



P U T U S A N

Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bitung yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JOPIE LIISAN, Umur 51 Tahun, Tempat tanggal lahir Bitung, 05 Juni 1968, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Pinenek Jaga 1 Kecamatan Likupang Timur saat ini berdomisili di Kelurahan Girian Permai Lingkungan VII RT 21 Kecamatan Girian Kota Bitung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Insidentilnya yang bernama **Siane Elisabeth Worotikan**, berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 10 Oktober 2019 Nomor 11/SK.INS.2019/PN Bit, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

MEITI RUNTUWAROW, Umur 43 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Tondegesan, 25 Mei 1976, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Perum Bougenville Indah Blok JJ No. 4 Kelurahan Girian Permai Lingk. VII RT. 021 Kecamatan Girian Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan terakhir S1 (Sarjana), Agama Kristen, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Kewarganegaraan WNI, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Insidentilnya yang bernama **Reymie Alfrets Meykie Rooroh**, berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 10 Oktober 2019 Nomor 12/SK.INS.2019/PN Bit Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

RIO FRANS RUMAGIT, Umur 36 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Bitung, 10 Januari 1983, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Kelurahan Madidir Weru RT. 005 RW. 001 Kec. Madidir dan berdomisili di Kelurahan Girian Lingk. VII RT. 021 Kecamatan Girian Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan terakhir S1 (Sarjana), Agama Kristen,

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan WNI, Selanjutnya disebut **Penggugat III;**

SULASTRI BAWATA, Umur 28 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Girian Bawah, 25 September 1990, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Kelurahan Madidir Unet RT. 008 RW. 003 Kec. Madidir dan berdomisili di Kel. Girian Permai Lingk. VII RT. 021 Kecamatan Girian Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan terakhir SMA, Agama Islam, Status Perkawinan Belum Kawin, Pekerjaan Tidak Bekerja, kewarganegaraan WNI, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Insidentilnya yang bernama **Dahlan Bawata**, berdasarkan surat kuasa insidentil tanggal 21 Oktober 2019 Nomor 14/SK.INS.2019/PN Bit Selanjutnya disebut **Penggugat IV;**

AMSUN LAKORU, Umur 35 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Parigi, 17 Agustus 1984, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Perum Bougenville Indah Blok KK No. 5 Kelurahan Girian, Permai Lingk. VII RT. 021 Kecamatan Girian Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan terakhir SMA, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Sopir, Kewarganegaraan WNI, Selanjutnya disebut **Penggugat V;**

SELFIE DINEKE MERRY POLII, Umur 46 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Bitung, 10 September 1972, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Perum Bougenville Indah Blok GG No. 11 Kel. Girian Permai Lingk. VII RT. 021 Kecamatan Girian Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan terakhir SPG (Sekolah Pendidikan Guru), Agama Kristen, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Kewarganegaraan WNI, Selanjutnya disebut **Penggugat VI;**

WENY ALDI ADAM, Umur 43 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Basaan, 09 Maret 1976, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Desa Basaan Dua Jaga III Kec. Ratatotok Kabupaten, Minahasa Tenggara dan berdomisili di Kelurahan Girian,

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permai Lingk. VII RT. 021 Kec. Girian Kota Bitung Provinsi, Sulawesi Utara Pendidikan terakhir SMA, Agama Kristen, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan WNI, Selanjutnya disebut **Penggugat VII**;

Yohan Wungkana, Umur 54 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Aertembaga, 09 Oktober 1964, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat RT/RW 6/007 Gria Jakarta C-3/12 G, Kelurahan Pamulang Barat Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten dan berdomisili di Kelurahan Girian Permai Lingk. VII RT. 021 Kec. Girian Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan terakhir SMA, Agama Kristen, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Pelaut, Kewarganegaraan WNI, Selanjutnya disebut **Penggugat VIII**;

NIKLAS PALIT, Umur 50 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Bitung, 12 April 1969, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Perum Bougenvile Indah Blok JJ No. 14 Kelurahan Girian, Permai Kecamatan Girian Lingk. VII RT. 021 Kec. Girian, Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan terakhir SMA, Agama Kristen, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan WNI, Selanjutnya disebut **Penggugat IX**;

Selanjutnya **Penggugat I s/d IX** disebut **Para Penggugat**

Lawan:

STENLY ARTHUR MASSIE, ST, Ppk Jalan Tol Manado Bitung II, bertempat tinggal di Kantor PPK Jalan Tol Manado Bitung II Kelurahan Manembo-nembo Atas Kecamatan Matuari Kota Bitung, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Sinthia Dewi Pangau, SE, MAP, dk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Oktober 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 24 Oktober

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



2019 dengan Register Nomor 486/SK/2019/PN Bit, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

FREDDY A. KOLINTAMA, ST, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah

Jalan Tol Manado Bitung II, bertempat tinggal di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional BPN Propinsi Sulawesi Utara Jalan 17 Agustus Kota Manado, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Terini A.P. Woruntu, A.Ptnh, dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 21 Januari 2020 dengan Register Nomor 18/SK/2020/PN Bit, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 8 Oktober 2019 dalam Register Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pihak yang Berhak atas pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah yang terletak di Lokasi **Perum Bougenville Indah Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara**.
2. Bahwa pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah dari Para Penggugat (Pihak yang Berhak) terkena Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Manado Bitung II yang oleh Pihak Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) diberikan **NIB (Nomor Identifikasi Bidang)** sesuai **pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi** data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang) dan data Pihak yang Berhak (para Penggugat) dan Objek Pengadaan Tanah yang

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



dibuat dalam bentuk **Peta Bidang dan Daftar Nominatif** pada tanggal **14 November 2017** di Kantor Kelurahan Girian Permai Kota Bitung adalah sebagai berikut:

- 1). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 1 : 00078
 - 2). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 2 : 00059
 - 3). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 3 : 00037
 - 4). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 4 : 00055
 - 5). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 5 : 00075
 - 6). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 6 : 00033
 - 7). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 7 : 00031
 - 8). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 8 : 00030
 - 9). NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 9 : 00068
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang **No. 2 Tahun 2012** tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dijabarkan melalui **Peraturan Presiden (Perpres) No. 71 Tahun 2012** tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa:
- 1). pasal 29 ayat (4) UU No. 2 Tahun 2012 selengkapnya berbunyi:
 - (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pihak yang Berhak dapat mengajukan **keberatan** kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
 - 2). pasal 61 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012 selengkapnya berbunyi:
 - (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pihak yang berhak dapat mengajukan **keberatan** kepada Ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- Namun dalam pelaksanaannya Para Penggugat (Pihak yang Berhak) **tidak menerima** hasil inventarisasi dan identifikasi yang telah diumumkan di **Kantor Kelurahan Girian Permai pada tanggal 14 November 2017** tersebut karena telah **terjadi perbedaan perhitungan luas yang tidak sesuai dengan kondisi/fakta dilapangan** atau terjadi **kekurangan/penyusutan pengukuran luas tanah, bangunan, jenis/jumlah tanaman dan benda yang berkaitan dengan tanah** sehingga Para Penggugat mengajukan **keberatan** pada tanggal **22**

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



November 2017 dalam bentuk **Surat Keberatan/Sanggahan** yang disampaikan/diberikan kepada Pihak Pelaksana Pengadaan Tanah (Lurah, BPN/Lembaga Pertanahan Kota Bitung) dan PPK Tol Manado Bitung II berupa data sebagai berikut :

1). Penggugat 1, berupa:

- luas bangunan sesuai fakta = 84,5 m²
- pagar beton muka: panjang = 8 meter, tinggi = 1 mtr
- pagar beton samping: panjang = 3 mtr, tinggi = 1 mtr
- dinding teras samping: panjang = 6 mtr = tinggi = 2,5 mtr
- pintu pagar besi: panjang = 2,5 mtr, tinggi = 1 mtr
- pintu besi rumah: tinggi = 2 mtr, lebar = 1 mtr
- talang air (beton cor) samping kanan: panjang = 6,5 mtr
- talang air (beton cor) samping kiri: panjang = 9,5 mtr
- bak air: tinggi = 1 mtr, panjang = 0,5 mtr, lebar 1,7 mtr, keterangan: full tehel
- dinding dapur: panjang= 3 mtr, lebar= 10 mtr, tinggi = 3 mtr
- wc/kamar mandi dinding keramik: panjang = 3 mtr, lebar = 2 mtr, tinggi 1 mtr sebanyak 2 unit
- safety tank: panjang = 2 mtr, lebar = 1 mtr dan tinggi = 2 mtr

2). Penggugat 2, berupa:

- luas bangunan 75 m², sesuai fakta berjumlah 82,5 m²
- lantai keramik tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berjumlah 76,5 m²
- garasi 13,5 m², sesuai fakta berjumlah 15 m²
- pintu pagar besi kecil tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta ukuran panjang= 0,6 mtr dan tinggi = 1,15 mtr
- luas teras 2 tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berjumlah 6 m²
- luas meja keramik permanen tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berjumlah 1,3 m²
- timbunan tanggul tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berjumlah 50 m³
- safety tank tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berjumlah = 3 m³
- talang air (beton cor) tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berukuran panjang = 14 mtr (talang air samping kanan ukuran: panjang= 3,5 mtr, talang air samping kiri: panjang = 10,5 mtr)

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



- luas halaman rabat 6 m², sesuai fakta berjumlah 12 m²
- wc sudah direnovasi dan ditambah 1 unit wc ukuran: panjang= 1,5 mtr, lebar= 1,5 mtr

3). **Penggugat 3, berupa:**

- luas bangunan 83 m², sesuai fakta yang ada berjumlah 86 m²
- luas lantai rabat tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta yang ada berjumlah = 14,5 m²
- safety tank tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta = 4 m³
- wc sudah direnovasi dan ditambah 1 unit wc ukuran 1,5 mtr x 1,5 mtr
- tinggi bangunan tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta tingginya = 3,75 mtr
- talang air (beton cor) tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berukuran panjang = 10 mtr (talang air samping kanan ukuran: panjang= 6,50 mtr, talang air samping kiri ukuran panjang = 3,50 mtr)

4). **Penggugat 4, berupa:**

- luas tanah 120 m², sesuai fakta yang ada berjumlah 164 m²
- tanggul ukuran panjang= 15 mtr, tinggi= 4 mtr
- mangga besar= 1 pohon
- sirsak = 1 pohon
- jeruk nipis besar = 1 pohon
- pepaya = 5 pohon

5). **Penggugat 5, berupa:**

- pagar beton muka: panjang = 9 meter, tinggi = 1 mtr
- talang air (beton cor) samping kanan: panjang = 3 mtr
- talang air (beton cor) samping kiri: panjang = 6 mtr
- dinding teras samping: panjang = 6 mtr = tinggi = 3 mtr
- safety tank: panjang = 2 mtr, lebar = 1 mtr, tinggi = 2 mtr
- wc atap cor: panjang= 1,5 mtr, lebar= 1,5 mtr
- pintu kayu kebaya

6). **Penggugat 6, berupa:**

- luas tanah 120 m², sesuai fakta yang ada berjumlah 132 m²
- pintu kayu kebaya 1 unit sesuai fakta
- pintu triplex 5 unit sesuai fakta
- pintu plastik 1 unit sesuai fakta
- jendela kayu kaca 8 unit sesuai fakta

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



- dinding garasi belakang dengan ukuran: panjang = 4 mtr dan tinggi = 0,7 mtr sesuai fakta
- kamar mandi/wc keramik dengan ukuran panjang = 2 mtr, lebar = 1,7 mtr sesuai fakta
- bak air dengan ukuran: panjang = 1,6 mtr, lebar = 0,75 mtr dan tinggi = 0,84 mtr sesuai fakta
- ukuran lantai ke plafon dengan tinggi = 3,10 mtr sesuai fakta
- roster 12 buah sesuai fakta
- pintu seng 1 buah sesuai fakta

7). **Penggugat 7, berupa:**

- luas bangunan 40 m², sesuai fakta yang ada berjumlah 80 m²
- lantai keramik tidak ada jumlah nominalnya, sesuai fakta berjumlah 40 m² dan lantai rabat bangunan 1 m²
- teras 4,5 m², sesuai fakta berjumlah 7,35 m²
- safety tank tidak tercantum, sesuai fakta berjumlah 4,5 m³
- halaman rumah 10 m²
- kamar mandi dan wc keramik: panjang= 2 mtr dan lebar = 2 mtr
- bak air keramik: panjang= 1,05 mtr, lebar= 0,96 mtr dan tinggi = 0,90 mtr
- roster berjumlah 11 buah
- kaca blok berjumlah 8 buah

8). **Penggugat 8, berupa:**

- pondasi keliling: panjang = 44 mtr
- lantai dapur: panjang= 10 mtr, lebar= 3 mtr
- safety tank: panjang=1 mtr, lebar=1 mtr, tinggi=2 mtr
- kamar mandi: lebar= 1,5 mtr, panjang= 1,5 mtr

9). **Penggugat 9, berupa:**

- luas tanah 120 m², sesuai fakta yang ada berjumlah 187 m²
- tanggul: panjang= 10 mtr, tinggi= 1 mtr
- lantai dapur: panjang= 10 mtr, lebar= 3 mtr

Karena itu Para Penggugat telah melakukan Keberatan sesuai dengan UU dan Peraturan dengan tidak melewati batas waktu yang telah ditentukan yaitu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana diatur dalam pasal 29 ayat (4) UU No. 2 Tahun 2012 dan pasal 61 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012.



4. Bahwa berdasarkan Pasal 61 ayat (2), (3) dan (4) Perpres No. 71 Tahun 2012 yang menegaskan bahwa:

- (2) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **diterima**, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan Peta Bidang dan/atau daftar nominatif.
- (3) Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (4) Dalam hal **terjadi perbedaan perhitungan luas** antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.

Namun dalam pelaksanaannya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat 2) atau Lembaga Pertanahan **sampai sekarang TIDAK PERNAH** melakukan verifikasi dan perbaikan terkait **Keberatan** Para Penggugat (Pihak yang Berhak) yang diajukan pada **tanggal 22 November 2017** dan Para Penggugat **TIDAK TAHU/tidak mendapat informasi secara jelas dan transparan** apakah keberatan Para Penggugat **diterima** atau **ditolak**, sehingga Para Penggugat **merasa dirugikan** atas sikap dan tindakan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat 2) atau Lembaga Pertanahan terkait keberatan hasil inventarisasi dan identifikasi yang dibuat dalam Bentuk Peta Bidang dan Daftar Nominatif tersebut karena berdasarkan Pasal 62 Perpres No. 71 Tahun 2012 menegaskan bahwa:

“Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) atau **Verifikasi dan Perbaikan** sebagaimana dimaksud Pasal 61 ayat (2) menjadi **dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian**”.

Karena itu Tergugat 2 telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam proses pelaksanaan verifikasi dan perbaikan Peta Bidang dan Daftar Nominatif sebagaimana diatur dalam Pasal 61 ayat (2), (3) dan (4).

5. Bahwa oleh karena Tergugat 2 melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Para Penggugat **menuntut agar Tergugat 2 melakukan verifikasi dan perbaikan kembali** Peta Bidang dan Daftar Nominatif



sesuai dengan **NIB (Nomor Identifikasi Bidang) Penggugat 1 s/d 9** sebagaimana tersebut dalam angka 2 (dua) posita gugatan.

6. Bahwa **Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian** di Lokasi Kelurahan Girian Permai Kota Bitung sudah 3 (tiga) kali dilaksanakan yaitu pada **tanggal 13 Maret 2018, 16 Maret 2018 dan 5 Juni 2018** yang pelaksanaannya dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat 2) atau pejabat yang ditunjuk dan dihadiri oleh Tergugat 1 tetapi sebelum Tergugat 2 atau pejabat yang ditunjuk menetapkan Bentuk Ganti Kerugian, Para Penggugat meminta/memohon terlebih dahulu kepada Tergugat 2 atau pejabat yang ditunjuk **untuk menyampaikan Besarnya Ganti Kerugian Hasil Penilaian Appraisal (Penilai) bidang per bidang dan bukti cara perhitungannya secara rinci, jelas, terbuka (transparan) dan kemanusiaan** sebagaimana diatur dalam ketentuan UU dan Peraturan sebagai berikut:

1). pasal 65 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012 yang menegaskan bahwa:

(1) Penilai bertugas melakukan penilaian **besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah**, meliputi :

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Yang dimaksud dengan "**kerugian lain yang dapat dinilai**" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempatd No. 2 Tahun 2012 huruf a dan e yang menegaskan bahwa:

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

a. kemanusiaan,

Yang dimaksud dengan "**asas kemanusiaan**" adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

b. keterbukaan,

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Yang dimaksud dengan “**asas keterbukaan**” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat (Pihak yang Berhak/Para Penggugat) untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

2). pasal 68 ayat (3) dan (4) Perpres No. 71 Tahun 2012 yang menegaskan bahwa:

(3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk **menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian** sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1).

(4) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah **menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).

Namun dalam pelaksanaan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat 2) atau pejabat yang ditunjuk **tidak pernah melaksanakan** apa yang menjadi permintaan/permohonan Para Penggugat dan **senantiasa menghindar** untuk menyampaikan Besarnya Ganti Kerugian Hasil Penilaian Appraisal (Penilai) bidang per bidang dan bukti cara perhitungannya secara rinci, jelas, terbuka (transparan) dan kemanusiaan sebagaimana perintah UU dan Peraturan padahal tujuan Pihak yang Berhak (Para Penggugat), agar dapat diperoleh **gambaran, informasi dan mengetahui dengan jelas prosedur Perhitungan dan Besarnya Nilai Ganti Kerugian bidang per bidang, apakah benar Besarnya Nilai Ganti Kerugian yang seharusnya diperoleh/diterima oleh setiap Para Penggugat atas Hasil Penilaian Appraisal (Penilai) sama dengan Besarnya Nilai Ganti Kerugian yang disampaikan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Tergugat 2) kepada Pihak yang Berhak (Para Penggugat).**

Karena itu Tergugat 2 telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam proses pelaksanaan menyampaikan Besarnya Ganti Kerugian Hasil Penilaian Appraisal (Penilai) bidang per bidang dan bukti cara perhitungannya secara rinci, jelas, terbuka (transparan) dan kemanusiaan pada Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam Perpres No.

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



71 Tahun 2012 pasal 65 ayat (1), pasal 68 ayat (3),(4) dan UU No. 2 Tahun 2012 pasal 2 huruf a dan e.

7. Bahwa oleh karena Tergugat 2 melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Para Penggugat **menuntut agar Tergugat 2 untuk memberikan Bukti Perincian terkait Besarnya Nilai Ganti Kerugian** berdasarkan Hasil Perhitungan Nilai Tanah, Bangunan, Tanaman, Benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian nonfisik oleh Penilai (Appraisal).

8. Bahwa sesuai dengan apa yang telah disampaikan oleh **Tergugat 1** pada saat Rapat Dengar Pendapat (RDP) DPRD Kota Bitung tanggal 10 September 2019 **Nilai Ganti Kerugian** Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Manado Bitung II dari **Para Penggugat** sudah di Konsinyasi (titip pengadilan) ke Pengadilan Negeri Bitung. Karena itu **Para Penggugat** menolak Konsinyasi (titip pengadilan) yang dilakukan oleh Tergugat 1 (Pejabat Pembuat Komitmen Jalan Tol Manado Bitung II) terkait Nilai Ganti Kerugian Para Penggugat dengan alasan bahwa Para Penggugat belum mendapatkan perincian pengukuran dan perhitungan sehingga dikuatirkan/diduga masih ada tanah, bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan dengan tanah, kerugian nonfisik (kerugian lain yang dapat dinilai) milik Para Penggugat sesuai dengan data Penggugat 1 s/d 9 sebagaimana tersebut dalam angka 3 (tiga) posita gugatan yang belum dilakukan pengukuran oleh **Tergugat 2** dan belum dilakukan penilaian dan perhitungan oleh Penilai (Appraisal), karena itu konsinyasi (titip pengadilan) layaklah ditolak.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Para Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan mengadili dan memutus dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 terbukti secara sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan menolak Konsinyasi (Penitipan Pengadilan) yang dilakukan oleh Tergugat 1 (Pejabat Pembuat Komitmen Jalan Tol Manado Bitung II) terkait Nilai Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Para Penggugat.
4. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk memberikan Bukti Perincian terkait Nilai Ganti Kerugian berdasarkan Hasil Perhitungan Nilai Tanah, Bangunan, Tanaman, Benda yang berkaitan dengan tanah dan

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian nonfisik oleh Penilai (Appraisal) sesuai tuntutan Para Penggugat sebagaimana terurai dalam angka 6 (enam) Posita Gugatan.

5. Menghukum Tergugat 2 untuk melakukan pengukuran kembali bangunan, tanaman dan kerugian lain yang dapat dinilai milik Para Penggugat yang datanya sebagaimana terurai dalam angka 3 (tiga) Posita Gugatan.

6. Menghukum Tergugat 1 untuk memberi tugas kepada Penilai (Appraisal) untuk melakukan penilaian atau perhitungan kembali tanah, bangunan, tanaman dan kerugian lain yang dapat dinilai milik Para Penggugat yang datanya sebagaimana terurai dalam angka 3 (tiga) Posita Gugatan.

7. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan Negeri Bitung berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Julianti Wattimury, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat I. Jopie Lisan, Penggugat III. Rio Frans Rumagit, Penggugat IV. Sulastri Bawata, Penggugat V. Amsun Lakoru, Penggugat VII. Wenny Aldi Adam, Penggugat VIII. Yohan Wungkana, melalui suratnya masing-masing tertanggal 11,12 dan 16 Desember 2019 menyatakan mundur sebagai pihak dalam perkara aquo, sedangkan Penggugat VI. Selfie Dineke Merry Polii, tidak pernah hadir lagi di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah sesuai relas panggilan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat II dan Penggugat IX;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Kabur (obscure Libel)

bahwa merujuk pada posita gugatan angka 1 yang menyebutkan objek sengketa adalah tanah, bangunan, tanaman, dan atau benda yang berkaitan dengan tanah yang terletak di perumahan Boungeville Indah Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, akan tetapi para Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah pada objek sengketa bidang perbidang sehingga menurut Tergugat I, objek tidak jelas, dengan tidak jelasnya objek seperti ini, akan berdampak pada tahapan eksekusi dikemudian hari mengingat objek yang dipersengketakan bukan hanya satu bidang saja, jika benar Penggugat berhasil membuktikan haknya;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I menarik seluruh dalil yang disampaikan dalam eksepsi untuk menjadi bagian integral dari jawaban dalam pokok perkara ini;
- Penitipan ganti kerugian (konsinyasi) dilaksanakan karena telah memenuhi persyaratan penitipan, Bab III Perma No. 3 tahun 2016 Penitipan ganti Kerugian, bagian kesatu persyaratan penitipan ganti kerugian;
- Bahwa adapun syarat yang terpenuhi sebagaimana daitur dalam Pasal 24 (1) a:
 - (1). instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan dalam hal memenuhi satu atau lebih keadaan berikut ini:
 - a. pihak yang berhak **menolak** bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan;
- Bahwa dalam pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, para Penggugat meminta untuk diperlihatkan hasil penilaian appraisal bidang perbidang padahal acara baru saja dibuka, karena tidak sesuai dengan prosedur pelaksanaan musyawarah maka permintaan tersebut ditolak oleh pelaksana pengadaan tanah (P2T) dalam hal ini BPN Provinsi Sulawesi Utara;
- Bahwa adapun susunan acara musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian yang selama ini dilaksanakan adalah sebagai berikut :
 - ucapan doa selamat datang
 - doa buka

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



- pembukaan acara sekaligus penetapan bentuk ganti kerugian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah
- pemanggilan nama pihak pemilik bidang tanah sesuai dengan absen kegiatan untuk melihat **BESARNYA NILAI GANTI KERUGIAN** hasil penilaian apprasial (Penilai) **secara rinci, jelas, terbuka (transparan) dan kemanusiaan**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 65 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012**;
- Bahwa setelah permintaan para Penggugat tidak diterima oleh Pelaksana Karena tidak sesuai dengan prosedur, para Penggugat menyatakan **walk out** dari lokasi pelaksanaan musyawarah, sehingga secara otomatis para Penggugat **MENOLAK** nilai ganti kerugian;
- Bahwa setelah peristiwa walk out yang dilakukan para Penggugat, Tergugat I dengan segala itikad baik dan demi kepentingan bersama beberapa kali mengundang lagi para Penggugat untuk melaksanakan musyawarah namun tidak ada titik temu;
- Bahwa demi percepatan pembangunan jalan tol Manado-Bitung dan mengingat ini adalah **Proyek Strategis Nasional (PSN)**, maka beralasan hukum bila nilai ganti kerugian milik para Penggugat dititipkan ke Pengadilan (konsinyasi);
- Bahwa perlu yang mulia Majelis Hakim ketahui, saat ini para Tergugat telah menandatangani surat **Pernyataan Setuju** terhadap nilai ganti kerugian dan telah menandatangani **Permohonan Pembayaran ganti kerugian** bahkan Para Tergugat sudah **MENERIMA dan Menikmati NILAI GANTI KERUGIAN** tersebut, dan
- Bahwa objek sengketa telah dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bitung berdasarkan permohonan dari Tergugat I;
- Bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat telah terbantahkan dengan sempurna maka dalil elain dan selebihnya beralasan untuk dikesampingkan oleh yang Mulia Hakim;

Berdasarkan dalil dan argumentasi hukum serta penjelasan sebagaimana dimaksud di atas, maka dengan segala hormat perkenankan Tergugat I memohon agar Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan nantinya akan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijeverklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara apabila Yang Mulia Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Jawaban Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No.30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah.

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

4. Bahwa pada posita gugatan angka 1 yang menyebutkan objek sengketa adalah tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah yang terletak di lokasi Perumahan Bougenville Indah Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, akan tetapi Para Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah pada objek sengketa bidang perbidang sehingga menurut Tergugat II, objek tidak jelas (obscure libel);

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat pada halaman 5 angka 3 dan halaman 7 angka 4 yang pada intinya menyatakan bahwa proses penilaian ganti kerugian tidak sesuai dengan SPI (Standar Penilaian Indonesia) dan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia), adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam proses pelaksanaan verifikasi dan perbaikan peta bidang dan daftar nominatif bagi Penggugat serta bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, justru sebaliknya Para Tergugat sudah melaksanakan sesuai dengan yang diamanatkan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut pada angka 2 di atas serta telah memenuhi asas keadilan dan kemanusiaan karena penilaian terhadap tanah obyek ganti rugi a quo sudah dipertimbangkan dengan cermat oleh Penilai dalam hal ini oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan penilaian yang dilakukan oleh KJPP sudah dilakukan dengan benar dan profesional karena dilaksanakan sesuai dengan keahlian dan kompetensi mengingat KJPP telah memiliki ijin untuk melaksanakan aktivitas jasa konsultasi penilaian dari Kementerian Keuangan serta KJPP adalah Penilai/Appraisal yang ditunjuk oleh Pejabat Pembuat Komitmen dari Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah II sesuai mekanisme berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan telah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara selaku Ketua Pelaksana Pengadaan

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Tanah, serta didukung oleh tenaga-tenaga ahli yang bersertifikat (MAPPI, Ijin Penilai, dll) dan berpengalaman dalam bidang penilaian dan konsultasi, memenuhi persyaratan dan kualifikasi, serta dalam pekerjaannya telah sesuai dengan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sehingga dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan harus ditolak.

6. Bahwa Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3, Penggugat 5, Penggugat 6, Penggugat 8 telah menandatangani surat pernyataan setuju terhadap nilai ganti kerugian dan telah menandatangani permohonan pembayaran ganti kerugian, sehingga seharusnya para Penggugat sudah tidak memiliki hak dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait besarnya nilai ganti kerugian;

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

- Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa tindakan Tergugat II adalah sudah benar dan sah;
- Menetapkan sah dan berharga surat-surat yang diterbitkan oleh Panitia Pengadaan Tanah terkait dengan ganti rugi tanah Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung termasuk didalamnya penetapan nilai ganti rugi tanah objek perkara;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat II dan Penggugat IX telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 28 Januari 2020 pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya dan menolak semua dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat II dan Penggugat IX tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00195 An. PT AMICONA tanpa aslinya diberi tanda bukti P.II-1 ;
2. Foto copy Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1192/RSS/IB Tahun 2011, atas nama Meiti Runtuwaro, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.II-2;

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 124/GP-1010/SKK/XI/2019 atas nama Meiti Runtuwarow, tertanggal 7 Nopember 2019, tanpa aslinya diberi tanda bukti P.II-3 ;
4. Foto copy Riwayat Tanah SHGB (Badan) 071 Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung, tanpa aslinya diberi tanda bukti P.II-4 ;
5. Foto copy Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa Nomor 65/GP-1010/SKTDS/X/2019, tertanggal 9 Oktober 2019 tanpa aslinya diberi tanda bukti P.II-5;
6. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Utara, tentang Pengumuman Hasil inventarisasi dan Identifikasi, tanpa aslinya diberi tanda bukti P.II-6;
7. Print Foto, diberi tanda bukti P.II-7;
8. Print Foto, daftar nama-nama pemilik tanah, diberi tanda bukti P.II-8;
9. Foto copy rincian rumah atas nama Meiti Runtuwarow, sesuai aslinya diberi tanda bukti P.II-9;
10. Foto copy Surat Sanggahan Meiti Runtuwarow kepada Ketua Panitia Pengadaan tanah jalan tol Manado Bitung tertanggal 22 November 2017, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.II-10;
11. Print foto Fisik Rumah/ Bangunan, diberi tanda bukti P.II-11;
12. Foto copy Surat tertanggal 9 Maret 2018 Nomor 493/PT/III/2018 Perihal Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, tanpa aslinya diberi tanda bukti P.II-12;
13. Foto copy Surat tertanggal 14 Maret 2018 Nomor 493/PT/III/2018 Perihal Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.II-13;
14. Foto copy Surat tertanggal 31 Mei 2018 Nomor 493/PT/III/2018 Perihal Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.II-14;
15. Foto copy Penetapan Nomor 12/Pdt.P.Kon/2018/PN.Bit, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.II -15;
16. Foto copy Surat Pemberitahuan Nomor W19.U5/869/HPDT/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.II -16;

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy Surat Perintah Pencairan Nomor W19.U5/1077/HPDT/XII/2019, tertanggal 9 Desember 2019, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.II- 17;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat IX telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00205 An. PT AMICONA tanpa aslinya diberi tanda bukti P.IX-1;
2. Foto copy Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 672/RSS/IB Tahun 2011, tanpa aslinya diberi tanda bukti P.IX-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 123/GP-1010/SKK/XI/2019 atas nama Niklas Palit, tertanggal 7 Nopember 2019, sesuai aslinya diberi tanda bukti P.IX-3 ;
4. Foto copy Riwayat Tanah SHGB (Badan) 071 Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung, sesuai aslinya diberi tanda bukti P.IX-4;
5. Foto copy Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa Nomor 74/GP-1010/SKTDS/X/2019, atas nama Niklas Palit, tertanggal 7 Nopember 2019 sesuai aslinya diberi tanda bukti P.IX-5;
6. Foto copy surat sanggahan dari Niklas Palit kepada Ketua Panitia Pengadaan tanah jalan tol Manado Bitung tertanggal 22 November 2017, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.IX-6;
7. Foto copy surat tertanggal 9 Maret 2018 Nomor 493/PT/III/2018 Perihal Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, tanpa aslinya diberi tanda bukti P.IX-7;
8. Foto copy Surat tertanggal 14 Maret 2018 Nomor 523/PT/III/2018 Perihal Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.IX-8;
9. Foto copy Surat tertanggal 31 Mei 2018 Nomor 911/PT/V/2018 Perihal Undangan Rapat Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung, tanpa aslinya diberi tanda bukti P.IX-9;
10. Foto copy Penetapan Nomor 14/Pdt.P.Kon/2018/PN.Bit, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.IX-10;

Menimbang, bahwa Penggugat II dan Penggugat IX telah mengajukan bukti tambahan yakni sebagai berikut:

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pada hari Selasa tanggal 13 Maret 2018, diberi tanda bukti P-1;
2. Rekama video pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, pada hari Selasa, 13 Maret 2018, diberi tanda bukti P-2;
3. Rekaman Video pada pelaksanaan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian pada hari Selasa, 13 Maret 2018, diberi tanda bukti P-3;
4. Asli Foto Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada hari Jumat, 16 November 2018, diberi tanda bukti P-4;
5. Asli Foto Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian pada hari Selasa, 05 Juni 2018, diberi tanda bukti P-5;
6. Asli Foto Rapat Dengar Pendapat (RDP), di Gedung DPRD Kota Bitung pada tanggal 20 Februari 2017, diberi tanda bukti P-6;
7. Asli Foto Rapat Dengar Pendapat (RDP) di Gedung DPRD Kota Bitung pada tanggal 22 Februari 2017, diberi tanda bukti P-7;
8. Asli Foto Pertemuan (Audience) antara Perwakilan Pihak yang Berhak dengan Pihak PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) di Kantor PPK Bitung tanggal 13 Februari 2018, diberi tanda bukti P-8;
9. Asli Foto Pertemuan (Audience) antara Perwakilan Pihak yang Berhak dengan Pihak Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung tanggal 19 Februari 2018, diberi tanda bukti P-9;
10. Asli Foto Rapat Koordinasi antara Perwakilan Pihak yang Berhak dengan Pihak Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T), Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dan Tim Appraisal (Penilai) di Kantor Kementerian Koordinator Bidang Politik, Hukum dan Keamanan Republik Indonesia (Kemenkopolkham) di Jakarta pada tanggal 06 Maret 2018, diberi tanda bukti P-10;
11. Rekaman Audio melalui penjelasan Pihak Pelaksana Pengadaan Tanah, Tim Appraisal dan Perwakilan Pihak yang Berhak pada Rapat Koordinasi di Kemenkopolkham di Jakarta pada tanggal 06 Maret 2018, diberi tanda bukti P-11;
12. Asli Foto Pertemuan antara Perwakilan Pihak yang Berhak dengan Deputi III dan Deputi V Kantor Staf Presiden di Jakarta pada bulan Maret 2018, diberi tanda bukti P-12;
13. Rekaman Video penjelasan Anggota DPD RI Bpk. Marhany Pua terkait pengeluhan Masyarakat Korban Jalan Tol Manado Bitung (Pihak yang Berhak) di Kantor DPD RI Manado, diberi tanda bukti P-13;

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Rekaman Video Rapat Dengar Pendapat (RDP) pada hari Kamis, 14 Februari 2019 di Ruang Rapat Komite IIIB, Gedung B DPD RI Lantai 3 Jakarta, diberi tanda bukti P-14;

15. Asli Foto Kesimpulan RDP Badan Akuntabilitas Publik DPD RI tanggal 14 Februari 2019, diberi tanda bukti P-15;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Penggugat II dan Penggugat IX juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. **MELYTA NONO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa saksi adalah salah satu warga yang tanahnya ikut terkena jalan tol dan telah dilakukan penggusuran;
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Giper Aerujung;
 - Bahwa penggusuran dilakukan dari pihak jalan tol dan dari Pengadilan;
 - Bahwa Saksi dapat pengantian atas tanah tersebut tetapi tidak wajar;
 - Bahwa Penggugat II telah mendapat penggantian sebesar Rp.330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi tahu ada penggantian karena ada panggilan rapat untuk pengantian jalan tol;
 - Bahwa saksi ada mengikuti rapat pertama yang dilaksanakan di kantor Depag dan yang kedua yang dilaksanakan di kantor Wali kota, saksi tidak hadir;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat II dan Penggugat IX ada hadir atau tidak;
 - Bahwa rapat tersebut dilaksanakan untuk penetapan harga;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh jalan tol karena pada saat itu saksi tidak sempat melihat karena hanya langsung disuruh tanda tangan;
 - Bahwa Penggugat II tidak ikut tanda tangan waktu itu karena belum musyawarah tentang harga;
 - Bahwa setahu saksi, pihak jalan tol tidak pernah datang untuk mengecek rumah-rumah yang akan terkena tol tersebut;
 - Bahwa pada saat disuruh untuk tanda tangan tidak ada diperlihatkan perincian harga nominalnya;
 - Bahwa saksi mendapat pengantian atas rumah saksi yang sudah digusur sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa rumah saksi rumah permanen;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



- Bahwa rumah penggugat II sudah bagus dan dua lantai;
- Bahwa kondisi rumah dari Penggugat IX sudah terbakar tapi ada kelebihan tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat IX saat ini tinggal dimana;
- Bahwa Penggugat II keberatan dengan nilai ganti kerugian karena tidak sesuai dengan harga dan bangunan tidak ada non fisik, ada penyusutan ukuran dan ada perbedaan ukuran bangunan yang salah;
- Bahwa rapat pertama sebelum jalan tol pada dilakukan pada tahun 2018;
- Bahwa setahu saksi ada tiga kali diadakan rapat musyawarah karena adanya keberatan;
- Bahwa sebelum rumah Penggugat IX terbakar, dari jalan tol sudah datang;
- Bahwa pada musyawarah pertama dan kedua, belum ada penetapan harga;
- Bahwa yang menentukan harga adalah dari panitia jalan tol;
- Bahwa saksi tidak pernah ke kantor Tergugat I;
- Bahwa saksi menandatangani surat penerimaan uang karena saksi dipaksa dan diancam;
- Bahwa saat rapat musyawarah saksi hadir bersama suami dan ada tandatangan daftar hadir;
- Bahwa saat saksi tanda tangan sudah ada tertera jumlahnya tetapi tidak ada non fisik sehingga saksi keberatan dan saksi ada membuat surat keberatan yang dimasukkan melalui kantor lurah;
- Bahwa pernah dilakukan pengukuran terhadap rumah saksi dan saat itu saksi ada di rumah, sedangkan kalau Penggugat II saksi tidak tahu apakah ada atau tidak;
- bahwa saat musyawarah, ada disampaikan apabila ada pihak yang tidak menerima nilai ganti rugi maka silahkan ajukan keberatan ke Pengadilan; atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy resume penilaian pengadaan tanah jalan Tol Manado Bitung Perum Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung Nomor Urut 59, atas nama Meiti Runtuwaow, sesuai aslinya dan diberi tanda T.I-1;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



2. Foto copy resume penilaian pengadaan tanah jalan Tol Manado Bitung Perum Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung Nomor Urut 68, atas nama Niklas Palit, sesuai aslinya dan diberi tanda T.I-2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy pengambilan ganti kerugian atas nama Meiti Runtuwarow, sesuai aslinya dan diberi tanda T.II-1;

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

Menimbang, bahwa pada hari Selasa, tanggal 11 Februari 2020, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat, yang dihadiri oleh Para Pihak yang untuk jelas dan lengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini dan dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini kedua belah pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulan dan atas kesempatan tersebut Penggugat II dan Penggugat IX telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 25 Februari 2020, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 3 Maret 2020 yang selanjutnya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan memohon putusan atas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini untuk selanjutnya ditunjuk pada hal-hal yang termuat di dalam Berita Acara persidangan pemeriksaan perkara ini yang dianggap telah dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat pada pokoknya sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II di dalam jawabannya telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Kabur (obscuur Libel)

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



bahwa pada posita angka 1 menyebutkan objek sengketa adalah tanah, bangunan, tanaman, dan atau benda yang berkaitan dengan tanah yang terletak di perumahan Boungeville Indah Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung, akan tetapi para Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah pada objek sengketa bidang perbidang sehingga objek menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, para Penggugat dalam repliknya telah membantah dalil eksepsi para Tergugat dengan menyatakan bahwa eksepsi para Tergugat tidak beralasan dan terlalu mengada-ada karena segala data-data telah dituangkan dalam bentuk daftar nominative berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi dalam proses penentuan nilai ganti kerugian;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari para Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan para Penggugat dimana memang benar dalam dalil gugatan para Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah milik para Penggugat tetapi para Penggugat sudah mencantumkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga berdasarkan Nomor Identifikasi Bidang tersebut maka sudah jelas tanah atau bangunan mana yang merupakan milik dari masing-masing Penggugat tersebut, lagi pula terhadap tanah dan/atau bangunan tersebut masing-masing telah ada sertifikat sehingga dengan tidak disebutkannya batas-batas tanah tidak menyebabkan gugatan menjadi obscur libel, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat pada pokoknya didasarkan pada dalil-dalil sebagai berikut :

- bahwa tanah, bangunan dan benda yang berkaitan dengan tanah milik para Penggugat terkena penetapan lokasi pembangunan jalan tol Manado-Bitung oleh pihak pelaksana pengadaan tanah (P2T) dan telah diberikan NIB (Nomor Identifikasi Bidang) sesuai pengumuman hasil

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan dan data pihak yang berhak (para Penggugat) pada tanggal 14 Nopember 2017;

- bahwa para Penggugat tidak menerima hasil inventarisasi dan identifikasi yang telah diumumkan tersebut karena telah terjadi perbedaan perhitungan luas yang tidak sesuai dengan fakta di lapangan, sehingga para Penggugat mengajukan keberatan pada tanggal 22 Nopember 2017 dalam bentuk surat keberatan/sanggahan yang disampaikan kepada pihak pelaksana pengadaan tanah (Lurah, BPN/Lembaga Pertanahan Kota Bitung);
- bahwa atas keberatan dari para Penggugat tersebut Tergugat II atau lembaga pertanahan tidak pernah melakukan verifikasi dan perbaikan terkait keberatan para Penggugat tersebut dan para Penggugat tidak tahu/tidak mendapat informasi secara jelas dan transparan apakah keberatan dari para Penggugat tersebut diterima atau ditolak, sehingga para Penggugat merasa dirugikan atas sikap dari Tergugat II tersebut dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam proses pelaksanaan verifikasi dan perbaikan peta bidang dan daftar nominatif;
- bahwa musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sudah 3 (tiga) kali dilaksanakan yaitu pada tanggal 13 Maret 2018, 16 Maret 2018 dan 5 Juni 2019, yang pelaksanaannya dipimpin oleh Tergugat II dan dihadiri oleh Tergugat I dan sebelum menetapkan bentuk ganti kerugian, Para Penggugat meminta Tergugat II untuk menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian appraisal secara transparan namun hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam proses pelaksanaan menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian appraisal (penilai);
- bahwa dari penyampaian Tergugat I saat rapat dengar pendapat pada tanggal 10 September 2019, nilai ganti kerugian terhadap tanah milik para Penggugat sudah dikonsinyasi (dititipkan) ke Pengadilan Negeri Bitung, oleh karena itu para Penggugat menolak konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I telah membantahnya dengan dalil-dalil sebagai berikut :

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



- bahwa penitipan ganti kerugian (konsinyasi) dilaksanakan karena telah memenuhi persyaratan penitipan, sebagaimana dalam PERMA No. 3 tahun 2016;
- bahwa dalam pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, para Penggugat meminta untuk diperlihatkan hasil penilaian aprasial bidang perbidang padahal acara baru saja dibuka, karena tidak sesuai dengan prosedur pelaksanaan Musyawarah maka permintaan tersebut ditolak oleh pelaksana pengadaan Tanah (P2T) dalam hal ini BPN Provinsi Sulawesi Utara;
- Bahwa setelah permintaan para Penggugat tidak diterima oleh pelaksana, para Penggugat menyatakan walk out dari lokasi pelaksanaan musyawarah sehingga secara otomatis para Penggugat menolak nilai ganti kerugian;
- bahwa setelah itu Tergugat I beberapa kali mengundang para Penggugat untuk melaksanakan musyawarah namun tidak ada titik temu sehingga uang ganti kerugian milik para Penggugat dititipkan ke Pengadilan;
- bahwa para Penggugat juga telah menandatangani surat pernyataan setuju terhadap nilai ganti kerugian dan telah menerima nilai ganti kerugian tersebut dan objek sengketa juga telah dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bitung berdasarkan permohonan Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah membantah dalil gugatan Penggugat dengan dalil bahwa proses dan mekanisme pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan tol Manado-Bitung sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian pula dalam proses penilaian ganti kerugian sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dimulai dengan pengadaan penilai, selanjutnya penetapan penilai kemudian penaksiran ganti rugi oleh penilai serta telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti rugi, dan Penggugat 1, 2, 3, 5, 6 dan 8 telah menandatangani surat pernyataan setuju terhadap nilai ganti kerugian dan surat permohonan pembayaran ganti kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dibantah oleh para Tergugat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg jo pasal 1865 KUHPdata, masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk membuktikan dalilnya masing-masing;

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat II telah mengajukan 17 (tujuh belas) bukti surat yang diberi tanda P.II-1 sampai dengan P.II-17, Penggugat IX telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat yang diberi tanda P.IX-1 sampai dengan P.IX-10 dan Penggugat II dan Penggugat IX menghadirkan 1 (satu) orang saksi, serta mengajukan 15 (lima belas) bukti tambahan yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15, Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-2 tanpa menghadirkan saksi, serta Tergugat II mengajukan 1 (satu) bukti surat yang diberi tanda T.II-1 tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan sepanjang alat bukti tersebut saling berhubungan dan ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*Vide* putusan MARI No : 1087 K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973),

Menimbang, bahwa Penggugat II dan Penggugat IX mendalilkan memiliki tanah dan bangunan yang terletak di lokasi Perum Boungeville Indah Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian, sebagaimana yang tercatat dalam **bukti P.II-1** yakni sertifikat hak guna bangunan no. 00195, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Amicona dan berdasarkan akta jual beli tanggal 12 Oktober 2011 No. 409/2011, telah beralih kepada Meiti Runtuwarow, dan **bukti P.IX-1**, yakni sertifikat hak guna bangunan no. 00205, luas 187 M2 (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Amicona dan berdasarkan akta jual beli tanggal 7 September 2016 No. 180/2016, telah beralih kepada Niklas Palit (Penggugat IX), bukti mana didukung oleh **bukti P.II-2** dan **bukti P.IX-2** berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan **bukti P.II-3** dan **bukti P.IX-3** berupa surat keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh Lurah Girian Permai;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah dan rumah milik Penggugat II dan Penggugat IX tersebut terkena proyek pengadaan tanah pembangunan jalan tol Manado Bitung dan telah dilakukan inventarisasi dan identifikasi dan hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut telah diumumkan di Kantor Lurah Girian Permai pada tanggal 14 Nopember 2017, dimana tanah milik Penggugat II diberi No. bidang 00059 dan tanah milik Penggugat IX diberi No. Bidang 00068, sebagaimana **bukti P.II-6, P.II-7, dan P.II-8**, dan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut Penggugat II dan Penggugat IX keberatan sehingga mengajukan surat keberatan/sanggahan kepada Tergugat II dengan tembusan

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bitung, Lurah Girian Permai dan surat tersebut telah diterima oleh Lurah Girian Permai, BPN Kota Bitung dan Tergugat I (**vide bukti P.II-10 dan P.IX-6**);

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 2 dan Pasal 3 menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak yakni pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, selanjutnya dalam Pasal 10 disebutkan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 27 ayat (1) menyebutkan bahwa berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1), instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan, ayat (2) menyebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- b. penilaian ganti kerugian;
- c. musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. pemberian ganti kerugian dan
- e. pelepasan tanah instansi

Menimbang, bahwa hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 28, wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dan dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi (**vide Pasal 29 ayat (1) dan (4)**);

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat II dan Penggugat IX tersebut apabila dihubungkan dengan ketentuan hukum di atas maka menurut Majelis Hakim tahapan-tahapan pelaksanaan dalam proses penilaian ganti kerugian sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan terhadap sanggahan atau keberatan dari Penggugat II dan Penggugat IX tersebut, Pasal

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



29 ayat (5) menyebutkan akan dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi, dan dari **bukti P.II-9, P.II-10 dan P.IX-6** apabila disandingkan dengan **bukti T.I-1 dan T.I-2**, ditemukan fakta bahwa pada **bukti P.II-9**, atas nama Meiti Runtuwarow, luas bangunan 75 M², garasi 13,5 M², halaman rabat 6 M², sedangkan pada **bukti T.I-1**, atas nama Meiti Runtuwarow, luas bangunan 81,3 M², garasi 15 M², pintu pagar besi II P=0,6 M T=1,15 M, halaman rabat 12 M², dan talang beton P=14 M, T=0,1 M, L=0,3 M, dan pada **bukti P.IX-6**, surat sanggahan Penggugat IX, menerangkan bahwa bangunan yang belum dinilai yakni luas tanah 120 M², sesuai fakta 187 M², tanggul panjang 10 M, tinggi 1 M, lantai dapur panjang 10 M, lebar 3 M, sedangkan pada **bukti T.I-2**, atas nama Niklas Palit, tercatat luas bangunan 187 M² sebagaimana dalam surat sanggahan Penggugat IX, sehingga dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap keberatan dari Penggugat II dan Penggugat IX tersebut telah dilakukan verifikasi dan perbaikan dan berdasarkan verifikasi dan perbaikan ulang tersebut selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari **bukti P.II-12, P.II-13, P.II-14, P.IX-7, P.IX-8 dan P.IX-9**, diketahui bahwa telah dilakukan rapat musyawarah sebanyak 3 (tiga) kali yakni pada tanggal 13 Maret 2018, 16 Maret 2018 dan 5 Juni 2018, hal ini sesuai dengan keterangan saksi Penggugat **MELYTA NONO**, yang juga merupakan salah satu warga yang tanahnya ikut terkena jalan tol dan telah dilakukan penggusuran, menerangkan bahwa rapat musyawarah untuk penetapan harga dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, yang pertama di kantor Depag, kedua di kantor Walikota dan ketiga saksi lupa, dan terhadap musyawarah tersebut baik saksi maupun Penggugat II keberatan dengan nilai ganti kerugian karena tidak sesuai dengan harga dan bangunan, tidak ada non fisik, ada penyusutan ukuran dan ada perbedaan ukuran bangunan yang salah, dan saat musyawarah tersebut ada disampaikan apabila ada warga yang keberatan terhadap nilai ganti kerugian tersebut dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa senyatanya setelah musyawarah tersebut diadakan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yakni 14 (empat belas) hari kerja, baik Penggugat II maupun Penggugat IX tidak ada mengajukan keberatan terhadap hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tersebut sehingga pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian (Pasal

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



39), tetapi oleh karena Penggugat II dan Penggugat IX tidak bersedia menerima uang ganti kerugian tersebut maka uang pembayaran ganti kerugian tanah dan bangunan milik Penggugat II dan Penggugat IX tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Bitung berdasarkan Penetapan Nomor 12/Pdt.P.Kon/2018/PN Bit (**bukti P.II-15**) dan Penetapan Nomor 14/Pdt.P.Kon/2018/PN Bit (**bukti P.IX-10**);

Menimbang, bahwa dari fakta yuridis di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa segala proses pelaksanaan penyampaian besarnya ganti kerugian hasil penilaian appraisal hingga proses penitipan ganti kerugian ke Pengadilan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga dalil gugatan Penggugat II dan Penggugat IX tidaklah dapat dibuktikan, dan lagi pula dari **bukti P.II-17** dan **bukti T.II-1**, diketahui bahwa pada tanggal 9 Desember 2019, Penggugat II telah menerima uang ganti kerugian sejumlah Rp 358.863.745,00 (tiga ratus lima puluh delapan jutadelapan ratus enam puluh tiga ribu tujuh ratus empat puluh lima rupiah), sehingga Penggugat II dianggap telah menyetujui nilai ganti kerugian terhadap tanah milik Penggugat II tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat II dan Penggugat IX tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Penggugat II dan Penggugat IX haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat II dan Penggugat IX ditolak untuk seluruhnya maka patut secara hukum agar Penggugat II dan Penggugat IX dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan ketentuan pasal-pasal di dalam Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hukum Acara Perdata (RBg) serta ketentuan perundang-undangan lain yang berkaitan dalam perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat II dan Penggugat IX untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat II, Penggugat VI dan Penggugat IX untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 2.376.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020, oleh kami, Fausiah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Herman Siregar, S.H., M.H. dan Anthonie Spilkam Mona S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung tanggal 8 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nova Habibie S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat II, Penggugat IX, tanpa hadirnya Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Penggugat VI.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Herman Siregar, S.H., M.H.

Fausiah, S.H.

Anthonie Spilkam Mona S.H.

Panitera Pengganti,

Nova Habibie S.H.

Perincian biaya :

1. Materai : Rp 6.000,00;
2. Redaksi : Rp 10.000,00;
- 3.....P : Rp 100.000,00;
- rosesP
- 4.....P : Rp 20.000,00;
- NBPP
- 5.....P : Rp1.010.000,00;
- anggilan

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 228/Pdt.G/2019/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.200.000,00;
7. Pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.376.000,00;</u>

(dua juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)