Tanah, yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.T.I-2;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I telah mengajukan kesimpulan sedangkan kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan belum termuat dalam putusan ini, dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisah ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 dimana pada Tahun 2003 Penggugat menjual sebagian tanah milik penggugat tersebut berupa dengan kavling yaitu sebanyak ± 31 kavling tanah kepada beberapa orang dengan total luas tanah kavling tersebut adalah seluas ± 9300 M² dan pada Bulan November 2016, Penggugat mendapat informasi dari pihak-pihak pembeli kavling bahwa tanah yang pernah dibeli dari Pengugat oleh ± 31 pembeli terkena pembangunan jalan tol Manado-Bitung dan seluruh pemilik kavling di undang Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung namun dari Bulan November 2016 sampai dengan saat ini pihak Pengugat tidak pernah mendapatkan undangan dari Pihak Tergugat I dan Tergugat II untuk ganti rugi tanah milik Penggugat padahal tanah yang ditetapkan oleh Tergugat I yang akan dilalui Jalan Tol Manado-Bitung masih ada sisa tanah milik pengugat seluas

Halaman 27 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

perincian sebagai berikut :Luas Tanah milik Penggugat sebelum di jual kavling adalah $\pm 15.550 \text{ M}^2$ dan Tanah yang dijual Kavling dari luas tanah tersebut diatas 31 kavling dengan seluas $\pm 300 \text{ M}^2/\text{Kavling}$ sehingga Luas tanah sisa Milik Penggugat setelah di pisahkan akibat penjualan Kavling adalah 6.250 M^2 sehingga sisa milik Penggugat yang tidak diperhitungkan oleh Tergugat I ,Tergugat II dan Turut Tergugat I yang akan dilalui Jalan Tol Manado-Bitung adalah seluas $\pm 6.250 \text{ M}^2$

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat 1 dan Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban dimana dalam jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I termuat eksepsi yang pada pokoknya sabagai berikut;

Dalam Eksepsi

Eksepsi Tergugat I

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) karena pemilik bidang-bidang tanah yang membeli tanah dari penggugat seharusnya digugat mengingat objek perkara aquo (bidang tanah penggugat) sesungguhnya telah diperuntukkan sebagai jalan ketika menjual bidang-bidang tanah kepada para pembeli tersebut;
2. Bahwa gugatan penggugat kabur (obscuur libel) karena bidang tanah dijadikan objek perkara aquo adalah jalan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kekurangan pihak (Exception Plunium Litis Consortium)

Bahwa gugatan penggugat mengandung cacat formil karena pemilik bidang yang membeli dari penggugat tidak digugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim menilai dengan memperhatikan pula fakta pada saat pemeriksaan lokasi dimana objek yang menjadi gugatan penggugat adalah tanah yang didalilkan milik penggugat yang tidak dinilai oleh para tergugat yang masuk dalam pembangunan jalan tol Manado Bitung dimana tanah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak dikuasai oleh pihak lain atau diluar dari tanah yang telah dijual oleh penggugat kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak patutlah untuk ditolak;

2. Eksepsi Gugatan kabur tidak jelas karena objek yang digugat adalah jalan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana hasil pemeriksaan lokasi yang dilakukan oleh Majelis Hakim telah diperoleh fakta jika tanah yang menjadi objek gugatan penggugat masih satu hamparan belum terlihat ada pembangunan jalan sehingga Majelis Hakim menilai terhadap eksepsi tersebut harus dibuktikan dalam pembuktian apakah terhadap tanah objek gugatan penggugat tersebut telah diperuntukkan untuk jalan umum atau tidak dan pembuktian tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;

EKSEPSI TURUT TERGUGAT I

1. Bahwa gugatan pihak (exceptio plurium litis consortium) karena proses penentuan nama-nama penerima ganti rugi tanah yang dilewati jalan tol serta besaran ganti ruginya tidak ada hubungannya dengan Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara khususnya Bupati Minahasa Utara selaku Turut Tergugat 1 karena nama-nama penerima ganti rugi pembangunan jalan tol datanya diperoleh dari Pemerintah Kelurahan Airmadidi Bawah jadi

Halaman 29 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Pemerintah Kelurahan Airmadidi ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dengan tidak ditariknya pemerintah kelurahan airmadidi tidak menjadikan gugatan penggugat kurang pihak karena pemerintah Kelurahan Airmadidi merupakan satu kesatuan/bagian dari pemerintah Kabupaten Minahasa Utara sehingga terhadap eksepsi tersebut patutlah untuk ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur libel).

- Bahwa dalam pokok-pokok gugatan PENGGUGAT tidak didalilkan sama sekali perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat 1 melainkan seluruh dalil Penggugat hanya menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat II sehingga gugatan menjadi kabur dan tidak jelas mengapa Turut Tergugat 1 dilibatkan dan menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis hakim menilai jika eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara karena untuk menentukan peran turut Tergugat I sehingga didalilkan oleh penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum harus dibuktikan dengan pembuktian dan pembuktian tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga Majelis Hakim menilai eksepsi tersebut patut untuk ditolak

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut diatas Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut;

JAWABAN TERGUGAT I

Halaman 30 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I tidak mendaftarkan / mencatatkan penggugat sebagai penerima ganti rugi jalan tol karena bidang tanah objek perkara yang didalilkan penggugat yaitu Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 dan tahun 2003 Penggugat pernah menjual sebagian tanah tersebut berupa tanah \pm 31 kavling tanah kepada beberapa orang dengan total luas tanah kavling tersebut adalah seluas \pm 9.300 M². Sehingga sisa luas bidang tanah milik penggugat sebagaimana diterangkan pada dalil gugatan adalah seluas \pm 6250 M² aquo adalah diperuntukkan untuk jalan (fasilitas umum) sebagai konsekuensi atas penjualan bidang-bidang tanah (kavling) yang telah dijual penggugat kepada para pembeli yakni sejumlah \pm 31 kavling. Yang dengan demikian bidang tanah objek perkara aquo sesungguhnya haruslah dipandang sebagai telah dilepaskan secara sukarela menjadi fasilitas umum (jalan) oleh Penggugat dimana terkait dengan proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

JAWABAN TERGUGAT II

Bahwa sesuai dengan pasal 27,28,29 Undang-undang no 2 Tahun 2012, Tergugat I (BPN) telah melakukan tahapan atas bidang tanah yang masuk dalam trase pembebasan lahan untuk kepentingan umum, dengan melakukan **Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan**. Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah. Sehingga adalah benar yang disampaikan Penggugat, bahwa ybs tidak pernah diundang dalam musyawarah adalah dimungkinkan, karena mungkin ybs sudah bukan Pemilik/Pemegang Hak Atas tanah-tanah yang dimaksud dan secara jelas disampaikan oleh Penggugat tanah milik ybs telah dijual secara kavling, sehingga dapat dipahami penggugat telah menjual bidang tanah yang sudah merupakan satu kesatuan (tanah beserta jalan) kepada para Pihak lain (pemilik

Halaman 31 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kavling) sehingga keliru jika Penggugat meminta dibayarkan sisa tanah, yang ternyata jika di lihat berdasarkan data pada tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan jalan yang juga sudah merupakan bagian dari pada kavling tersebut, namun dalam dalilnya Penggugat membahasakan dengan tanah sisa dan untuk Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Jalan Tol Manado Bitung telah dilaksanakan sesuai dengan perintah Undang-Undang, dan dinyatakan Sah, serta mengikat demi Hukum.

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

Bahwa TURUT TERGUGAT-I tidak pernah melakukan Perbuatan melawan hukum karena tanah dengan Register Nomor 622 Polio 17 dengan luas tanah 15.550 M² sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat telah dijual Penggugat dalam bentuk kavling dan seluruh kavling tersebut sudah diterima dan dinikmati oleh Penggugat sedangkan sisa tanah +6.250 M² yang menjadi objek sengketa a quo merupakan fasilitas umum dalam bentuk jalan yang disediakan oleh Penggugat sendiri sebagai pemilik tanah kavling yang akan dijual, agar kavling yang dijualnya tersebut laku dibeli karena sudah ada jalan karena tidak mungkin ada orang yang mau membeli tanah kavling yang tidak memiliki jalan, jadi secara de facto sisa tanah tersebut diatas merupakan fasilitas umum berupa jalan yang disediakan oleh Penggugat bagi orang-orang yang ingin membeli kavling yang dijual Tergugat dan jalan-jalan kavling yang ada di Kabupaten Minahasa Utara yang dibuat oleh pemilik kavling semuanya tidak di berikan hibah kepada pemerintah desa maupun pemerintah Kabupaten karena secara de facto dan menurut kebiasaan dan praktek di desa-desa maupun dikelurahan-kelurahan di Kabupaten Minahasa Utara bahwa pemilik tanah ketika ingin menjual tanahnya khususnya dalam bentuk kavling maka pemilik tanah harus menyediakan fasilitas umum berupa jalan bagi para pembeli kavling nantinya

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat serta jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I maka dapat

Halaman 32Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disimpulkan **inti pokok persengketaan dalam perkara ini yaitu apakah penggugat masih berhak untuk mendapatkan ganti rugi atas tanah yang masuk pembangunan jalan Tol Manado Bitung**

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan ketentuan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata, Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara, dan terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah bahkan diakui secara tegas oleh Tergugat melalui jawaban, replik serta dupliknya masing-masing maka hal-hal yang tidak dibantah tersebut tidak perlu dibuktikan lagi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 serta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya pihak Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T1-1, dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sedangkan Turut Tergugat I telah pula mengajukan bukti surat bertanda TTI-1 s/d TTI-2 namun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi dipersidangan

Menimbang, bahwa oleh karena **inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah hak penggugat atas tanah objek yang masuk dalam pembangunan jalan tol**, maka yang harus dibuktikan terlebih dahulu secara hukum berdasarkan jawab menjawab diatas adalah :

Apakah tanah objek yang masuk dalam pembangunan jalan tol adalah milik penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak namun Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang berhubungan dengan perkara;

Halaman 33 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan jika penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 dimana pada Tahun 2003 Penggugat menjual sebagian tanah milik penggugat tersebut berupa dengan kavling yaitu sebanyak ± 31 kavling tanah kepada beberapa orang dengan total luas tanah kavling tersebut adalah seluas ± 9300 M² dan pada Bulan November 2016 atas tanah 15.550 M² tersebut masuk dalam pembangunan jalan tol Manado- Bitung namun sampai saat ini penggugat tidak mendapatkan ganti kerugian atas tanah milik penggugat padahal dari tanah 15.550 M² tersebut setelah dikurangkan dengan tanah yang telah dijual penggugat masih ada tanah milik pengugat seluas ±6250 M² yang masuk dalam pembangunan jalan tol Manado Bitung yang tidak dilakukan penggantian rugi oleh Para Tergugat;

1. Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 berupa pajak Bumi dan bangunan, P-2 berupa surat pengukuran tanah No 22/SPT/L/AB/VII/99, P-3 berupa AJB 250/J/AIRM/7-1999, P-4 berupa AJB No 251/JB/AIRM/7-1999 yang berkesesuaian dengan bukti P-13 berupa sertifikat No 122 an Juliana Jeaneta Mumbunan mantiri, P-5 berupa surat Kuasa dari Juliana Jeaneta Munbunan Mantiri dan Jantje alexander Mumbunan kepada Johan Putong SE, P-6 berupa kwitansi penerimaan uang dari Johan Putong SE kepada Paula F tangkilisan, P-7 berupa Surat Kuasa dari Josep tangkilisan kepada paula F tangkilisan (tanpa asli namun berkesesuaian dan didukung dengan bukti P-6 dan P-8), P-8 berupa Surat pernyataan dari Paula F tangkilisan, P-12 berupa surat keterangan dari lurah airmadidi bawah, P-14 berupa Surat pernyataan dari Jantje Alexander Mumbunan, P-15 berupa Kwitansi penjualan tanah dari Jantje Alexander Mumbunan kepada Johan

Halaman 34 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

Putong SE, P-16 beupa Surat Pernyataan an. Janjtje Alexander Mumbunan yang menyatakan bahwa tanah milik Janjtje Alexander Mumbunan yang terletak disebutkan patar telah dijual kepada Johan Putong;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan penggugat tersebut dimana yang satu dengan yang lainnya saling berkesesuaian maka terungkap fakta jika awalnya dua bidang tanah, yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 adalah milik dari Juliana Jeaneta Mumbunan Mantiri dan Jantje alexander Mumbunan kemudian terhadap kedua bidang tanah tersebut dijual kepada Josep tangkilisan namun berdasarkan surat kuasa yang diberikan kepada Paula F tangkilisan kemudian kedua bidang tanah tersebut dijual kembali / dikembalikan kepada Juliana Jeaneta Mumbunan Mantiri dan Jantje alexander Mumbunan melalui Johan Putong SE berdasarkan Surat kuasa dengan pengembalian sejumlah uang tertentu dan kemudian Jantje alexander Mumbunan menjual kedua bidang tanah tersebut kepada Penggugat/Johan putog SE;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa awalnya tanah yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 adalah milik dari Johan Putong atau penggugat dimana hal tersebut berkesesuaian pula dengan keterangan saksi yang dihadirkan penggugat yaitu **saksi HARRY F. X. LUNTUNGAN** dan **Saksi ZETH MUMBUNAN** yang pada pokoknya menerangkan jika setahu para saksi jika awalnya tanah yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M² adalah milik dari Jantje alexander Mumbunan yang merupakan orang tua mantu

Halaman 35 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari penggugat kemudian tanah tersebut dijual kepada Penggugat/Johan Putong,SE;

Menimbang, bahwa terhadap asal usul tanah yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 adalah milik dari Penggugat/Johan Putong tidak dibantah pula oleh Tergugat I, Tergugat II ataupun Turut Tergugat I baik melalui jawabannya, duplik ataupun bukti surat-surat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan asal usul tanah yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 adalah milik dari Penguugat kemudian akan dibuktikan apakah terhadap tanah seluas 15.550 M² tersebut Penggugat telah jual kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan penggugat yang mendalilkan jika terhadap tanah 15.550 M² tersebut sebagian telah dijual secara kavling kepada 31 orang pembeli dengan luas 300 m²/orang sehingga keseluruhan tanah yang telah dijual oleh penggugat yaitu seluas ± 9300 M² dimana hal tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sehingga dapat disimpulkan jika dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang awalnya seluas 15.550 M² sebagian telah dijual kepada pihak lain ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan **apakah tanah yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar dengan Identitas Tanah Nomor Register 622 Polio 17 Luas Tanah 15.550 M², sesuai Surat Ukur Nomor 22.SPT/L/AB/VII/99 yang awalnya adalah milik dari Penguugat tersebut masuk dalam pembangunan jalan Tol Manado Bitung;**

Halaman 36 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya pengugat mendalilkan bahwa dari Luas Tanah 15.550 M², yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar yang awalnya adalah milik dari Pengugat tersebut masuk dalam pembangunan jalan Tol Manado Bitung dimana setelah pengugat menjual sebagian tanah milik Pengugat secara kavling kepada 31 orang pembeli dengan luas 300 m²/orang sehingga keseluruhan luas tanah yang telah terjual yaitu seluas ± 9300 M² sehingga Pengugat masih memiliki sebagian lagi tanah milik pengugat yaitu sekitar kurang lebih 6250 M² yang masuk dalam pembangunan jalan tol manado bitung namun sampai saat ini Pengugat tidak mendapatkan ganti kerugian atas tanah milik pengugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mendalilkan yang pada pokoknya sama yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I membenarkan jika Tanah 15.550 M², yang terletak di Kelurahan Airmadidi Bawah Lingkungan III Patar yang awalnya adalah milik dari Pengugat tersebut masuk masuk dalam pembangunan jalan Tol Manado Bitung dan telah dilakukan penggantian rugi terhadap pemilik tanah yaitu orang – orang yang telah membeli tanah kavling kepada pengugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membenarkan jika pengugat tidak mendapatkan ganti kerugian karena tanah milik pengugat telah habis selain telah menjadi milik orang lain juga telah digunakan sebagai jalan umum yang menjadi akses jalan pembeli tanah kavling;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab tersebut akan dibuktikan apakah Pengugat masih berhak atas tanah milik pengugat sisa penjualan yang terkena pembangunan jalan tol dan berhak pula mendapatkan ganti kerugian'

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil tersebut pengugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-11 berupa Surat keterangan No 196/Sk/AB/II/2017 yang dikeluarkan oleh Lurah airmadidi bawah yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar tanah milik pengugat belum pernah

Halaman 37Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dihibahkan kepada pemerintah Airmadidi Bawah sebagai jalan umum , melainkan masih digunakan sebagai jalan khusus kapling tanah milik penggugat, bukti P-11 berupa peta bidang tanah milik penggugat dimana bukti tersebut diajukan penggugat tanpa asli namun berkesesuaian dengan bukti TI-1 dan TTI-1 serta TTI-2 dimana dari bukti tersebut dapat diketahui tanah yang awalnya milik penggugat yang sebagian telah dijual dan kemudian telah didata serta telah dipeta bidangkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, bukti P-10 berupa peta bidang yang telah dibayarkan oleh PPK atas nama Hengki Maramis dimana bukti tersebut diajukan penggugat tanpa asli namun terhadap bukti tersebut berkesesuaian dengan hasil pemeriksaan lokasi dan tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa memperhatikan hasil pemeriksaan lokasi yang dilakukan oleh Majelis Hakim terungkap fakta ;

- Bahwa tanah yang awalnya milik penggugat dengan luas 15.550 M² adalah satu hamparan dimana dari keseluruhan luas tanah tersebut sebagian telah dijual kavling kepada beberapa orang/ telah menjadi milik orang lain dan sebagian lagi masih ada tanah sisa yang belum dijual kepada orang lain tetapi masih dalam penguasaan penggugat serta didalam keseluruhan luas tanah tersebut terdapat jalan setapak rintisan penggugat yang menghubungkan tanah milik penggugat yang belum terjual dengan jalan masuk/jalan utama serta menghubungkan antara tanah-tanah kavling yang telah dijual oleh penggugat dengan tanah milik penggugat yang belum dijual /masih dikuasai oleh penggugat;
- Bahwa, terdapat akses jalan-jalan setapak yang menghubungkan tanah kavling yang dijual penggugat kepada pembeli tanah tanpa melalui tanah milik penggugat;

Halaman 38 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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, jalan rintisan yang dibuat oleh Penggugat tersebut tidak dilalui oleh masyarakat umum hanya dilalui oleh penggugat dan pemilik kavling serta jalan rintisan penggugat tersebut hanya menghubungkan jalan utama dengan tanah milik penggugat yang belum terjual dengan tanah kavling yang telah dijual oleh penggugat
- Bahwa, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak membantah dan membenarkan ketika Penggugat membandingkan tanah milik Hengki Maramis (bukti P-10) yang berhadapan dengan tanah milik penggugat yang terkena pembangunan jalan tol Manado-Bitung dimana keadaan tanah milik Hengki Maramis tersebut sama persis dengan Penggugat yaitu tanah milik Hengki Maramis merupakan satu hamparan yang sebagian telah dijual secara kavling kepada pembeli namun masih ada tanah milik Hengki Maramis yang belum terjual yang berada pada bagian belakang kapling sehingga terdapat jalan setapak rintisan Hengki Maramis pada luasan tanah milik Hengki Maramis yang menghubungkan tanah-tanah yang terjual kapling dan tanah yang belum dijual dan masih dalam penguasaan Hengki Maramis dengan jalan Utama dan atas jalan Jalan setapak tersebut yang menghubungkan tanah milik Hengki maramis dengan tanah kapling telah diperhitungkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai tanah milik Hengki Maramis dan bukan diperhitungkan sebagai jalan umum sehingga jalan setapak yang menghubungkan kavling-kavling dalam tanah Hengki Maramis tersebut mendapatkan ganti kerugian yang dibenarkan pula oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa memperhatikan UU RI No 38 tahun 2004 tentang jalan dalam pasal 6 ayat 2 tentang definisi jalan yaitu Jalan umum adalah sebagaimana pada ayat 1 dikelompokkan menurut sistem, Fungsi dan kelas serta pada Ayat 3 Jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan

Halaman 39 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

usaha, perseorangan atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri bukan diperuntukkan untuk bagi lalu lintas umum dalam rangka distribusi barang dan jasa yang dibutuhkan;

Menimbang, bahwa memperhatikan pula Peraturan Menteri Pekerjaan umum No 11 /PRTM/2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan jalan khusus yaitu :

- Pasal 1 ayat(1) menerangkan tentang pengertian jalan khusus,
- Pasal 4, menarangkan tentang kategori jalan;
- Pasal 6 ayat (2) menarangkan bahwa “ jalan khusus yang hanya digunakan sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dan b menjadi tanggung jawabnya sendiri;
- Pasal 6 ayat (7) dalam hal jalan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a digunakan oleh umum tanpa izin maka penyelenggara jalan khusus dapat melakukan tindakan sesuai undang undang;
- Pasal 7 tentang perubahan status jalan khusus menjadi jalan umum dimana jalan khusus dapat berubah fungsi menjadi jalan umum apabila , a, penyelenggaraannya diserahkan kepada pemerintah kota/kabupaten dan b penyelenggaraannya diambil alih oleh pemerintah kota/kabupaten
- Pasal 8 ayat (1) penyerahan penyelenggaraan jalan khusus kepada pemerintah kabupaten /kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a diusulkan oleh penyelenggara jalan khusus yang dilengkapi alasan penyerahan;

Menimbang, bahwa memperhatikan pula pengertian umum dari Jalan Tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya wajib membayar tol dan tol adalah sejumlah uang tertentu yang dibayarkan untuk penggunaan jalan tol , pengertian Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum dan pengertian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri;

Menimbang, bahwa memperhatikan fakta dan hal-hal tersebut diatas dihubungkan pula dengan bukti P-11 maka dapat disimpulkan jika jalan setapak yang dibuat oleh penggugat diatas tanah miliknya tersebut tidak diperuntukkan untuk khalayak umum tetapi untuk digunakan secara pribadi sehingga dengan adanya peralihan fungsi jalan khusus yang dibuat oleh penggugat diatas tanah miliknya sendiri yang digunakan untuk kepentingan pribadinya dan pemilik kapling yang mempreoleh tanah dari penggugat tersebut menjadi jalan umum/ jalan tol yang digunakan sebagai kepentingan umum tanpa adanya penyerahan dari penggugat selaku pemilik tanah/ penyelenggara kepada pemerintah setempat sebagaimana Pasal 7 dan 8 PP Mentri Pekerjaan umum No 11 /PRT/M/2011 tentang pedoman penyelenggaraan jalan khusus tidak dapat dibenarkan sehingga jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I yang pada pokoknya mendalilkan dengan dijualnya tanah milik penggugat secara kapling kepada pembeli maka dengan serta merta tanah yang dijadikan jalan oleh penggugat sebagai penghubung antara tanah kapling dengan tanah penggugat lainnya yang belum terjual menjadi jalan umum atau faslitas umum patutlah untuk di tolak ;

Menimbang, bahwa namun demikian memperhatikan UU No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria Pasal 6 berbunyi “ semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” dan pasal 18 Uu NO 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria berbunyi “untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa memperhatikan jawaban Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka

Halaman 41 Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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

Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 99 Tahun 2014 tentang perubahan Kedua atas Peraturan Kedua 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. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah, maka berdasar hukum pula jika sebagaimana fakta pada saat pemeriksaan lokasi atas tanah milik Hengki Maramis dimana tanah yang dijadikan jalan setapak penghubung antara tanah miliknya dengan tanah kapling yang telah dijual telah diganti rugi oleh Tergugat I dan Tergugat II dan berdasarkan pula pertimbangan diatas maka berdasar hukum dan adil apabila tanah sisa milik penggugat yang sebagian telah dijadikan jalan setapak/jalan khusus yang akan berubah fungsi menjadi jalan umum/jalan tol dapat diperhitungkan kembali untuk mendapatkan ganti rugi;

Menimbang, bahwa menunjuk kepada pertimbangan-pertimbangan diatas berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan maka menurut Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan gugatan penggugat tidak bertentangan dengan hukum sehingga gugatan penggugat cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 42Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/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 sebagaimana telah dibuktikan bahwa penggugat adalah pemilik awal dari tanah seluas 15.550 m² namun sebagian dari tanah tersebut telah dilakukan penjualan kepada pihak lain/telah menjadi milik orang lain sehingga terdapat sebagian tanah milik penggugat yang masih dalam penguasaan penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak melakukan pengukuran secara pasti dengan menggunakan alat ukur sebagaimana semestinya atas tanah sisa milik penggugat dari sisa penjualan dan dari luas tanah yang didalilkan Tergugat I,II dan turut Tergugat I yang telah diperuntukkan untuk jalan umum maka berdasarkan hukum **petitum angka 2 dan 3 dikabulkan sebagian**;

Menimbang, bahwa berdasarkan sistem peradilan yang menganut asas biaya,murah, cepat dan ringan maka berdasar hukum apabila ganti kerugian yang layak yang harus diberikan Tergugat I , dan Tergugat II menurut Majelis Hakim adalah harus sesuai dengan sebesar luas tanah milik penggugat yang digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk pembangunan jalan Tol Manado Bitung dikalikan dengan harga tanah dilokasi tersebut yang harus berimbang dengan fungsi sosial sesuai dengan Pasal 6 UUPA No 5 tahun 1960 sehingga berdasar hukum **petitum angka 5 untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I yang tidak memasukkan penggugat sebagai penerima ganti rugi atas tanah milik penggugat yang akan dijadikan jalan tol Manado-Bitung yang seharusnya ditetapkan oleh Tergugat I dan II oleh karena telah melanggar hak orang lain sehingga menurut Majelis Hakim dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum sehingga berdasar hukum **petitum angka 4 untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa agar putusan dapat dilaksanakan dan mempunyai kekuatan eksekusi maka beralasan hukum **petitum angka 6 untuk dikabulkan**;

Halaman 43Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum **angka 7** oleh karena selama persidangan tidak dilakukan sita jaminan maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk ditolak;;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **angka 8** karena tidak beralasan hukum maka terhadap petitum angka 8 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini ada gugatan penggugat yang dikabulkan dan ada gugatan Penggugat yang ditolak maka terhadap **petitum angka 1** yang menyatakan agar mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan sebagian dalil-dalil pokok gugatannya sehingga gugatan pokok penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Majelis Hakim berpendapat secara hukum perlu menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sehingga beralasan hukum petitum angka 9 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Majelis Hakim perlu untuk menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari ketentuan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah dari tanah sisa penjualan kavling yang terletak dikelurahan Airmadidi bawah Lingkungan III Patar;
3. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak menerima ganti kerugian terhadap sisa tanah milik penggugat yang terkena

Halaman 44Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan jalan tol Manado-Bitung yang awalnya luas tanah milik penggugat seluas \pm 15.500 m² sebelum dilakukan penjualan kavling ;

4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I telah secara sepihak dan tanpa hak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I untuk mengukur kembali luas tanah sisa milik penggugat yang akan dilalui jalan Tol Manado- Bitung;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.876.000,-(satu juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 2017, oleh kami, NUR DEWI SUNDARI, SH.sebagai Hakim Ketua CHRISTYANE PAULA KAURONG, SH.Mhum dan RAHCMATKAPLALE , SH masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 7 November 2017** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dengan dibantu oleh ENDAH D.L USMAN,SH., MH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi dan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I;

Majelis Hakim tersebut

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

CHRISTYANE PAULA KAURONG, SH.,MH

NUR DEWI SUNDARI, SH.

Halaman 45Putusan Nomor 6/Pdt.G/2017/PN Arm



RACHMAT KAPLALE, SH.

PANITERA PENGGANTI

ENDAH.D.L USMAN SH.,MH

PERINCIAN BIAYA:

1. Biaya Panggilan	: Rp.1,185.000,-
2. Biaya PS	: Rp. 600.000,-
3. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
4. Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
5. Redaksi	: Rp. 5.000,-
6. Materai	: Rp. 6.000,-
J U M L A H	: Rp.,,1.876.000,-