



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 190 / PDT / 2020 / PT MND

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

KEPOLISIAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPOLISIAN DAERAH SULAWESI UTARA DI MANADO, Jl. Bethesda No. 62, Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara, Kode Pos 95114, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING, semula TERGUGAT.

L A W A N

RONNY KAWILARANG WULLUR WANTAH, bertempat tinggal di Kelurahan Tikala Kumaraka, Lingkungan III, Kecamatan Wenang, Kota Manado, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING, semula PENGGUGAT;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO, Jl. Pomorow No. 109, Tingkulu, Kec. Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara, Kode Pos 95117, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I, semula TURUT TERGUGAT I ;

PEMERINTAH KOTA MANADO; Jl. Balai Kota No. 1, Tikala Ares, Kec. Tikala, Kota Manado, Sulawesi Utara, Kode Pos 95124, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II, semula TURUT TERGUGAT II ;

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MANADO; Jl. Balai Kota No.1, Tikala Ares, Kec. Tikala, Kota Manado, Sulawesi Utara, Kode Pos 95124, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III, semula TURUT TERGUGAT III ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado No.190/PDT/2020/PT MND tanggal 10 Nopember 2020 Tentang Susunan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara meliputi Berita acara pemeriksaan perkara beserta surat – surat yang terlampir didalamnya dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Agustus 2020 No.417/Pdt.G/2019/PN Mnd;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, surat gugatan Terbanding, semula Penggugat tanggal 12 Agustus 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan register Nomor: 417/Pdt.G/2019/PN Mnd tanggal 3 Oktober 2019 telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki bangunan rumah diatas tanah kintal berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Perumahan awalnya milik pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II manado (*saat ini Pemerintah Kota Manado*) yang terletak dikelurahan Tikala-Kumaraka Kecamatan Wenang Kodya Dati II Manado; Berdasarkan surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Manado; dengan Nomor : 137 tahun 1998;
2. Bahwa kepemilikan tanah kintal tersebut selain berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah oleh pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado juga berdasarkan Keputusan serta Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Manado dengan Nomor; 04 tahun 1998;
3. Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Hak atas tanah Oleh Pemerintah pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado serta berdasarkan Keputusan serta Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Manado tersebut Penggugat mendapatkan bahagian tanah kintal serta rumah dinas yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Wenang Kota Manado dengan Luas $\pm 358 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan B. W Lapian
Timur : Keluarga Katiandhago - Manusama
Selatan : Keluarga Maria Pelenkahu
Barat : Rumah Dinas Adpel

Selanjutnya di sebut sebagai *Objek Sengketa* ;

4. Bahwa pada tahun 1988 Penggugat menempati tanah objek sengketa dengan cara “bayar kunci” pada penghuni terakhir (Wradatama);
5. Bahwa pada tahun 1994 Penggugat menempati/menduduki tanah objek sengketa berdasarkan nota Dinas / surat ijin menempati dari Polda Sulut;
6. Bahwa pada pada tahun 1997 Rumah dinas berdasarkan nota dinas tersebut di tetapkan oleh Detasemen markas Polda sebagai Rumah Tidak Layak Huni (TLH);

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada tahun yang sama tahun 1997 Penggugat pensiun dari Anggota Polri sekaligus mendapat Nota Dinas keluar dari Rumah Dinas;
8. Bahwa belum sempat pindah dari rumah berdasarkan nota dinas, pada tahun 1998 Penggugat bersama masyarakat penghuni terakhir/pemukim terakhir (Wradatama) mendapatkan undangan dari Pemerintah Kotamadya Manado melalui Lurah tikala kumaraka Ir. R. Pattirani;
9. Bahwa Undangan tersebut dalam rangka pertemuan pelepasan hak Atas Tanah Perumahan Milik Pemerintah (*bekas Eigendom Perponding 1765*);
10. Bahwa pada tahun 1998 tersebut oleh karena undangan pemerintah tersebut Penggugat mengetahui rumah yang di tempati Penggugat atas Nota Dinas Polda Sulut ternyata milik Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Manado (*sekarang Pemerintah Kota Manado*);
11. Bahwa pertemuan sebagai penghuni /pemukim terakhir (Wradatama) tersebut sudah di tetapkan sesuai denah yang akan dilepaskan hak atas tanah perumahan oleh Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Manado kepada masyarakat yang pada umumnya adalah pensiunan Pegawai Negeri Sipil ;
12. Bahwa sejak tahun 1998 pihak Kepolisian daerah Sulawesi utara mengirim surat teguran namun selalu di balas oleh Penggugat sehingga tidak pernah mengganggu Gugat keberadaan Penggugat;
13. Bahwa sudah 20 (dua puluh) tahun Penggugat menempati tanah perumahan atau objek sengketa dalam keadaan banjir/ penuh genangan air oleh karena hujan lebat setiap tahun bahkan Penggugat meminjam uang pada Pihak Perbankan dengan menggadaikan uang pensiun hanya untuk menimbun tanah dan membangun kembali rumah diatas tanah timbunan karena tidak ingin genangan air masuk kedalam rumah, dan saat ini Pihak Kepolisian daerah Sulawesi Utara dengan seenaknya dan tanpa itikad baik mengusir paksa Penggugat dan keluarga untuk keluar dari objek sengketa ;
14. Bahwa setelah 20 tahun menduduki tanah perumahan yang dilepaskan /diberikan kepada Penggugat, pada tanggal 23 Maret 2018 setelah semua usaha Penggugat yang susah payah membangun rumah dengan terlebih dahulu menimbun tanah, Tergugat I dengan tanpa melihat Hak Asasi Penggugat beserta isteri yang sudah lanjut usia bahkan mengalami sakit Jantung, pihak Tergugat I kepolisian daerah sulawesi utara mengusir Penggugat bahkan mengusir paksa dengan membentak Penggugat dan isteri Penggugat tanpa mempertimbangkan penyakit Jantung yang di derita Isteri Penggugat;

Halaman 3 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Perbuatan Tergugat I dengan kekuatan militer mengusir Penggugat dengan cara yang sungguh tidak etis oleh ratusan anggota polri, dengan cara memaksa dan tidak berprikemanusiaan melakukan Perampasan atas Bangunan Rumah serta Tanah Kintal milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa, dan oleh karena Tergugat I adalah Kepolisian Republik Indonesia Cq Kepolisian Daerah Republik Indonesia yang adalah Lembaga Negara memiliki tugas Wewenang Memelihara Keamanan serta Ketertiban dalam Masyarakat, menegakkan Hukum serta memberikan Perlindungan, pengayoman dan pelayanan dalam masyarakat;
16. Bahwa betapa malunya Penggugat yang pensiun dari Kepolisian dengan pangkat Komisaris Polisi yang pernah mendapat berbagai Penghargaan dari Presiden maupun Petinggi Polri tanpa harga diri di paksa keluar dengan barang-barang milik penggugat yang sudah ikut diporak porandakan, inilah Balasan dari Lembaga Kepolisian yang Penggugat banggakan terhadap Keluarga dan Masyarakat?;
17. Bahwa Perbuatan mana yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sangat merugikan Penggugat untuk itu Penggugat menyatakan Keberatan atasnya;
18. Bahwa tindakan Tergugat I sungguh sangat merugikan Penggugat, oleh karenanya Penggugat menuntut Tergugat I untuk membayar Ganti rugi Materiil dan Imateriil dengan Perincian sebagai berikut:
 - Ganti Rugi materiil berupa:
 - Ganti rumah yang di bangun dari hasil pinjaman dengan menjaminkan gaji pensiun Penggugat yang saat ini sudah menjadi posko Sabara, selanjutnya menjadi di huni oleh Bapak Gosal serta Keluarga tak tampak seperti rumah saat Penguasaan Penggugat sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
 - Ganti rugi barang-barang / atribut rumah tangga yang di keluarkan paksa dari rumah dan tanah objek sengketa sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
 - Ganti Rugi Imateriil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
17. Bahwa agar Gugatan tidak sia-sia dan Untuk Mencegah Tergugat I menghindari dari tanggung jawab maka Penggugat memohon agar di letakkan Sita Revindikasi (Revindicatoir Beslag);
18. Bahwa agar Tergugat I mematuhi Putusan ini maka wajar bila Penggugat mohon agar Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per-hari apabila putusan sudah mempunyai kekuatan Hukum yang

Halaman 4 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap namun Tergugat I tidak mau keluar dari tanah kintal objek sengketa milik Penggugat;

19. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada Bukti-bukti yang Otentik serta dapat dipertanggungjawabkan secara Hukum, maka sangat beralasan Hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini dapat menjatuhkan Putusan secara serta merta (*Uit Voerbaar bij Vorraad*) meskipun ada Verzet banding maupun Kasasi.

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan yang telah dikemukakan tersebut diatas maka kami mohon kiranya dengan Penuh kerendahan hati kepada Ketua Pengadilan negeri Manado Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang telah mengusir paksa Penggugat dengan dalil menguasai Objek sengketa milik Penggugat Adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa;
3. Menyatakan rumah dan tanah kintal yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Wenang Kota Manado dengan Luas $\pm 358 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Jalan B. W Lopian ;
Timur : Keluarga Katiandhago – Manusama ;
Selatan : Keluarga Maria Pelenkahu ;
Barat : Rumah Dinas Adpel ;
Selanjutnya di sebut sebagai Objek Sengketa;
adalah SAH milik Penggugat ;
4. Menyatakan Surat Pelepasan Hak atas tanah Oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado serta Surat Keputusan dan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Manado, yang menyatakan pelepasan Hak atas tanah milik Pemerintah (*bekas Eigendom Perponding 1765*); kepada Penggugat beserta 29 (dua puluh sembilan) masyarakat/ kepala keluarga berdasarkan denah pemerintah adalah SAH dan Berharga;
5. Menyatakan seluruh bukti-bukti kepemilikan dari pihak manapun yang akan diajukan berdasarkan permohonan Tergugat I adalah TIDAK SAH dan Batal demi Hukum berikut seluruh Tuntutannya;
6. Menyatakan segala surat-surat yang timbul akibat perbuatan Hukum Tergugat I adalah TIDAK SAH dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan serta mengosongkan Rumah serta Tanah kintal Objek Sengketa milik Penggugat yang terletak di

Halaman 5 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wilayah Kepolisian Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Wenang Kota Manado dengan Luas ±358 M² kepada Penggugat ;

8. Menghukum Tergugat I untuk menarik kembali dan atau membatalkan seluruh bukti-bukti Hak kepemilikan yang di mohonkan terhadap Turut Tergugat I;
9. Memerintahkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membatalkan seluruh Bukti-bukti yang di terbitkan atas nama Tergugat I maupun pihak manapun;
10. Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan bertakluk pada Putusan;
11. Menghukum Tergugat I membayar Ganti rugi Materiil dan Imateriil yang sangat merugikan Penggugat dengan Perincian sebagai berikut:
 - Ganti Rugi materiil berupa:
 - Ganti rumah yang di bangun dari hasil pinjaman dengan menjaminkan gaji pensiun Penggugat yang saat ini sudah menjadi posko Sabara, selanjutnya menjadi di huni oleh Bapak Gosal serta Keluarga tak tampak seperti rumah saat Penguasaan Penggugat sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
 - Ganti rugi barang-barang / atribut rumah tangga yang di keluarkan paksa dari rumah dan tanah objek sengketa sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
 - Ganti Rugi Imateriil senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang pengganti (*dwangsom*) Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) perhari terhitung sejak putusan dijatuhkan jika Tergugat I tidak menyerahkan Objek sengketa milik Penggugat tersebut;
13. Menyatakan menurut Hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu/ secara serta merta (*Uit Voerbaarr Bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya Perkara ;
Untuk Selebihnya : MOHON KEADILAN ;
Membaca, jawaban Pembanding, semula Tergugat yang menyatakan sebagai berikut:
 1. Bahwa pertama-tama TERGUGAT menyangkal dan menolak keseluruhan alasan / dalil PENGGUGAT sebagai alasan / dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum terkecuali terhadap alasan / dalil yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
 2. Bahwa dalil yang tidak lagi ditanggapi dalam jawaban ini dianggap tidak relevan dan telah ditolak dengan tegas dan keras ;

Halaman 6 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/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

3. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 1, 2 dan 3 adalah dalil yang tidak benar dan memutarbalikan Fakta oleh karena itu TERGUGAT tolak dengan tegas dan keras karena tanah dan bangunan Rumah Dinas Polri *a quo* yang menjadi Objek sengketa adalah milik dari TERGUGAT dan tidak pernah dialihkan atau tidak pernah menjadi milik PENGGUGAT;

Bahwa adapun asal kepemilikan dan penguasaan tanah dan bangunan *a quo* (objek sengketa) berasal dari DEPHANKAM / ABRI yang dimiliki serta dikuasai oleh TERGUGAT sejak tahun 1960 kemudian sudah tercatat masuk dalam Inventaris Barang Milik Negara (milik Polri Polda Sulut) sejak tahun 1994 dan sudah ada sertifikatnya;

Bahwa sejak dalam penguasaan TERGUGAT saat itu memang ada beberapa Anggota Polri yang masih aktif menempati Rumah Dinas *a quo* secara bergantian dengan seijin TERGUGAT kemudian selanjutnya ditempati oleh PENGGUGAT yang saat itu Polisi Aktif, berdasarkan Surat Ijin Penempatan tentang Penunjukan menempati Rumah Dinas Polda Sulut *dan Fakta ini diakui oleh PENGGUGAT dalam dalilnya angka 5;*

Bahwa pada bulan Agustus 1997, PENGGUGAT Pensiun sehingga berdasarkan Surat Ijin Penempatan maka PENGGUGAT harus keluar/mengosongkan Rumah Dinas Polri tersebut untuk digunakan/kepentingan TERGUGAT namun PENGGUGAT dengan melawan hukum tidak mau keluar walaupun telah di perintahkan/diberikan surat untuk pengosongan Rumah Dinas *a quo* dan Fakta ini juga diakui oleh PENGGUGAT dalam dalilnya pada angka 7 dan 8.

Bahwa berdasarkan kepemilikan dan penguasaan TERGUGAT atas tanah dan Rumah Dinas *A quo* sejak tahun 1960 maka TERGUGAT menyampaikan surat kepada Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Manado dengan Surat Kapolda Sulut No. Pol. : B/1246/XI/1998/Ditlog tanggal 13 Nopember 1998 tentang Pelepasan Hak atas tanah Kelurahan Tikala Kumaraka kemudian Walikota Madya Manado mengeluarkan Surat Keputusan Nomor : 137 Tahun 1998 dengan persetujuan DPRD Kotamadya Manado sesuai Keputusan Nomor : 04 Tahun 1998 tentang Pelepasan hak atas tanah perumahan milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Wenang Kodya Dati II Manado yang termasuk didalamnya pada angka 7 yaitu tanah / bangunan yang dikuasai / milik TERGUGAT dan sangat jelas tertulis Rumah Dinas Polri.

Bahwa dalam Pelepasan Hak atas tanah tersebut setiap Pemohon diwajibkan membayar biaya Ganti Rugi dan untuk TERGUGAT diwajibkan membayar

Halaman 7 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ganti Rugi sebesar Rp 507.120,00 (lima ratus tujuh ribu seratus dua puluh rupiah) kemudian telah dibayar Lunas oleh TERGUGAT dan Fakta ini diketahui dan diakui oleh PENGGUGAT yang PENGGUGAT sampaikan saat mediasi / klarifikasi di ruang Kepala Biro Logistik sedangkan PENGGUGAT tidak pernah membayar biaya ganti rugi ;

Bahwa dengan adanya Pelepasan Hak atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Nomor 137 Tahun 1998 maka TERGUGAT melakukan / menyampaikan permohonan untuk penerbitan Sertifikat Tanah *a quo* dan BPN Kota Manado mengeluarkan Sertifikat tersebut dengan demikian maka penguasaan dan kepemilikan TERGUGAT atas tanah *a quo* adalah sah menurut hukum karena didasarkan pada alas hak yang sah ;

4. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 4 tentang "Bayar Kunci" pada Penghuni sebelumnya adalah tidak benar dan tidak dapat dibuktikan karena untuk Pergantian menempati Rumah Dinas Polri hal tersebut tidak diatur bahkan dilarang.
5. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 5, PENGGUGAT mengakui tahun 1994 menempati tanah / Rumah dinas *a quo* (obyek sengketa) berdasarkan Nota Dinas / Surat ijin menempati dari TERGUGAT sehingga benar Fakta Tanah *a quo* adalah milik dan dikuasai oleh TERGUGAT.
6. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 6, 7 dan 8 justru adalah Perbuatan melawan hukum karena tidak mau keluar mengosongkan tanah / Rumah Dinas *a quo* walaupun telah disampaikan/diperintahkan melalui Surat untuk mengosongkan rumah dinas tersebut.
7. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 8, 9, 10 dan 11 tentang adanya undangan dari Pemerintah Kotamadya Manado adalah Undangan untuk TERGUGAT karena TERGUGAT yang menguasai tanah dan Rumah Dinas *a quo* dan TERGUGAT yang bermohon untuk Pelepasan Hak atas tanah *a quo* kepada Walikota Madya Manado.

Bahwa apabila Kehadiran PENGGUGAT dalam undangan tersebut bertindak atas namanya sendiri maka tindakan PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum karena Tanah/Rumah Dinas *a quo* dikuasai/dimiliki oleh TERGUGAT dan kehadiran PENGGUGAT menempati tanah/Rumah Dinas *a quo* adalah atas Seijin TERGUGAT.

8. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 12 yang menyatakan sejak tahun 1998 TERGUGAT Imengirim surat Teguran justru adalah tindakan persuasif / kekeluargaan agar PENGGUGAT dengan kerelaan sendiri mengosongkan Rumah Dinas *a quo* tapi PENGGUGAT tetap tidak mau keluar.

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 13 dan 14 yang melakukan penimbunan tanah adalah untuk juga kenyamanan PENGGUGAT sendiri sebagai penghuni Rumah Dinas dan untuk pembangunan Rumah Dinas yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah tidak benar karena bangunan Rumah Dinas tersebut memang sudah ada sejak dari awalnya.

Bahwa tentang Penambahan/merubah bentuk bangunan dan lain-lain adalah hal yang dilarang sebagaimana tercantum dalam Surat Ijin Penempatan oleh karena itu jika ada hal tersebut dilakukan oleh PENGGUGAT maka menjadi Resiko bagi PENGGUGAT sendiri.

Bahwa selain itu dengan adanya PENGGUGAT tinggal menempati di Rumah Dinas Polri selama 20 Tahun seharusnya menurut ketentuan, PENGGUGAT wajib membayar biaya sewa rumah.

10. Bahwa dali PENGGUGAT angka 15,16 dan 17 adalah dalil yang tidak benar dan TERGUGAT tolak dengan tegas karena dalam Pengosongan Rumah Dinas tersebut TERGUGAT telah memberikan Kesempatan berulang-ulang dan yang terakhir dengan pemberitahuan/somasi sebanyak tiga kali tapi PENGGUGAT tetap tidak mau keluar kemudian setelah bernegosiasi barulah PENGGUGAT dengan sukarela keluar dan diatur ke Rumah Penggugat bersama dengan barang- barangnya jadi tidak ada yang dikeluarkan secara paksa.

11. Bahwa tentang dalil PENGGUGAT angka 16, 17, 18 dan 19 mohon ditolak karena gugatan PENGGUGAT tidak beralasan hukum ;

Bahwa berdasarkan atas segala sesuatu yang telah terurai diatas maka mohon kiranya Yang mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang kami hormati berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tindakan Pengosongan tanah / Rumah Dinas *a quo* yang dilakukan TERGUGAT adalah Sah menurut Hukum ;
3. Menyatakan tanah dan Rumah Dinas *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 00027 adalah Sah milik TERGUGAT;
4. Menyatakan Surat Keputusan Walikota Madya Manado Nomor : 137 Tahun 1998 tentang Pelepasan Hak atas tanah perumahan milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Wenang Kodya Dati II Manado untuk TERGUGAT beserta 29 Pemohon lainnya adalah Sah dan Berharga ;
5. Menolak permintaan PENGGUGAT untuk membayar ganti rugi Materiil dan Imateriil kepada TERGUGAT;

Halaman 9 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak permintaan PENGGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsow*) yang diminta PENGGUGAT kepada TERGUGAT ;
7. Menghukum kepada PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Membaca, memperhatikan serta mencermati tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Agustus 2020 Nomor 417/Pdt.G/2019/PN Mnd., yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang telah mengeluarkan Penggugat dari objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa ;
3. Menyatakan rumah yang terletak di Kelurahan Tikala Kumaraka Kecamatan Wenang Kota Manado yang dibangun diatas tanah dengan Luas $\pm 358 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan B. W Lapien ;
Timur : Keluarga Katiandhago – Manusama ;
Selatan : Keluarga Maria Pelenkahu ;
Barat : Rumah Dinas Adpel ;
Selanjutnya di sebut sebagai objek sengketa adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Surat Pelepasan Hak atas tanah oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado serta Surat Keputusan dan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Manado, yang menyatakan pelepasan hak atas tanah milik pemerintah (bekas Eigendom Perponding 1765) adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan bertakluk pada Putusan;
6. Menghukum Tergugat membayar Kerugian Materiil kepada Penggugat berupa biaya pembangunan rumah yang merupakan objek sengketa sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari bila setiap kali Tergugat lalai dan tidak melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*incracht vangevisjde*) ;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya Perkara sebesar Rp. 4.446.000 (Empat juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 417/Pdt.G/2019/PN Mnd, yang dibuat oleh ENDA ANNATJE MAUKAR, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Manado yang menerangkan bahwa pada tanggal 26 Agustus 2020, Tergugat (melalui Kuasa Hukumnya) mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Agustus 2020 No.417/Pdt.G/2019/PN Mnd, selanjutnya permohonan banding tersebut berdasarkan relaas Pemberitahuan permohonan banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manado, telah diberitahukan kepada Pihak Terbanding semula Penggugat; Kepada Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I; Kepada Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat II; Kepada Turut Terbanding III, semula Turut Tergugat III, masing – masing pada tanggal 3 September 2020;

Membaca, Memori banding dari Pembanding, semula Tergugat tertanggal 17 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 September 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding, semula Penggugat berdasarkan relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 September 2020; Kepada Kepada Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I; Kepada Kepada Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat II; Kepada Turut Terbanding III, semula Turut Tergugat III, masing – masing pada tanggal 22 September 2020;

Membaca, Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memeori Banding No.417/Pdt.G/2019/PN Mnd., tanggal 4 Nopember 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado yang menerangkan bahwa Pihak Tebanding, semula Penggugat sampai berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado tidak mengajukan Kontra memori banding;

Membaca, relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*), yang ditujukan kepada Pembanding semula Tergugat, pada tanggal 9 September 2020, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 September 2020; Kepada Turut Terbanding I, II , III semula Turut Tergugat I, II, III masing – masing pada tanggal 4 September 2020, agar dalam tenggang waktu 14 hari sejak tanggal pemberitahuan tersebut datang ke Kepaniteraan Pengadilan Manado untuk membaca berkas sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat melalui kuasa hukumnya yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 26 Agustus 2020, dimana Pembanding semula Tergugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 417/Pdt.G/2019/PN Mnd., yang

Halaman 11 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada persidangan tanggal 13 Agustus 2020, oleh karena permohonan banding tersebut diajukan menurut tata cara serta persyaratan Undang – undang maka permohonan banding tersebut secara formal harus diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Tergugat telah mengajukan Memori banding yang menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa PEMBANDING / TERGUGAT merasa keberatan dan tidak sependapat dengan Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya pada Putusan halaman 50 alinea kedua dan halaman 51 alinea pertama yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah mengetahui mengenai riwayat dan status tanah objek sengketa sebagai tanah milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado (saat ini Pemerintah Kota Manado) (Turut Tergugat II), kini tiba gilirannya Majelis Hakim akan tentang mengapa kemudian timbul persengketaan antara Penggugat dan Tergugat pada Tanah yang menjadi milik pihak lain, dalam hal ini Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado (saat ini Pemerintah Kota Manado) (Turut Tergugat II), dengan pertimbangan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa awalnya pada tahun 1988 Penggugat telah menempati tanah objek sengketa dan kemudian pada tahun 1994 Tergugat mengeluarkan nota dinas/surat ijin menempati objek sengketa kepada Penggugat dan ketika itu Penggugat masih aktif berdinis sebagai anggota Kepolisian sampai kemudian Penggugat Pensiun pada tahun 1997”;

Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* tersebut diatas adalah tidak tepat dan sangat keliru karena *Judex Factie* tidak mengungkap dan mempertimbangkan Fakta-Fakta dalam persidangan *A quo* secara utuh dan benar;

Bahwa dalam persidangan telah ditemukan dan terungkap Fakta- Fakta sebagai berikut :

- Bahwa benar pada awalnya tanah objek sengketa adalah merupakan tanah negara *Eigendom Ex Perponding 1765* yang diatasnya telah ada bangunan rumah yang kemudian pada tahun 1960 dikuasai Polri Polda Sulawesi Utara (PEMBANDING/TERGUGAT) dan dijadikan sebagai

Halaman 12 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/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)



Rumah Dinas Polri tercatat dalam Buku Register Tanah Polda Sulut tahun 1960 dengan Nomor Register 51501021 sesuai Bukti T.17 yang bersesuaian / diperkuat dengan Keterangan Saksi PETRUS BATMANLUSSY yang menyatakan :

“Saksi pernah melihat bukti surat T.4, dimana tanah itu tercatat pada tahun 1994, namun penguasaan tanah itu oleh Polda Sulut sejak tahun 1960” (tercantum dalam Putusan halaman 37 garis datar kedua);

- Bahwa selanjutnya setelah objek sengketa dikuasai Polri Polda Sulut selama 34 Tahun untuk digunakan sebagai tanah dan Rumah Dinas Polri maka pada tanggal 15 Pebruari 1994 dicatat masuk dalam Kartu Inventaris Tanah No Reg. 62015015 dan masuk dalam Formulir Data Tanah Milik Polda Sulut (PEMBANDING/TERGUGAT) sebagai Inventaris Barang Milik Negara / milik Polri Polda Sulut sesuai Bukti T.4 yang bersesuaian / diperkuat dengan Keterangan Saksi PETRUS BATMANLUSSY yang menyatakan :

“saksi pernah melihat bukti surat T.4, dimana tanah itu tercatat pada tahun 1994, dst.....” (tercantum dalam Putusan halaman 37 garis datar kedua);

- Bahwa selama tanah / Rumah Dinas Polri (objek sengketa) dalam penguasaan Polda Sulut, PEMBANDING / TERGUGAT menempatkan Personil Polri Polda Sulut tinggal di objek sengketa sebagai bentuk Penguasaan Milik PEMBANDING / TERGUGAT sesuai Keterangan Saksi NAJAR JUSMAN yang menyatakan ;

“Rumah dinas itu sebelum Penggugat RONNY KAWILARANG WULUR WANTAH tempati, dahulunya adalah Pak Letnan Oroh, lalu Ibu Kapten Katrin (tarcantum dalam Putusan Halamanan 41 angka 2 garis datar ke-4),

Yang bersesuaian / diperkuat dengan Bukti T.14 yaitu Surat TERBANDING/PENGGUGAT kepada PEMBANDING/TERGUGAT tanggal 6 September 1997 pada halaman 1 angka 1 yang menyatakan :

“Rumdin tersebut saat kami sekeluarga tempati Beberapa waktu lamanya dalam keadaan kosong setelah ditinggalkan Sertu LAWERO sekeluarga karena sakit ingatan pindah ke Polres Luwuk Banggai daerah kelahirannya.”

Jadi dalam Bukti T.14 : surat yang dibuat sendiri oleh TERBANDING / PENGGUGAT, menyatakan TERBANDING / PENGGUGAT mengakui obyek sengketa adalah Tanah / Rumah Dinas Polri dan juga mengakui



sebelum TERBANDING / PENGGUGAT menempati tanah / Rumah Dinas Polri tersebut ada anggota Polri bernama Sertu LAWERO sekeluarga yang tinggal disitu kemudian pindah tugas ke Polres Luwuk Banggai;

- Bahwa setelah Sertu LAWERO pindah tugas ke Polres Luwuk Banggai kemudian barulah TERBANDING / PENGGUGAT masuk dan menempati Rumah Dinas *A quo atas seijin KAPOLDA SULUT (PEMBANDING / TERGUGAT)* pada tanggal 12 Agustus 1996 sesuai Bukti T.18 yaitu Surat Ijin Penempatan No. Pol. : SIP/21/VIII/1996/POLDA tanggal 12 Agustus 1996 tentang Penunjukan Menempati Rumah Dinas Kepolisian Negara R.I. Daerah Sulawesi Utara.

Bahwa Bukti T.18 ini bersesuaian / diperkuat dengan Keterangan Saksi Saksi PETRUS BATMANLUSSY yang menyatakan :

“Bahwa pihak Polda Sulut melakukan somasi kepada Penggugat dengan karena Rumah yang ditempati oleh Penggugat adalah Rumah Dinas milik Polda Sulut. Dimana pada waktu Penggugat masih berdinis aktif sebagai Anggota Polri, maka diberikan Surat Ijin Menempati Rumah kepada Penggugat pada Tahun 1996/1997.” (Putusan halaman 36 garis datar kedua);

Dan juga bersesuaian / diperkuat dengan Keterangan Saksi NAJAR JUSMAN yang menyatakan ;

*“Bahwa seingat saksi pada tahun 2006.....
Saksi pernah juga menanyakan mengenai Surat Ijin Penempatan selanjutnya Penggugat menunjukan Surat Ijin Penempatan.”* (Putusan halaman 41 angka 2 garis datar ke 3);

Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa awalnya pada tahun 1988 Penggugat telah menempati tanah objek sengketa dan kemudian pada tahun 1994 Tergugat mengeluarkan nota dinas/surat ijin menempati objek sengketa kepada Penggugat”, adalah juga Pertimbangan Hukum yang keliru dan tidak didasarkan pada alat bukti dalam persidangan karena hanya didasarkan semata-mata pada keterangan Saksi MEIKE KAMANSI yang keterangannya berdiri sendiri tanpa didukung alat bukti lain sehingga tidak memiliki nilai pembuktian (*Unus testis nullus testis*, Pasal 1905 KUHPerdata, Pasal 169 HIR) oleh karena itu Pertimbangan Hukum *Judex Factie* adalah keliru dan tidak tepat;



2. Bahwa PEMBANDING / TERGUGAT sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang keliru dalam Putusan halaman 51 alinea kedua sampai halaman 52 alinea kedua yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa dari fakta persidangan berdasarkan keterangan saksi dan bukti surat tertanda P.27 berupa Surat tertanggal 12 juni 2003 yang dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat Perihal Pemberitahuan Pengosongan Rumah Dinas yang ditempati, ternyata kondisi rumah dinas yang ditempati oleh Penggugat ketika itu dalam kondisi rumah tidak layak huni (RTLH) dan tidak juga dilakukan perbaikan atau renovasi oleh Tergugat, sehingga kemudian Penggugatlah yang telah melakukan pembongkaran dan pembangunan rumah baru sebagaimana yang ada saat ini dengan menggunakan biaya sendiri dari, bahwa sehingga karenanya Tergugat wajib memberikan ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk rumah dimaksud.".....

Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Factie* karena Fakta persidangan TERBANDING / PENGGUGAT hanya melakukan Renovasi Rumah Dinas *A quo* dan tidak melakukan pembongkaran dan pembangunan rumah baru walaupun TERBANDING / PENGGUGAT mengakui rumah *A quo* yang ditempatinya adalah Rumah Dinas Polri, kemudian tentang Bukti P.27 (hanya foto copy tanpa asli, tidak memiliki nilai pembuktian) adalah surat dari TERBANDING / PENGGUGAT yang memohon kebijakan Kapolda Sulut agar TERBANDING/ PENGGUGAT masih diberikan kesempatan untuk tetap tinggal di Rumah Dinas *A quo*, karena adanya Surat Kadenma (PEMBANDING / TERGUGAT) No.Pol : B/ND/86/IX/97/Denma tanggal 5 September 1997 dan Bukti T.15 : Surat tentang Pengosongan Rumah Dinas tapi TERBANDING / PENGGUGAT dengan melawan hukum tidak mau keluar untuk mengosongkan Rumah Dinas *A quo* padahal dia sudah Pensiun tanggal 1 September 1997, dan bahkan TERBANDING / PENGGUGAT secara sengaja melakukan perbuatan memperbaiki / merenovasi Rumah Dinas yang diketahuinya dilarang oleh aturan hukum yang berlaku sesuai Keterangan Saksi PETRUS BATMANLUSSY dan Saksi NAJAR JUSMAN bersesuaian / diperkuat Bukti T.18 : Surat Ijin Penempatan No. Pol.:SIP/21/VIII/1996/POLDA tanggal 12 Agustus 1996 yang saat itu berikan PEMBANDING / TERGUGAT kepada TERBANDING / PENGGUGAT yang sangat jelas aturan hukumnya yaitu disebutkan pada



Diklutur Memutuskan angka 2.huruf b dan g, yang menyatakan sebagai berikut :

2.b. *“Bilamana penghuni dipensiunkan atau diberhentikan diwajibkan mengosongkan rumah dinas.”*

2.g. *“Penghuni tidak boleh menambah, mengurangi dan merobah bangunan rumah tinggal tersebut dengan dalih apapun juga tanpa seijin Kepala Kepolisian Daerah Sulut”.*

Bahwa aturan hukum tersebut berlaku secara umum di Instansi Pemerintah maupun Swasta oleh karena itu apa yang dilakukan oleh TERBANDING / PENGGUGAT yaitu memperbaiki / merenovasi Rumah Dinas *A quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum yang resikonya berupa Biaya yang timbul ditanggung sendiri oleh TERBANDING / PENGGUGAT apalagi TERBANDING / PENGGUGAT diuntungkan karena sudah 21 tahun menempati Rumah Dinas tanpa membayar Uang Sewa yang seharusnya menurut ketentuan TERBANDING / PENGGUGAT wajib membayar biaya sewa rumah karena sudah Pensiun dan tidak berhak tinggal di Rumah Dinas *A quo*, oleh karena itu Pertimbangan Hukum *Judex Factie* tersebut yang menyatakan : *“.....Tergugat wajib memberikan ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk rumah dimaksud”* adalah Pertimbangan Hukum yang keliru dan tidak tepat;

3. Bahwa PEMBANDING / TERGUGAT juga sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang sangat keliru dalam Putusan halaman 55 alinea yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa karenanya pada petitum ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan khusus mengenai sikap Tergugat yang telah menyuruh keluar Penggugat dari rumah yang senyatanya telah dibangun oleh Penggugat....., karenanya perbuatan Tergugat yang telah menyuruh Penggugat keluar dari rumah dan tanah objek sengketa tersebut nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat selaku Penguasa dan perbuatan tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.”

Bahwa Pertimbangan Hukum *judex Factie* tersebut sangat keliru karena sebagaimana yang telah diuraikan PEMBANDING / TERGUGAT pada angka 2 diatas sebenarnya awalnya adalah benar mengenai status tanah



objek sengketa adalah merupakan tanah negara *Eigendom ex Perponding Nomor 1765* kemudian tahun 1960, Negara lewat Institusi Polri Polda Sulut menguasai tanah Negara (objek sengketa), jadi dalam hal ini Negara (Institusi polri) menguasai Tanah Negara (objek sengketa) yang adalah miliknya sendiri;

Bahwa tentang Pertimbangan Hukum *Judex factie* yang menyatakan objek sengketa adalah tanah milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado (saat ini Pemerintah Kota Manado) (Turut Tergugat II) adalah sangat keliru dan tidak tepat karena tidak jelas alas haknya / tidak ada Sertifikat diatas tanah negara *A quo*, mohon diteliti dan dicermati Bukti T.9 identik dengan Bukti P.2 yaitu Surat Keputusan Walikota Madya Manado Nomor : 137 Tahun 1998 tentang Pelepasan hak atas tanah kemudian Bukti P.1 yaitu Keputusan DPRD TK. II Manado Tahun 1998 tentang Pelepasan hak atas tanah *A quo*, dalam Konsideran bukti-bukti tersebut tidak ada disebutkan alas hak (Sertifikat) atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado. Jadi kepemilikan tanah negara objek sengketa atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado adalah atas dasar penguasaan saja sama dengan dasar kepemilikan Polri Polda Sulut juga atas dasar penguasaan.

Bahwa dengan demikian sangat jelas, Rumah Dinas Polri diatas tanah Negara (objek sengketa) adalah milik Negara yaitu Istitusi Polri Polda Sulut (PEMBANDING / TERGUGAT) yang kemudian saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 00027, Kel. Tikala Kumaraka, Pemegang Hak : Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Bahwa mengenai perbuatan PEMBANDING / TERGUGAT yang mengeluarkan TERBANDING / PENGGUGAT dari Rumah Dinas objek sengketa adalah telah dilakukan sebagaimana aturan hukum yang berlaku sesuai Keterangan Saksi PETRUS BATMANLUSSY dan Saksi NAJAR JUSMAN bersesuaian / diperkuat dengan Bukti T.18 : Surat Ijin Penempatan No. Pol.:SIP/21/VIII/1996/POLDA tanggal 12 Agustus 1996 pada Diktum Memutuskan angka 2.huruf b dan g, yang menyatakan sebagai berikut :

2.b. *“Bilamana penghuni dipensiunkan atau diberhentikan diwajibkan mengosongkan rumah dinas.”*



Bersesuaian dengan Bukti T.15 : Surat Kadenma Polda Sulut No Pol : B/110/X/1997/Denma tanggal 23 Oktober 1997 Perihal Pengosongan Rumdin Polda Sulut, Bukti T.6 : Nota Dinas No Pol : B/ND-77/VII/97/Polda Perihal Pengosongan Rumdin / Asrama Polda Sulut, Bukti T.19 : Surat Kapolda Sulut Nomor : B/154/II/2018 tanggal 24 Januari 2018 Perihal Pemberitahuan pengosongan Rumah Dinas / Asrama, Bukti T.20 : Surat Kapolda Sulut Nomor : B/609/III/TUK.3.1.5/2018 tanggal 19 Maret 2018 Perihal Pemberitahuan Ke 2 pengosongan Rumah Dinas / Asrama dan Bukti T.21 : Surat Kapolda Sulut Nomor : B/761/IV/TUK 3.1.5/2018 tanggal 5 April 2018 Perihal Pemberitahuan Ke 3 pengosongan Rumah Dinas / Asrama;

Tapi TERBANDING / PENGGUGAT belum juga keluar mengosongkan Rumah Dinas *A quo* sehingga dilakukan langkah persuasif (Mediasi) secara kekeluargaan langsung di Rumah Dinas *A quo* dan akhirnya TERBANDING / PENGGUGAT dengan rela hati bersedia meninggalkan Rumah Dinas dan saat itu juga PEMBANDING / TERGUGAT telah menyiapkan 3 (tiga) unit Mobil Truck dan beberapa Personel untuk membantu membawa / mengangkut barangnya bersama TERBANDING / PENGGUGAT menuju Rumahnya Kota Bitung sehingga dari fakta persidangan diatas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING / TERGUGAT sesuai Keterangan Saksi PETRUS BATMAN LUSI;

4. Bahwa selanjutnya PEMBANDING / TERGUGAT keberatan atas Pertimbangan Hukum *Judex Factie* yang sangat keliru sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan halaman 66 alinea terakhir yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya bahwa perbuatan Tergugat yang telah menyuruh Tergugat keluar dari rumah milik Penggugat yang dibangun diatas tanah objek sengketa tersebut sebagai perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum, maka adalah wajib menurut hukum, Tegugat harus membayar ganti rugi atas perbuatannya tersebut, yang mana ganti rugi yang pantas dan layak diberikan oleh Tergugat adalah terhadap kerugian Materiil berupa ganti rugi atas rumah yang dibangun dari hasil pinjaman dengan menjaminkan gaji pensiun Penggugat yang saat ini sudah dikuasai oleh Tergugat sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pertimbangan Hukum tersebut adalah sangat keliru dan tidak didasarkan pada alat bukti dipersidangan karena selain Renovasi Rumah Dinas *A quo* tanpa seijin Kapolda Sulut, juga dalam fakta persidangan TERBANDING / PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan Bukti Pinjaman Bank dan Bukti Nota- Nota pembelian Material (Bahan bangunan) untuk merenovasi Rumah Dinas yang besarnya Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, secara terang dan jelas Judex Factie dalam Putusan *A quo* telah melakukan Kekeliruan Yang Nyata Dan Tidak Menerapkan Hukum sebagaimana mestinya, oleh karena itu mohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi c.q Majelis Hakim Tinggi Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 417/Pdt.G/2019/PN.Mnd, tanggal 13 Agustus 2020 dan mengadili sendiri serta berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari PEMBANDING / TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 417/Pdt.G/2019/PN.Mnd, tanggal 13 Agustus 2020;
3. Menyatakan Tindakan Pengosongan tanah / Rumah Dinas *a quo* yang dilakukan PEMBANDING / TERGUGAT adalah Sah menurut Hukum;
4. Menyatakan Tanah dan Rumah Dinas *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 00027 adalah Sah milik PEMBANDING / TERGUGAT;
5. Menghukum TURUT TERBANDING I / TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERBANDING II / TURUT TERGUGAT II serta TURUT TERBANDING III / TURUT TERGUGAT III untuk tunduk dan bertakluk pada putusan;
5. Menolak permintaan TERBANDING / PENGGUGAT kepada PEMBANDING / TERGUGAT untuk membayar ganti rugi Materiil dan Imateriil;
6. Menolak permintaan TERBANDING / PENGGUGAT kepada PEMBANDING / TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom);
7. Menghukum kepada TERBANDING / PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR :

- *Mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).*

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan

Halaman 19 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Agustus 2020 Nomor: 417/Pdt.G/2019/PN Mnd dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh piak Pembanding, semula Tergugat tertanggal 17 September 2020, berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 55 yang berkesimpulan sebagai berikut: *“karenanya perbuatan Tergugat yang telah menyuruh Penggugat keluar dari rumah dan tanah objek sengketa tersebut nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat selaku Penguasa dan perbuatan tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat”*, menurut Pengadilan Tingkat banding tidak benar dan tidak tepat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dasar Terbanding semula Penggugat menyatakan objek sengketa miliknya pada pokoknya adalah adanya Surat Keputusan Walikota Daerah Tingkat II Manado Nomor : 137 Tahun 1998 Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Perumahan Milik Pemerintah Kotamadya Manado yang terletak di Kelurahan Tikala - Kumara Kecamatan Wenang Kodya Dati II Manado tanggal 23 Nopember 1998 (Produk P.2 dan T.9); Serta Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado Nomor: 04 Tahun 1998 Tentang Persetujuan Pelepasan Hak Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado (Produk P.1);

Menimbang, bahwa Terbanding, semula Penggugat tidak dapat mengajukan bukti bahwa telah terjadi pelepasan hak seperti dimaksudkan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.2 berupa Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Manado 14 Januari 1999, Pelepasan hak tersebut diatas tidak terjadi;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diberi tanda P.2 dan T.9 tersebut diatas, berupa Surat Keputusan Walikota Daerah Tingkat II Manado Nomor : 137 Tahun 1998 Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Perumahan Milik Pemerintah Kotamadya Manado pada Lampirannya Nomor urut 7 (tujuh), nama Penghuni Roni Kawilarang Wulur - Wantah, tertulis “RUMAH DINAS POLRI”.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.4 berupa Kartu Inventaris Tanah No.62015015, objek sengketa sejak tahun 1960 telah dikuasai oleh Pembanding, semula Tergugat yang pada saat itu dibawah Departemen Pertahanan dan Keamanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.14 berupa Surat Terbanding, semula Penggugat kepada Kepala Detasemen Markas Polda Sulut tanggal 6 September 1997, diakui bahwa sebelum Terbanding semula Penggugat

Halaman 20 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/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

menempati rumah dinas Polri tersebut telah ada penghuni sebelumnya yaitu Sertu Lawero, dan menurut saksi Pemanding semula Tergugat, NAJAR JUSMAN menerangkan "Rumah dinas itu sebelum Penggugat RONNY KAWILARANG WULUR WANTAH tempati, dahulunya adalah Pak Letnan Oroh, lalu Ibu Kapten Katrin".

Menimbang, bahwa dengan demikian objek sengketa tersebut disimpulkan adalah rumah dinas Polri;

Menimbang, bahwa Terbanding, semula Penggugat menghuni objek sengketa pada tahun 1988 berdasarkan Surat Izin Penempatan No.Pol: SIP/21/VIII/1996/POLDA tanggal 12-8-1996 yang ditanda tangani A.n Kepala Kepolisian Daerah Sulut, Kepala Detasemen Markas Jhon.L.Tatoda, Tentang PENUNJUKAN MENEMPATI RUMAH DINAS KEPOLISIAN NEGARA R.I DAERAH SULAWESI UTARA, yang memutuskan memberi ijin kepada R.K.W.WANTAH (Terbanding semula Penggugat) untuk menempati rumah dinas aquo;(T.18)

Menimbang, bahwa Terbanding, semula Penggugat pensiun tahun 1997;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama dengan memberlakukan "Asas pemisahan Horizontal" yakni mempertimbangkan bahwa pemilik tanah sengketa adalah Pemerintah Kotamadya Tingkat II Kotamadya Manado, dan pemilik rumah diatas tanah sengketa adalah Terbanding, semula Penggugat, adalah tidak tepat, karena rumah sejak tahun 1960 sudah dikuasai oleh Pemanding semula Tergugat sebagai rumah dinas Polri, bahkan Badan Pertanahan Kota Manado telah menerbitkan Sertikat atas Tanah objek sengketa tersebut dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00027 tanggal 08 April 2019;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama yang menyatakan bahwa pemilik rumah Terbanding semula Penggugat diberi ganti rugi, karena telah membangun, menimbun, merenovasi rumah dinas tersebut, menurut Pengadilan Tingkat banding tidak tepat, karena sejak awal dalam menempati rumah Dinas tersebut telah ada syarat –syarat yang ditentukan dalam Surat Ijin Penempatan Rumah dinas tersebut (Bukti 18) antara lain yaitu disebutkan pada Diktum Memutuskan angka 2.huruf b dan g, yang menyatakan sebagai berikut :

- 2.b. *"Bilamana penghuni dipensiunkan atau diberhentikan diwajibkan mengosongkan rumah dinas."*
- 2.g. *"Penghuni tidak boleh menambah, mengurangi dan merobah bangunan rumah tinggal tersebut dengan dalih apapun juga tanpa seijin Kepala Kepolisian Daerah Sulut".*

Halaman 21 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/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

Menimbang, bahwa sebagaimana rumah dinas pemerintah pada umumnya, jika direnovasi, bahkan dibangun kembali oleh penghuni rumah dinas tersebut karena tidak layak huni, tidak dibenarkan menjadi milik penghuni rumah dinas tersebut tanpa alas hukum yang sah, sebab rumah dinas adalah Barang Milik Negara (BMN);

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan tersebut diatas, pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Agustus 2020 Nomor: 417/Pdt.G/2019/PN Mnd harus dibatalkan dan Pengadilan Tingkat banding akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding, semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Terbanding, semula Penggugat dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Stb Nomor 227/1947 (R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura), Pasal 1365, KUHPerdata serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 417/Pdt.G/2019/PN Mnd tanggal 13 Agustus 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua Tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (Seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Senin tanggal 23 November 2020 oleh kami Dr. JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H.,M.H., sebagai Ketua Majelis, DIDIK

Halaman 22 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/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

WURYANTO, S.H.,M.Hum., dan CHARLES SIMAMORA, S.H,M.H, masing – masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 10 November 2020 Nomor 190/PDT/2020/PT MND putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 26 November 2020 oleh Ketua Majelis tersebut didampingi hakim – hakim anggota dengan dibantu DAMHURY H.R.TENGOR, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

DIDIK WURYANTO, S.H.,M.Hum.

Dr. JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H., M.H.

Ttd.

CHARLES SIMAMORA, S.H.M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

DAMHURY H.R.TENGOR, S.H.

Biaya-biaya:

1. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
2. R e d a k s i	Rp. 10.000,-
3. <u>Materai</u>	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

Untuk Salinan
Pengadilan Tinggi Manado
Plh. Panitera,

JERMIAS NAKI, S.H.
NIP.196002221983011004

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan No.190/PDT/2020/PT MND