



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 52/PDT/2021/PT MND

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MEISKE UNDONG, bertempat tinggal di Kelurahan Kadoodan Lingkungan IV, Kec Madidir Kota Bitung: dalam hal ini memberikan kuasa kepada : MARNEX LAFINUS TATAWI, S.H, dan FRANK TYSON KAHIKING, S.H, MH, para Advokat / Pengacara pada kantor hukum "King dan Rekan" yang beralamat di Kelurahan Tumumpa I, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2020, dan kepada D NOVIAN BAERUMA, SH dan JEKSON WENAS, SH, para Advokat / Pengacara pada kantor hukum "King dan Rekan" beralamat di Kelurahan Tumumpa I, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2020, disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

1. JEREMIAS KARWUR, jenis kelamin laki laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan pensiunan, umur 65 tahun, alamat Kadoodan, lingkungan IV, Kec Madidir, Kota Bitung, Sulawesi Utara,
2. SONYA M SAMBEKA, jenis kelamin perempuan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu rumah tangga, umur 59 tahun, alamat Kadoodan, lingkungan IV, Kec Madidir, Kota Bitung, Sulawesi Utara, dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada : ALLAN BELLY BIDARA, S.H, SITTI HAZAAR, SH, HENDRO A TICOALU, SH, ANDRY SAPUTRA UMAR, SH, para Advokat dan Penasihat Hukum, pada kantor hukum ABB Law Office & Partners, beralamat di Perum Lembah Permai Blok F No 35 Kota Bitung, Propinsi Sulawesi Utara, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2020, sebagai Terbanding semula para Tergugat ;

Halaman 1 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BITUNG,  
beralamat Jalan Stadion Dua Saudara, Kelurahan  
Manembo Nembo Tengah, Kecamatan Matuari, Kota  
Bitung, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 17 Mei 2021 Nomor 52/PDT/2021/PT MND tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 17 Mei 2021 Nomor 52/PDT/2021/PT MND tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Bit, tanggal 15 Pebruari 2021;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, Surat gugatan Penggugat sekarang Pembanding tanggal 4 Juni 2020 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung dibawah Register Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit, tanggal 23 Juni 2020 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah jalan yang terletak di alamat (dahulu) di Kelurahan Kadoodan, Lingkungan IV, Kecamatan Bitung Tenga, Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung, (sekarang) di Kelurahan Kadoodan, Lingkungan IV, Kecamatan Madidir, Kota Bitung, luas  $\pm 60 \text{ M}^2$  (panjang  $\pm 20$  meter dan lebar  $\pm 3$  meter), dengan batas, Utara (Rumah milik Penggugat), Timur (Jalan), Barat (Rumah milik Tergugat / jalan paving), Selatan (Kintal Kosong / Kel. Sumlang).
2. Bahwa dahulu objek sengketa a quo adalah sebagian luas dari objek tanah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Pernyataan Ganti Rugi / Pelepasan Hak antara Alm. Guguh Tawaris dengan Martha Kasiuhe (Orang Tua Penggugat), atas objek tanah seluas  $\pm 390 \text{ M}^2$ , dengan batas – batas beserta ukurannya yaitu, Utara dengan Lousiana Dandel (panjang 21 meter), Timur dengan Jalan (panjang 26 meter), Selatan dengan Kel. Sumlang (panjang 18, 50 meter), Barat dengan Walone Dandel (panjang 15, 25 meter), yang dibuat dan ditandatangani dihadapan pemerintah setempat pada waktu itu Drs. Hengky M. Sumlang selaku Kepala Kelurahan Kadoodan, tertanggal 19 Maret 1998.

Halaman 2 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bahwa objek sengketa a quo adalah pemberian Penggugat tanpa didahului dengan imbalan atau ganti rugi, untuk dijadikan sebagai akses jalan guna dinikmati oleh Penggugat dan masyarakat sekitarnya atau siapapun.
4. Bahwa pada tahun 2009, atas objek tanah yang diperoleh sebagaimana tersebut di atas diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat (Meiske Undong) nomor sertipikat 659, dan oleh karena sebagian luasnya sebagaimana yang telah diuraikan di atas dijadikan akses jalan (objek sengketa), sehingga luasnya berkurang menjadi  $\pm 320 \text{ M}^2$ , dan batas bagian selatan dari sebelumnya berbatasan dengan Kel. Sumlang menjadi berbatasan dengan jalan (objek sengketa a quo) – Vide peta Sertifikat Hak Milik Nomor 659, Tahun 2009, atas nama Penggugat.
5. Bahwa sekalipun luas objek tanah milik Penggugat berkurang menjadi  $\pm 320 \text{ M}^2$  sesuai SHM No. 659, namun hingga sekarang Penggugat masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan terhadap luas keseluruhan objek tanah yaitu  $\pm 390 \text{ M}^2$ , atau termasuk objek tanah yang telah dijadikan jalan oleh Penggugat dan menjadi sengketa dalam perkara a quo.
6. Bahwa pada April 2020, dengan tanpa hak dan ijin terlebih dahulu dari Penggugat dan masyarakat sekitar, Tergugat (Suami – Istri) telah mendirikan pagar beton di bagian tengah jalan (objek sengketa a quo), dengan panjang  $\pm 20$  meter dan tinggi  $\pm 2$  meter sehingga memengaruhi Penggugat dan pengguna jalan (masyarakat), dikarenakan jalan objek sengketa menjadi kecil / sempit sehingga mewajibkan bagi kendaraan roda dua untuk keluar masuk harus saling mengantri, karena kalau tidak akan mengancam keselamatan jiwa bagi pengguna jalan.
7. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut, telah ditegur oleh Penggugat baik secara lisan maupun tertulis (somasi), namun Tergugat tidak pernah mengindahkannya melainkan tetap mau menguasai, dan tetap mendirikan pagar beton dengan tanpa mengindahkan kaidah – kaidah sosial dalam masyarakat.
8. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mendirikan pagar beton di atas jalan (objek sengketa) jelas – jelas sangat merugikan Penggugat dan pengguna jalan (masyarakat sekitar), karena dilakukan dengan tanpa hak dan ijin lebih dulu atau dilakukan atas kehendaknya sendiri tanpa memperhatikan keselamatan jiwa dan ketenteraman Penggugat dan pengguna jalan (masyarakat sekitar), maka tepat dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.
9. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat yang telah mendirikan pagar beton di atas jalan dengan cara melawan hukum, maka demi hukum dan

*Halaman 3 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepastian, pagar beton yang dibangun oleh Tergugat tersebut haruslah dibongkar untuk dinikmati oleh Penggugat dan masyarakat sekitar sebagai akses keluar masuk, tanpa halangan dari pihak manapun, baik secara langsung (sukarela) dari Tergugat atau upaya paksa dengan bantuan pihak keamanan Polri dan TNI.

10. Bahwa untuk menjamin terlaksanakannya putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari, setiap kali Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
11. Bahwa ditariknya Pihak Turut Tergugat BPN Kota Bitung ke dalam gugatan a quo adalah untuk memenuhi syarat formil sebuah gugatan dan tunduk atau bertakluk pada putusan ini.
12. Bahwa Penggugat mohon putusan serta merta walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Bitung, Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini.
- 3) Menyatakan menurut hukum, Surat Pernyataan Ganti Rugi / Pelepasan Hak antara Alm. Guguh Tawaris dengan Martha Kasiuhe (Orang Tua PENGGUGAT), yang ditandatangani dihadapan pemerintah setempat pada waktu itu Drs. Hengky M. Sumlang selaku Kepala Kelurahan Kadoodan, tertanggal 19 Maret 1998, adalah sah, mengikat, dan berkekuatan hukum atas objek sengketa.
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa objek sengketa yaitu jalan dengan luas  $\pm 60 \text{ M}^2$  (panjang  $\pm 20$  meter dan lebar  $\pm 3$  meter) dahulu adalah sah milik PENGGUGAT, yang sekarang ini telah dijadikan jalan oleh PENGGUGAT sebagai akses keluar masuk untuk dinikmati oleh PENGGUGAT dan masyarakat umum.
- 5) Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah mendirikan pagar beton di atas jalan (objek sengketa) yang dilakukan dengan tanpa hak dan ijin lebih dulu dari PENGGUGAT dan masyarakat sekitar atau dilakukan atas kehendaknya sendiri tanpa memperhatikan

Halaman 4 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keselamatan jiwa dan ketentraman PENGGUGAT dan pengguna jalan adalah perbuatan melawan hukum.

- 6) Menghukum TERGUGAT untuk membongkar pagar beton yang telah didirikan untuk dinikmati oleh PENGGUGAT dan masyarakat umum sebagai akses keluar masuk, tanpa halangan dari pihak manapun, baik secara langsung (sukarela) dari Tergugat atau upaya paksa dengan bantuan pihak keamanan Polri dan TNI.
- 7) Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari, setiap kali TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
- 8) Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan bertakluk pada putusan dalam perkara ini.
- 9) Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari TERGUGAT.
- 10) Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendirian lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat / Pembanding tersebut, pihak Tergugat I dan II sekarang Terbanding mengajukan jawaban sebagai berikut:

### A. DALAM KONVENSI

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat melanggar asas "poin d"Interest poin d"action (Penggugat Harus mempunyai Kepentingan)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat, dikarenakan objek sengketa yang didalilkan Penggugat masuk dalam Lahan Milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M2 atau ( 20 x 19,7), diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019. Yang mana asal kepemilikan Tergugat dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua sebagian objek sengketa yang dibeli pula dari Eliezer Sumlang sebagai pemilik awal tanah milik Tergugat dengan dasar Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tercatat atas nama Elieser Sumlang seluas 400 M2 (20 x 20), diterbitkan tanggal 22 Agustus 1981 berdasarkan gambar situasi No. 3018/1981. Yang

Halaman 5 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

telah dibuat pelepasan Hak dari Pemilik Awal kepada Tergugat dengan dibuatkan Akta dari Pejabat yang berwenang yaitu melalui PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan dengan No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016. Sehingga sangatlah jelas objek sengketa yang didalilkan Penggugat adalah sepenuhnya milik Tergugat dan Penggugat tidak memiliki hak terhadap Objek Sengketa. Jika objek sengketa dahulu dalam kesatuan luas tanah milik Penggugat maka saat ini objek sengketa tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena dalam dalil gugatan angka 3 sudah jelas bahwa Penggugat telah menghibahkan tanahnya untuk jalan, maka sudah sepatutnya Penggugat tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan Objek Sengketa dan faktanya objek sengketa bukan berada diatas lahan milik Penggugat baik sekarang maupun dahulu tetapi objek sengketa berdiri diatas lahan milik Tergugat.

## 2. Kewenangan Mengajukan Gugatan dan Gugatan Kabur/tidak jelas

Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan terhadap objek sengketa, terlebih lagi dalil gugatan angka 3 menyatakan tanah telah diberikan untuk kepentingan masyarakat dan dalil gugatan angka 8, maka masyarakat juga berhak menuntut apa yang berhubungan dengan kepentingan mereka dan Penggugat tidak menjelaskan secara detail masyarakat mana dan identitasnya yang menggunakan jalan serta merasa keberatan dengan jalan masyarakat yang Penggugat dalilkan, sehingga keadaan tersebut menambah ketidakjelasan hubungan hukum Penggugat dengan objek sengketa bahkan kedudukan Pihak yang berhak mengajukan gugatan, dan jika demikian masyarakatlah yang berhak mengajukan gugatan jika kepentingan masyarakat dilanggar dan Penggugat tidak mendapatkan kuasa dari Masyarakat untuk mewakili kepentingan hukum mereka guna mengajukan gugatan, seirama dengan

- Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971, tertanggal 7 Juli 1971 dengan kaidah hukum: suatu gugatan harus diajukan oleh/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima.
- Putusan Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1995, dengan kaidah Hukum : Gugatan Kabur Karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas.

## 3. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium).

Halaman 6 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bahwa gugatan yang diajukan Penggugat masih kekurangan pihak, dikarenakan pagar beton yang dibangun oleh Tergugat berada diatas lahan milik Tergugat yang dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua yang awalnya milik dari Eliser Sumlang yang telah dilakukan jual beli dihadapan PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan, sehingga Penggugat untuk mengajukan gugatan harus pula menarik pihak-pihak yang dahulu memiliki hak terhadap objek sengketa yang kemudian saat ini telah dikuasai oleh Tergugat berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah dan mengikat para pihak sebagaimana pula dalam Akta Pelepasan Hak Tanah No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016 antara Eliezer Sumlang dengan Tergugat yang dalam pasal 3 berbunyi : Pihak Pertama (Eliezer Sumlang) akan menjamin Pihak Pertama bahwa tanah tersebut berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya adalah Hak Pihak Pertama (Eliezer Sumlang), tidak pernah digadaikan atau dibebani dengan hak lain berupa apapun juga bebas dari sitaan dan tentang hal itu baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan apapun juga dari Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut dan oleh karenanya Pihak Kedua (Tergugat) dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan apapun juga dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut diatas.

Uraian tersebut dikuatkan pula dengan : Putusan Mahkamah Agung No. 98/tahun 1952-Pdt. Tanggal 7 November 1956, dengan Kaidah Hukum : gugatan yang petitumnya mohon agar Hakim memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah tambak berdasar atas tidak sahnya penjualan tambak itu kepada si pembeli (Tergugat), harus dinyatakan "Tidak Dapat Diterima", dengan pertimbangan bahwa dalam gugatan Pihak penjual tanah tambak tidak ditarik sebagai "turut tergugat".

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua alasan/dalil gugatan dari Penggugat tersebut terkecuali terhadap hal-hal nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa uraian Jawaban dalam Eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, merupakan bagian yang tak terpisahkan sebagai jawaban dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa dalil posita angka 1 gugatan adalah keliru, sebab Pagar beton yang dibangun oleh Tergugat berdiri diatas tanah milik Tergugat sepanjang tanah dalam Sertifikat Hak Milik bagian utara, dan terhadap Pagar beton yang di bangun oleh Tergugat batas-batas sebagai berikut :

*Halaman 7 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Utara dengan *Jalan Paving*, Selatan dengan *Tergugat*, Timur dengan *Jalan*, Barat dengan *Tergugat*.

4. Bahwa dalil posita angka 2,3,4,5 gugatan ditolak oleh Tergugat sebab dalil kepemilikan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan pagar beton yang dibangun Tergugat karena sangat jelas dan nyata pagar yang beton yang dibangun oleh Tergugat sepanjang 20 Meter bagian Utara tanah milik Tergugat dengan ketebalan beton  $\pm$  40cm masuk dalam Luas Tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 848 seluas 393 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka yang terletak di Kadoodan. Dan kepemilikan Tergugat adalah tanah milik Tergugat sendiri tidak tumpang tindih dengan dasar kepemilikan Penggugat, karena Tergugat memperoleh kepemilikan tersebut berdasar pada jual beli tanah antara Tergugat dengan Herman Julius Latuheru dan Elieser Sumlang sebagaimana terurai dalam Akta Pelepasan Hak No. 14 tanggal 31-10-2016. Dengan dasar jualbeli tanah seluas 20 x 20 (400 M<sup>2</sup>) dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tercatat atas nama Elieser Sumlang seluas 400 M<sup>2</sup> (20 x 20), diterbitkan tanggal 22 Agustus 1981 berdasarkan gambar situasi No. 3018/1981.
5. Bahwa dalil posita angka 6 gugatan tidak dapat dibenarkan karena Penggugat terlalu berlebihan dengan ingin mengambil tanah milik Tergugat untuk dijadikan jalan umum, yang faktanya tanah milik Penggugatlah yang telah menghalang-halangi jalan masyarakat dengan membangun tembok sehingga jalan masyarakat menjadi sempit, dan Penggugat tidak memiliki etika dan tidak menghargai hak setiap orang terhadap kepemilikannya sendiri sehingga harus ada ijin dulu bagi Tergugat untuk membangun pagar diatas lahannya sendiri, dan mengenai ijin membangun, Tergugat dahulu pernah dilaporkan oleh Penggugat di Kelurahan pada saat baru membuat pondasi pagar dan pihak kelurahan yaitu Lurah yang bersama dengan anggota polisi melakukan pengecekan terhadap dasar-dasar kepemilikan dan diukur luas tanah Tergugat, apakah pagar beton yang dibangun berada diatas lahan milik Tergugat berdasarkan bukti sertifikat dan pihak kelurahan bersama anggota polisi tidak melarang Tergugat untuk melanjutkan pembangunan pagar beton dikarena pagar yang dibangun dibawah kewenangan Tergugat karena masih masuk dalam luas tanah milik Tergugat berdasarkan bukti Kepemilikan yang ada.
6. Bahwa dalil Posita angka 7 gugatan, tidak dibenarkan oleh Tergugat karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan pagar beton milik Tergugat dan telah diselesaikan permasalahan membangun pagar beton oleh Pihak kelurahan bersama dengan aparat kepolisian dengan tidak ditemukannya

Halaman 8 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pelanggaran bagi Tergugat dalam melakukan pembangunan pagar beton, sehingga pagar beton tetap kokoh berdiri diatas lahan milik Tergugat.

7. Bahwa dalil posita angka 8,9,10,11,12 gugatan, ditolak oleh Tergugat karena Tergugat tidak melakukan pelanggaran hukum terkait dengan membangun pagar beton karena pada saat baru mau membangun pagar, tergugat telah didatangi oleh pihak kelurahan dan anggota kepolisian terkait pengaduan atas aktifitas Tergugat, namun setelah dilakukan pengecekan oleh Pihak Kelurahan dan anggota kepolisian tidak ditemukan suatu pelanggaran atas aktifitas Tergugat dalam membangun pagar beton sehingga proses pembangunan pagar beton tetap dilanjutkan oleh Tergugat sampai selesai, dan sangat jelas bahwa pagar beton berdiri diatas lahan dalam Sertifikat Hak Milik yang Sah yang telah dilakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang sehingga dasar kepemilikan tanah milik Tergugat tidak melanggar hukum apapun. Dan Tergugat adalah seorang pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya sebagaimana Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## B. DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah merupakan pemilik terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kadoodan Lingkungan IV Kecamatan Madidir Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan alas hak kepemilikan SHM No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan Lorong/jalan paving
  - Timur Berbatasan dengan Jalan
  - Selatan Berbatasan dengan Kel. Lombantoruan
  - Barat berbatasan dengan Tergugat
3. Bahwa dasar Kepemilikan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua yang dibeli pula dari Eliezer Sumlang sebagai pemilik awal tanah milik Tergugat dengan dasar Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tercatat atas nama Elieser Sumlang seluas 400 M<sup>2</sup> (20 x 20), diterbitkan tanggal 22 Agustus 1981 berdasarkan gambar situasi No. 3018/1981. Yang jualbelinya telah dibuatkan Akta Pelepasan Hak Tanah oleh Pejabat yang berwenang yaitu melalui PPAT &

Halaman 9 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Susan Valentine Kalengkongan dengan No.14 tanggal 31 Oktober 2016.

4. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah ada yang keberatan atas penguasaan fisik bidang tanah apalagi jualbeli tanah tersebut.
5. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membuat kegaduhan dikalangan masyarakat sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa terkucilkan dengan menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengambil akses jalan masyarakat untuk dibangun pagar beton, yang faktanya pagar beton tersebut berada diatas lahan milik Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga apa yang menjadi hak-hak kepemilikan dari Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikebiri oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk kepentingan pribadi, sehingga dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ingin menguasai lahan milik Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka sudah sepatutnya perbuatan tersebut merupakan pelanggaran hukum.
6. Bahwa Tergugat telah meninjau fisik jalan masyarakat, dan berdasarkan keterangan pemilik awal lahan-lahan disekitar milik Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bahwa jalan masyarakat direncanakan dengan lebar jalan 6 Meter sampai 8 Meter dan pagar beton yang dibangun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menutup sebagian akses jalan masyarakat demi kepentingan pribadi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menerima alasan Eksepsi dari Tergugat Konvensi
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang dibangun Pagar beton masuk dalam lahan milik Penggugat Rekonvensi yang berada dalam dasar

Halaman 10 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepemilikan SHM No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019.

- Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019 adalah Sah dan mengikat serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap Objek sengketa yang dibangun Pagar Beton.
- Menyatakan Akta Pelepasan Hak Tanah oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan dengan No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016 antara Eliezer Sumleng dengan Penggugat Rekonvensi adalah Sah dan mengikat objek sengketa.
- Menyatakan sebagai hukum tindakan Tergugat Rekonvensi yang ingin menguasai lahan milik Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat /Pembanding tersebut Pengadilan Negeri Bitung telah menjatuhkan putusan tanggal 15Pebruari 2021Nomor84/Pdt.G/2020/PNBit yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan TergugatII;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelij verklard);

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet onvankelij verklard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp. 2.040.000,- ( Dua juta empat puluh ribu rupiah ).

Halaman 11 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Membaca, relas bantuan pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 15Pebruari 2021 Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Bit kepada Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada tanggal 10Maret 2021,

Membaca, aktapernyataan permohonan banding dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung tanggal 1 Maret 2021 yang menyatakan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bitung tanggal 15Pebruari 2021Nomor84/Pdt.G/2020/PN Bit, mohon diperiksa dan diputus dalam tingkat banding;

Membaca, relas pemberitahuan pernyataan banding Pembanding semula Penggugat yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bitung yang menyatakan telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada kuasa Terbanding semula Tergugat I dan II tanggal 5 April 2021, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 5 April 2021;

Membaca, surat keterangan tidak mengajukan memori banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung tanggal 22April 2021, yang menerangkan Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori Banding,

Membaca, relas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara banding (inzage) Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit, di Pengadilan Negeri Bitung kepada para pihak dalam jangka waktu selama 14 hari, yang masing masing telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 31 Maret 2021, kepada kuasa Terbanding semula Tergugat I dan II tanggal 5April 2021; dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 5 April 2021;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Maret 2021 ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, maka pengadilan tinggi tidak mengetahui apa yang menjadi alasan keberatan Pembanding terhadap putusan pengadilan tingkat pertama, namun demikian Pengadilan Tingkat banding tetap akan memeriksa berkas berkas perkara aquo yang diajukan banding serta meneliti putusan yang dijatuhkan pengadilan tingkat pertama, baik terhadap pertimbangan dan penilaian fakta maupun penerapan hukumnya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi judex factie setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan

*Halaman 12 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Negeri Bitung tanggal 15 Pebruari 2021 Nomor 84/Pdt.G/ 2020 /PN. Bit, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan, dan dianggap telah pula tercantum dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih, dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 15 Pebruari 2021 Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit dapat dipertahankan pada peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Penggugat sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat, Rechts reglement buiten gewesten (Rbg), dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, serta ketentuan dalam perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding /Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 15 Pebruari 2021 Nomor 84/Pdt.G/2020/PN. Bit. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021 oleh kami ANDI RISA JAYA,S.H.M.Hum, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim Ketua Majelis dengan LENNY WATI MULASIMADHI, S.H.M.H, dan ABDUL KOHAR, S.H.M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 17 Mei 2021 Nomor 52/PDT/2021/PT.MND untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 21 Juni 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh JONGKY RICHARD TUMBEL,

Halaman 13 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

LENNY WATI MULASIMADHI, S.H.M.H.

ANDI RISA JAYA, S.H.M.Hum.

ABDUL KOHAR, S.H.M.H.

PANITERA PENGGANTI,

JONGKY RICHARD TUMBEL, S.H,

Biaya-biaya :

1.Pemberkasan	Rp. 130.000,-
2.Redaksi	Rp. 10.000,
3.Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 14 dari 14 putusan No 52/PDT/2021/PT MND

**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)