



**PUTUSAN**

**Nomor 18/PDT/2024/PT MND**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Manado yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

- 1. JOBIE MEWENGKANG**, berkedudukan di Lotta Jaga III, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Max Kariso, S.H., *Solicitor, Advokat, Consultants Of Law*, berkantor pada *Law Office MAX KARISO, S.H., & Associates*, beralamat di Ruko Bluebenter Blok D 6-7 Jalan Piere Tendean Boulevard, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Januari 2023, dibawah register Nomor 33/SK/PN.Mnd, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**M e l a w a n**

- 1. PT. CIPUTRA INTERNASIONAL**, bertempat tinggal di Jalan Citraland Utara 02, Kav. 01-02, Kelurahan/Desa Winangun Satu, Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Erna Rahmawati, S.H., M.H., dkk., Para Advokat, Konsultan Hukum, Kurator Dan Pengurus pada *Esa Law Office*, berkantor dan beralamat di Vielof Soho Unit 2187, Jalan Mayjen Sungkono No.89, Surabaya, email [esalowoffice@gmail.com](mailto:esalowoffice@gmail.com), HP. 08113212817, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Maret 2023, dibawah register Nomor 343/SK/PN.Mnd, sebagai sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;
- 2. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA**, beralamat di Desa Kembuan I, Kecamatan Tondano Utara Kabupaten

*Halaman 1 dari hal. 9 Putusan Nomor 18/PDT/2024/PT MND*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minahasa, Sulawesi Utara, sebagai **TURUT**  
**TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 20 Februari 2024 Nomor 18/PDT/2024/PT MND, Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Manado tanggal 20 Februari 2024 Nomor 18/PDT/2024/PT MND;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Manado tanggal 20 Februari 2024 Nomor 18/PDT/2024/PT MND Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 November 2023 Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 November 2023 Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak *eksepsi* dari Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.826.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Membaca, Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, yang menerangkan bahwa tanggal 28 November 2023, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Pembanding, agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 November 2023 Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Halaman 2 dari hal. 9 Putusan Nomor 18/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Pemberitahuan Permohonan Banding Elektronik yang menerangkan bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 21 Desember 2023, dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 27 Desember 2023;

Membaca, Pemberitahuan *Inzage* Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat, masing-masing tanggal 2 Februari 2024, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 21 Februari 2024, telah diberitahu untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding tidak hadir dipersidangan, baik sendiri atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah menurut hukum, meskipun untuk itu telah dipanggil secara sah dan patut, sebagaimana *Relaas* Panggilan Sidang sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sehingga karenanya Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding, ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara diperiksa serta diputus tanpa dihadiri Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding dalam perkara *a quo*, menurut hukum dianggap telah tidak menggunakan haknya untuk menyangkal gugatan Penggugat sekarang Pembanding;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, diucapkan pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum tanggal 15 November 2023, dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat secara *e litigasi*, tanpa dihadiri Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Putusan *a quo* telah diberitahukan kepada Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding tanggal 11 Desember 2023, sebagaimana Surat Tercatat *Relaas* Pemberitahuan Putusan Verstek Kepada Turut Tergugat Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd;

Menimbang, bahwa Pasal 199 ayat (1) *RBg* telah menentukan batas waktu untuk mengajukan permohonan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi paling lama 14 (empat belas) hari sejak diucapkan/diberitahukan Putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 3 dari hal. 9 Putusan Nomor 18/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagai Pembanding, agar perkara yang diputus oleh Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 November 2023 Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding, dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 November 2023, sebagaimana Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, sehingga karenanya permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat, menurut hukum telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tata cara serta persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat dalam perkara *a quo*, telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tata cara serta persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang, maka permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut dibawah ini;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Tergugat sekarang Terbanding, telah mengajukan *eksepsi prosedural* di luar eksepsi kompetensi yaitu :

1. *Eksepsi Salah Sasaran Pihak Yang Digugat*;
2. *Eksepsi Diskualifikasi In Person*;
3. *Exceptio Obscuur Liebel*;
4. *Exceptio Domini*;
5. Perubahan Gugatan Bertentangan Dengan Pasal 127 Rv;

Menimbang, bahwa terhadap *eksepsi* yang diajukan Tergugat sekarang Terbanding sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang telah tepat dan tidak salah dalam penerapan hukumnya, dengan menolak *eksepsi* yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya, sebagaimana dipertimbangkan pada pertimbangan hukum halaman 37 sampai dengan halaman 39 Putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata telah mengatur tentang *eksepsi* khususnya *eksepsi prosedural* di luar *eksepsi* kompetensi dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggolongkannya sebagai berikut : (Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika, 2004, halaman 437) :

1. *Eksepsi* surat kuasa khusus tidak sah;
2. *Eksepsi error in persona* yang terdiri atas eksepsi diskualifikasi yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat dan eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. *Eksepsi obscur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;
4. *Eksepsi Res Judicata* atau *nebis in idem* ;

Menimbang, bahwa berpedoman kepada penggolongan *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi* kompetensi sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka *Eksepsi* Salah Sasaran Pihak Yang Digugat dan *Eksepsi Diskualifikasi In Person* merupakan *Eksepsi error in persona* yaitu keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat, sedangkan *Exceptio Obscur Liebel* dan *Eksepsi Domini* merupakan *Eksepsi obscur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap alasan hukum *Eksepsi* Salah Sasaran Pihak Yang Digugat, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, kehadiran Tergugat sekarang Terbanding dipersidangan dengan memberikan kuasa dari Direksi kepada Kuasanya, maka Tergugat sekarang Terbanding telah membenarkan akan gugatan Penggugat sekarang Pembanding, sehingga karenanya *eksepsi* gugatan Penggugat *Eksepsi* Salah Sasaran Pihak Yang Digugat, harus dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan hukum *Eksepsi Diskualifikasi In Person*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa apakah Penggugat tidak mempunyai hak menggugat karena dalam mengajukan gugatan tidak memiliki alas hak yang jelas dalam bentuk apa, alasan hukum *eksepsi* tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan proses pembuktian lebih lanjut dalam perkara *a quo*, sehingga karenanya *Eksepsi Diskualifikasi In Person*, harus dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan hukum *Eksepsi obscur libel*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, bahwa yang  
Halaman 5 dari hal. 9 Putusan Nomor 18/PDT/2024/PT MND





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi alasan hukum *Eksepsi obscur libel* telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan proses pembuktian, sehingga karenanya harus dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap alasan hukum *eksepsi domini*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, bahwa yang menjadi alasan hukum *eksepsi domini*, telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan proses pembuktian, sehingga karenanya harus dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap *eksepsi* Perubahan Gugatan Bertentangan Dengan Pasal 127 Rv, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, bahwa perubahan gugatan dilakukan masih dalam tahap pembacaan gugatan, sehingga karenanya *eksepsi* Perubahan Gugatan Bertentangan Dengan Pasal 127 Rv harus dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam penerapan hukumnya, maka putusan dalam *eksepsi* dalam perkara *a quo*, dapat dipertahankan dan karenanya patut untuk dikuatkan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam *eksepsi* sebagaimana dipertimbangkan diatas, secara *mutatis mutandis* bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang telah menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, telah tepat dalam menilai fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan tidak salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sebagaimana dipertimbangkan pada pertimbangan hukum halaman 39 sampai dengan halaman 43 Putusan *a quo*, sehingga karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan *a quo*, diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding dalam memutus perkara di tingkat banding;

Halaman 6 dari hal. 9 Putusan Nomor 18/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa membaca dan mempelajari Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 4 Agustus 2023, Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah yang dipersengketakan, sehingga bertentangan dengan bukti surat bertanda P-1 berupa Gambar Ukur Nomor 1107 Tahun 2015 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa (*vide* bukti surat bertanda P-9 berupa Gambar Ukur bidang tanah yang menjadi objek sengketa);

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, seharusnya Penggugat sekarang Pembanding ,mengetahui batas-batas tanah mana yang diambil Tergugat sekarang Terbanding, karena telah dilakukan pengukuran sebagaimana bukti surat bertanda P-1 (*vide* bukti surat bertanda P-9) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-23, T-24 berupa Seritifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00282/Kelurahan Winangun tanggal 05/07/2023 atas nama pemegang hak PT. Ciputra Internasional dan T-25, berupa Seritifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00330/Kelurahan Winangun Atas tanggal 05/07/2023 atas nama pemegang hak PT. Ciputra Internasional, Tergugat sekarang Terbanding didalam perkara *a quo* membuktikan penguasaan tanah objek sengketa dengan mendirikan pagar dan bangunan sesuai dengan alas hak kepemilikan yang dimiliki Tergugat sekarang Terbanding (*vide* bukti surat bertanda T-24 dan T-25), sebagaimana telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas, Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat membuktikan kebenaran akan dalil gugatannya, bahwa Penggugat sekarang Pembanding adalah pemilik atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, telah tepat dalam menilai fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan tidak salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka Putusan Dalam Pokok Perkara patut untuk dipertahankan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 November 2023 Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd, patut untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 November 2023 Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd dikuatkan, maka Penggugat sekarang Pembanding sebagai pihak yang dikalahkan, dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini;

Halaman 7 dari hal. 9 Putusan Nomor 18/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan *Stb. 1927-227* tentang *Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.)*, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan

Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 November 2023 Nomor 141/Pdt.G/2023/PN.Mnd yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2024 oleh kami Dr.TUMPAL NAPITUPULU, S.H., M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis, STEERY M. RANTUNG, S.H., M.H., dan DANARDONO, S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 20 Februari 2024 Nomor 18/PDT/2024/PT MND, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 3 April 2024 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh WIESJE SILTJE SAMBOW, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

STEERY M. RANTUNG, S.H., M.H., Dr. TUMPAL NAPITUPULU, S.H., M.Hum.

ttd

DANARDONO, S.H., M.H.,

Halaman 8 dari hal. 9 Putusan Nomor 18/PDT/2024/PT MND





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

PANITERA PENGGANTI,  
ttd

WIESJE SILTJE SAMBOW, S.H.,

Perincian biaya:

Meterai	Rp. 10.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Proses	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan  
Pengadilan Tinggi Manado  
Panitera.

JABAL NUR AS, S.Sos.,M.H,

