



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor : 12 / Pdt.G / 2007 / PN.Btg

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

“

Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut terhadap perkara antara :

MARTHEN TANSIL; Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Sudirman IV Kelurahan Pinaesaan Lingkungan I Kecamatan Wenang Kota Manado; Selanjutnya disebut : **PENGGUGAT;**

M e l a w a n :

1. **PIET HEIN RUMAGIT;** Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Tanjung Batu Lingkungan IV Kecamatan Sario Kota Manado. Selanjutnya disebut :
. **TERGUGAT I;**

2. - **MARLEIN MAGDALENA RUMAGIT;**

- **ALBERT LEONARDUS RUMAGIT;** -----

- **MERRY EMMY RUMAGIT;** Kesemuanya dengan alamat di Kel. Girian Atas Kecamatan Bitung Barat, Kota Bitung ; Selanjutnya disebut : **TERGUGAT II;**

3. **KEPALA KECAMATAN BITUNG TENGAH** selaku **PPAT;** Alamat Kantor Camat Bitung Tengah Kota Bitung; Selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini ;

Telah membaca dan mencermati surat-surat bukti kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menanggapi gugat putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Maret 2007 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 14 Maret 2007 di bawah register Nomor: **12/Pdt.G/2007/PN.Btg** telah mengajukan gugatan kepada Tergugat, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu (tanggal 10 Februari 1990 Penggugat membeli tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 251 dari Tergugat I (orang tua dari Tergugat II) di tempat bernama "Matenem" Kelurahan Menembo-nembo Atas Kecamatan Bitung Barat Kota Bitung dengan luas \pm 38.745 M2 dengan batas - batas:

Utara : dengan tanah A.P. Tangkudung ;

Timur : dengan tanah J. Sumampow ;

Selatan : dengan tanah S.J. Rumagit ;

Barat : dengan tanah S.J. Rumagit ;

Dengan harga Rp.35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah);

2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan di hadapan Turut Tergugat (selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai Akta Jual Beli tanggal 10 Februari 1990 Nomor: 52/JB/BTGH/II / 1990 yang saat itu dijabat oleh Drs. Alfrits John Tumengkol;

3. Bahwa kemudian atas dasar AJB tersebut , maka Penggugat langsung melakukan balik nama (roya) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 251/Desa Manembo-nembo tersebut pada Kantor Pertanahan Bitung yakni dari nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dengan biaya \pm Rp. 10.000.000,- ;

4. Bahwa namun pada tahun 1994 Tergugat II Mengajukan gugatan atas tanah tersebut di Pengadilan Negeri Manado yang tercatat dalam register perkara perdata Nomor: 82/PDT.G/1994/PN.MDO dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat II yang diperolehnya dari pemberian Tergugat I (dan/atau orang tuanya) ;

5. Bahwa kemudian perkara tersebut berlanjut hingga tingkat PK dengan register Nomor: 280 PK/PDT/2003 Jo. Nomor: 2955 K/PDT/1996 jo. Nomor: 54/PDT/1995/PT.MDO jo. Nomor: 82/PDT.G/1994/PN. MDO., dimana perkara in casu berakhir dimenangkan oleh Tergugat II dan atas tanah

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

pada tanggal 8 Nopember 2006 ;

6. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Jual Beli tanggal 10 Nopember 1990 Nomor: 52/JB/BTGH/II/1990 oleh pengadilan, yakni jual beli terhadap tanah tersebut di atas antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual di hadapan Turut Tergugat, maka beralasan hukum Penggugat menuntut pengembalian uang pembelian tanah dimaksud dan segala biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan pada saat untuk royasertifikat Hak Milik Nomor: 251/Desa Manembo - nembo tersebut dari Tergugat-tergugat ;
7. Bahwa karena Penggugat dalam membeli tanah tersebut di atas dari Tergugat I (orang tua Tergugat II) telah melalui prosedur hukum yang benar sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi yakni dengan mengembalikan uang pembelian harga tanah dimaksud yang tentunya harga tersebut harus disesuaikan dengan harga tanah pada saat tanah tersebut di eksekusi dari Penggugat yaitu pada Nopember 2006 dimana harga pasaran tanah di Manembo-nembo Atas (Matenem) permeter adalah Rp. 150.000,- maka untuk pengembalian uang harga tanah dimaksud adalah $Rp. 150.000 \times 38.745 \text{ m}^2 = Rp. 5.811.750.000,-$ (lima milyar delapan ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) Atau sejumlah uang pengembalian yang dianggap layak oleh Pengadilan ;
8. Bahwa karena tergugat II adalah anak - anak dari tergugat I yang tentunya harus pula bertanggung jawab atas hutang - hutang orang tuanya, maka adalah wajar jika Penggugat mohon pada Pengadilan untuk menghukum Tergugat I dan juga Tergugat II sebagai anak-anak dari tergugat I untuk membayar uang pengembalian pembelian tanah dimaksud ad.1 diatas beserta uang- uang pengeluaran pada saat balik nama sertifikat sejumlah Rp.5.811.750.000,- secara tunai pada Penggugat pada waktu Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa gugatan jaminan gugatan penggugat tidak sia-sia dikemudian hari, maka sebagai jaminan, mohon kiranya pengadilan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas tanah milik Tergugat II tersebut ad.1 diatas ;

10. Bahwa gugatan Penggugat adalah memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 191 Rbg oleh karenanya mohon putusan Uitvoerbaar bij Voorraad sekalipun ada verset, banding maupun kasasi dari para tergugat ;

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan diatas maka Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Bitung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bitung atas tanah milik tergugat II yang terletak di "Matenem" Menembo-nembo Atas Kec. Bitung Barat, Kota Bitung dengan luas ± 38.745 M2 dengan batas - batas :
 - Utara : dengan tanah A.P. Tangkudung;
 - Timur : dengan tanah J. Sumampow;
 - Selatan : dengan tanah S.J. Rumagit;
 - Barat : dengan tanah S.J. Rumagit;
3. Menyatakan bahwa dengan dibatalkannya Akta Jual Beli tersebut dilakukan di hadapan Turut Tergugat (selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai Akta Jual Beli Nomor: 52/JB/BTGH/II/1990, tanggal 10 Februari 1990 dan SHM Nomor: 251 / Manembo-nembo, maka Tergugat I harus mengembalikan uang pembelian tanah beserta segala ongkos - ongkos balik nama Sertifikat tersebut pada Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa pengembalian uang pembelian tanah tersebut kepada Penggugat harus disesuaikan dengan harga pasaran tanah setempat pada saat pelaksanaan eksekusi bulan Nopember 2006 yang lalu ;
5. Menyatakan bahwa harga pasaran tanah setempat pada Nopember 2006 (saat dilaksanakan Eksekusi) adalah Rp. 150.000,- permeter bujur sangkar atau suatu harga yang dipandang layak oleh Pengadilan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, menyatakan bahwa Tergugat II sebagai anak dari Tergugat I

adalah harus ikut bertanggung jawab atas uang pengembalian pembelian tanah tersebut diatas kepada penggugat ;

7. Menghukum kepada tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar uang pengembalian pembelian tanah tersebut diatas kepada penggugat sebesar Rp.5.811.750.000,- (lima milyar delapan ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai pada Penggugat pada Putusan perkara ini dijatuhkan ;
8. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan dahulu walaupun Tergugat menyatakan banding kasasi maupun Verset ;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat - tergugat untuk membayar biaya perkara ;

“ Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka penggugat mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono) “

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk kepentingan penggugat telah datang menghadap kuasanya bernama **LAODE SUMAILA, SH.** Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Kompleks Perumnas Blok E/28 Kelurahan Girian Weru II Kecamatan Bitung Barat Kota Bitung, sesuai Surat Kuasa Khusus Nomor: 36/SK / 2007 / PN.BTG tertanggal Rabu 14 Maret 2007, sedangkan untuk kepentingan Tergugat I datang menghadap Kuasanya : **Dra. HENNY N. RUMAGIT**, Pekerjaan Swasta, beralamat Kelurahan Tanjung Batu Kecamatan Wanea Kota Manado, sesuai Surat Kuasa Insidentil dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 01/ Pen.K.Ins/2007/PN. BTG tertanggal 18 April 2007, Untuk Tergugat II hadir **JANTJE RUMEGANG, SH.** Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum beralamat di Jalan Sungai Musi Kelurahan Singkil Dua Lingkungan II, Kecamatan Singkil Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 45/SK/2007/PN.BTG. tertanggal Rabu 4 April 2007, sementara itu untuk Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengirimkan kuasanya untuk itu, padahal kepadanya telah dipanggil sesuai relas-relas panggilan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Relas Panggilan tertanggal 26 Maret 2007 untuk sidang tanggal 29 Maret 2007 ;

2. Relas Panggilan tertanggal 30 Maret 2007 untuk sidang tanggal 04 April 2007 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak namun upaya tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, dan terhadap gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak terdapat perubahan atas surat gugatan dan bertetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat-tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I :

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya secara nyata mengakui bahwa transaksi jual beli antara tergugat I dan penggugat atas objek perkara dilakukan secara sah dan legal dihadapan pejabat yang legalitasnya dijamin oleh undang-undang ;
2. Bahwa setelah dilakukan transaksi jual beli secara sah pada tanggal 10 Pebruari 1990 yang di sertai dengan pembuatan akta jual beli penggugat dan tergugat I menanda tangani akta dimaksud dalam keadaan sadar dan sehat dihadapan pejabat pembuat akta ;
3. Bahwa Penggugat sebelum melakukan transaksi jual beli dengan tergugat I, objek perkara telah diteliti terlebih dahulu dengan baik, bahkan telah diumumkan kepada umum sebagai persyaratan undang-undang I menjualnya dengan itikat baik ;
4. Bahwa objek perkara telah diroya atas nama penggugat, hal mana sudah

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 merupakan tanggung jawab sepenuhnya penggugat, terlebih nanti setelah 4 (empat) tahun kemudian baru terjadi keberatan (clam) pihak ketiga ;

5. Bahwa semestinya penggugat menarik tergugat I sebagai saksi dalam perkara ini, bukan sebagai tergugat ;
6. Bahwa tidak beralasan penggugat menuntut pengembalian uang hasil jual beli tersebut diatas kepada tergugat I karena dalam perjanjian jual beli tidak dimuat dengan jelas apabila dikemudian hari tanah tersebut terkena bencana alam atau diperkarakan pihak ketiga harus ada pengembalian uang dengan tanggung rente ;

II. Dalam Pokok Perkara :

Seerti apa yang telah saya tergugat I sampaikan dalam eksepsi diatas adalah bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban saya tergugat I dalam pokok perkara, dimana apa yang secara tegas dan nyata dalam pokok perkara ini haruslah juga merupakan suatu penolakan saya tergugat I atas gugatan penggugat seperti :

1. Saya tergugat I sangkal seluruh isi gugatan penggugat, kecuali hal-hal yang khusus yang diakui saya tergugat I
2. Bahwa apakah layak penggugat menggugat saya sebagai tergugat I sementara selama penggugat menikmati hasil objek perkara tidak pernah ada perhitungan untung rugi dari saya tergugat I, sehingga dalil 7 (tujuh) dalam gugatan tidak beralasan dan harus ditolak ;

Atas dasar hal - hal tersebut diatas saya tergugat I memohon sekiranya Majelis hakim memutuskan dan menetapkan menjadi hukum :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dalam-eksepsi.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan eksepsi saya tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menyatakan penggugat tidak berhak menuntut ganti rugi karena tidak dinyatakan sebelumnya dalam perjanjian ;

Dalam Pokok perkara :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya setidak – tidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima ;
- Selebihnya mohon keadilan ;

JAWABAN TERGUGAT II :

I. DALAM KONPENSI :

A. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa dalil gugatan penggugat pada pokoknya adalah menuntut kepada tergugat I agar mengembalikan uang pembelian sebidang tanah serta biaya-biaya lainnya karena dibatakannya Akta Jual Beli tanggal 10 Pebruari 1990 No. 52/JB/BTGH/II/1990 dimana pada saat jual beli dilakukan penggugat sebagai pembeli sedangkan tergugat I sebagai penjual ;
2. Bahwa Gugatan penggugat dalam perkara ini sudah jelas ditujukan kepada tergugat I (Tergugat Utama) sebagai penjual yang menurut dalil gugatan penggugat kepada tergugat I dituntut agar mengembalikan uang pembelian sebidang tanah ditempat bernama Matenem Kelurahan Manembo-nembo Atas dimana didalam gugatannya disebutkan bahwa tergugat I bertempat tinggal di Alamat Kelurahan Tanjung Batu Lingkungan IV Kecamatan Sario, Kota Manado ;
3. Bahwa demikian juga dengan tergugat II In Casu Albert Leonardus Rumagit dan Merry Emmy Rumagit, alamat tempat tinggal yang benar adalah : Kelurahan Mahakeret Barat Lingkungan I, Kecamatan Wenang, Kota Manadodan adalah sangat kelitu dan tidak benar alamat yang disebutkan dalam gugatan Penggugat yaitu Kelurahan Girian Atas, Kevamatan Bitung Barat,

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, sedangkan Marlein Magdalena Rumagit

bertempat tinggal pada alamat Kelurahan Manembonembo Atas Kecamatan Bitung Barat, Kota Bitung dan bukan tinggal di Kelurahan Girian Atas, Kecamatan Bitung Barat, Kota Bitung ;

4. Bahwa turut tergugat selaku PPAT bertempat tinggal pada alamat : Kantor Camat Bitung tengah di Kota Bitung ;
5. Bahwa seperti yang telah tergugat II dalilkan pada eksepsi angka 2 diatas dimana tergugat Utama dalam perkara ini adalah tergugat I, sedangkan tergugat II dan Turut Tergugat dapat dikatakan hanyalah sebagai pelengkap formalnya gugatan meskipun juga kepada tergugat II didalilkan agar turut bertanggung jawab terhadap apa yang dilakukan oleh tergugat I dan demikian juga dengan turut tergugat didalilkan agar tunduk pada isi putusan pengadilan ;
6. Bahwa sesuai dengan uraian tersebut diatas ternyata dalam perkara ini terdiri atas beberapa pihak tergugat dengan alamat masing-masing pihak satu sama lainnya berbeda sebagaimana telah diuraikan diatas dimana tergugat I (tergugat utama) alamat tempat tinggalnya di Kelurahan Tanjung Batu Lingkungan IV Kecamatan Sario Kota Manado sudah jelas masuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Manado, demikian juga dengan tergugat II No. Urut 2 dan 3 bertempat tinggal di alamat Kelurahan Mahakeret Barat Lingkungan I Kecamatan Wenang Kota Manado juga masuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Manado, maka berdasarkan ketentuan dalam Hukumn Acara Perdata pasal 214 Rbg. Ayat (2), gugatan Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan negeri Manado ditempat dimana tergugat I (tergugat utama) bertempat tinggal dan bukannya diajukan ke Pengadilan Negeri Bitung ;
7. Bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bitung sudah jelas sangatlah keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum acara sebagaimana diatur dalam Pasal 214 RBg ayat (2)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id demi tertibnya pelaksanaan hukum maka selayaknyalah Pengadilan Negeri Bitung menyatakan dirinya tidak berwenang dalam mengadili perkara ini berdasarkan atas fakta Yuridis sebagaimana terurai di atas bahwa alamat tempat tinggal tergugat I (tergugat utama) berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Manado, maka kewenangan untuk mengadili perkara ini adalah pada Pengadilan Negeri Manado ;

8. Bahwa selain Eksepsi tentang kewenangan mengadili oleh pengadilan (Kompetensi Relatif) sebagaimana terurai di atas, maka tergugat II juga mengajukan Eksepsi tentang tidak berekwalitasnya/tidak berwenangnya/tidak berhaknyanya Penggugat dalam hal mengajukan gugatan dan tuntutan ini (Persona Standi In Yudicio) karena hak atas tanah ditempat Matenem Manembo Nembo Atas sudah beralih hak dari Penggugat kepada Bank Mandiri Cabang Bitung sebab-sebab peralihannya adalah karena dijadikan sebagai jaminan kredit pada Bank Mandiri Cabang Bitung dan oleh pihak Bank Mandiri Cabang Bitung kredit tersebut sudah dinyatakan sebagai kredit macet dan telah beberapa kali dilelang tapi tidak ada penawaran karena adanya gugatan dari pihak tergugat II ;

Maka berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas, tergugat II mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum memeriksa dan mengadili Pokok Perkara kiranya terlebih dahulu berkenan mempertimbangkan akan eksepsi tergugat II tersebut dengan suatu putusan sela :

- Menerima Eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bitung tidak berwenang mengadili perkara ini ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dalam putusan sebelumnya Majelis Hakim berpendapat lain maka bersama ini kami mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada prinsipnya tergugat II dengan tegas menolak gugatan dan tuntutan Penggugat khususnya terhadap tergugat II, terkecuali terhadap hal - hal yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh tergugat II

2. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat butir ke 1, 2, 3, 4, dan 5, tergugat II menaggapinya sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan atas fakta hukum yang ada terkait dengan peristiwa hukum yang pernah terjadi yang dilakukan oleh tergugat I atas obyek jual beli tanah ditempat bernama Matenem Manembo Nembo Atas antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual, dapat dikatakan bahwa apa yang dilakukan oleh tergugat I terkait dengan transaksi jual beli tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan pihak tergugat II karena tanah yang diperjual belikan tersebut adalah milik tergugat II dimana setelah tergugat II menempuh jalur hukum dengan memakan waktu yang sangat panjang dengan mengeluarkan begitu banyak biaya pada akhirnya kebenaran dan keadilan terwujud dan berpihak pada tergugat II terbukti dengan telah diserahkannya kembali tanah ditempat Matenem Manembo Nembo Atas tersebut kepada tergugat II sebagai pemiliknya yang sah yaitu setelah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 8 Nopember 2006 ;

- Bahwa perlu juga dijelaskan tanah ditempat Matenem Manembo Nembo Atas tersebut menjadi milik tergugat II diperoleh sebagai pemberian orang tua yakni ayah Piet Hein Rumagit / tergugat I dan Ibu Maria Elisabeth Momongan sesuai Surat Persetujuan tanggal 7 September 1964 sebelum keduanya bercerai kemudian dipertegas dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Perkara Perdata Nomor : 644 / 1964 tanggal 9 Maret 1965 ;

- Bahwa kemudian sejak terjadinya perceraian antara tergugat I dengan isterinya Maria Elisabeth Momongan / ibu dari Tergugat II tahun 1965, dan apalagi setelah teregugat I menikah dengan isterinya yang kedua yang bernama Marie Rondonuwu maka dapat dikatakan sejak waktu itu telah terjadi hubungan yang tidak harmonis antara tergugat II dengan tergugat I karena dapat dikatakan tergugat I bukannya memelihara dan melindungi anak - anaknya serta harta miliknya melainkan sebaliknya dengan mengkhianati anaknya in casu tergugat II selain dapat dikatakan ditelantarkan setelah perceraianya dengan isterinya juga telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni menjual tanah di tempat bernama Matenem Manembo Nembo Atas kepada Penggugat yang menurut hukum perbuatan tersebut sangat merugikan tergugat II maka kepada tergugat I tidaklah pantas untuk mendapatkan belas kasihan dari tergugat II khususnya terkait dengan tuntutan Penggugat dalam hal mengembalikan uang pembelian tanah kepada Penggugat karena dalam KUH Perdata khusus dibawah titel tentang Perikatan yang lahir karena Undang Undang pada pasal 1365 dengan tegas menyebutkan bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut, maka terkait dengan tuntutan penggugat dalam perkara ini sudah jelas tanggung jawab mengembalikan uang pembelian tanah hanyalah melekat pada dirinya tergugat I sebagai orang yang secara feitelijk telah melakukan perbuatan melawan hukum dimaksud ;
- Bahwa dalam konteks perkara ini tergugat II adalah juga korban dari perbuatan melawan hukum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan oleh tergugat I, maka bagaimana mungkin tergugat II sebagai korban akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I dituntut agar bertanggung jawab mengembalikan uang pembelian tanah kepada penggugat, hal ini menurut tergugat II sangatlah tidak relevansi yuridisnya dan karenanya selayaknya tuntutan kepada tergugat II dikesampingkan dan dinyatakan sebagai tuntutan yang tidak berdasar ;

- Bahwa satu dan lain hal uang hasil penjualan tanah ditempat bernama Matenem Manembo-nembo Atas sesuai dalil gugatan penggugat sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) uang tersebut hanyalah dinikmati oleh tergugat I bersama sama dengan isterinya yang kedua bernama Marie Rondonuwu dan anak-anaknya pada isteri keduanya bernama Henny Rumagit, Deasy Rumagit dan Sherly Rumagit sehingga yang pantas digugat oleh penggugat agar bertanggung jawab bersama- sama dengan tergugat I dalam hal mengembalikan uang pembelian tersebut adalah isterinya yang kedua dengan anak-anaknya dan bukannya ditujukan kepada tergugat II yang sama sekali tidak tahu menahu dengan keberadaan uang tersebut apalagi menikmatinya ;
- Bahwa menurut hukum hutang atau pinjaman yang dapat diwariskan ataupun yang dapat dipertanggung jawabkan kepada anak-anak hanyalah hutang atau pinjaman yang diperoleh secara legal itupun jika orang tua telah meninggal dunia dan dalam konteks perkara ini orang tua / tergugat I masih hidup maka menurut hukum tanggung jawab terhadap apa yang dilakukannya yang telah merugikan orang lain masih melekat pada dirinya secara pribadi ;
- Bahwa dalam kaitannya dengan perkara ini uang pembelian tanah tersebut bukanlah sebagai hutang piutang, lagi pula apa yang terjadi adalah karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Manembo-nembo Atas sebagai syarat adat yang berlaku di Minahasa termasuk di Desa Manembo-nembo sehingga menurut hukum kepada penggugat dalam transaksi tersebut tidak dapat diklasifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik dan kepadanya tidak pantas mendapat perlindungan hukum, hal ini dapat dibandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor : 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 dapat dikutip “ Pembeli tidak dapat dikasifikasi sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu “;

- Bahwa oleh karena Tergugat I dalam hal menjual tanah ditempat Metenem Manermbo-nembo Atas kepada Penggugat tidak diketahui oleh tergugat II sebagai pemilinya yang sah perbuatan mana telah dinyatakan dalam putusan Pengadilan yang lain yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan tergugat II sehingga oleh karena itu segala perbuatan hukum dalam kaitannya dengan transaksi jual beli tanah tersebut telah dinyatakan batal dan dengan dibatalkannya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat maka uang penggugat yang digunakan dalam pembelian tanah tersebut lebih tepat disebut sebagai resiko yang harus dipikul oleh penggugat dan jika tuntutan tersebut sekiranya beralasan menurut hukum quod Noon, tuntutan itupun hanya dapat ditujukan kepada tergugat I sebagai orang yang karena perbuatannya mengakibatkan orang lain mengalami kerugian (lihat penjelasan pada bagian terdahulu) ;
- Bahwa terhadap gugatan dan tuntutan Penggugat yang ditunjukan kepada tergugat II Quod Noon dalam hal turut bertanggung jawab untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembalian uang pembelian serta biaya - biaya lain yang pernah dikeluarkan oleh Penggugat dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya telah merubah status uang pembelian tanah menjadi sebagai hutang piutang yang diciptakan oleh tergugat I maka hal tersebut menurut tergugat II telah menjadikan tuntutan menjadi kabur karena jauh berbeda pengertian antara uang dalam transaksi jual beli dengan uang yang tercipta karena perjanjian hutang piutang apalagi uang tersebut tercipta karena perbuatan melawan hukum yang pada hakekatnya telah merugikan tergugat II maka sudah jelas dalam konteks perkara ini keberadaan dan status tergugat II sama sekali tidak relevansi yuridisnya karena tergugat II pun adalah juga korban dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I ;

- Bahwa mengenai tuntutan pengembalian uang pembelian tanah dan biaya - biaya lain yang pernah dikeluarkan oleh Penggugat yang dalam perhitungannya sekarang ini dari sebesar Rp. 35.000.000,- ditambah biaya Royas sebesar Rp. 10.000.000,- sama dengan Rp. 45.000.000,- namun dalam perkara ini tuntutan Penggugat menjadi sebesar Rp. 5.811.750.000,- (Lima milyar delapan ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan memperhitungkan harga tanah yang pernah dibelinya ditempat Matenem Manembo Nembo Atas, dengan perkalian luas tanah 38.745 M² x harga tanah permeternya Rp. 150.000,- maka menurut tergugat II tuntutan tersebut sebagai tidak berdasar hukum dan hanya mengada ada, karenanya patut ditolak dan dikesampingkan karena tanah ditempat Matenem Manembo Nembo Atas tersebut diperoleh tergugat II melalui suatu proses hukum dan telah pula diserahkan Pengadilan Melalui Eksekusi pada tanggal 8 Nopember 2006, satu dan lain hal Penggugat sama sekali tidak lagi memiliki Persona



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Sedangkan diudicio atau tidak lagi memiliki kualitas untuk bertindak sebagai penggugat dalam hal mengajukan gugatan ini karena tanah ditempat Matenem Manembo Nembo Atas tersebut telah beralih kepemilikannya dari Penggugat kepada Bank Mandiri Cabang Bitung sebab dasar peralihannya adalah sebagai jaminan kredit yang oleh Bank Mandiri Cabang Bitung telah dinyatakan sebagai kredit macet dan telah beberapa kali dilelang dimuka umum namun tidak ada penawaran karena adanya perkara yang diajukan oleh tergugat II ;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat butir ke 9, pada prinsipnya tergugat II tolak dengan alasan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak memiliki dasar hukumnya ;
5. Bahwa demikian juga dengan dalil gugatan penggugat butir ke 10 yang menyatakan gugatan telah memenuhi syarat dalam pasal 191 Rbg. Sehingga penggugat mohon putusan uit voerbaar bij vorraad, menurut tergugat II dalil gugatan tersebut tidak berdasar hukum dan karenanya patut ditolak dan dikesampingkan ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas tergugat II mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat berkenan menjatuhkan putusan amarnya :

- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

II. DALAM REKONPENSII :

Bahwa tergugat II konvensi selanjutnya menjadi penggugat dalam Rekonvensi menarik penggugat dalam konvensi sebagai tergugat dalam rekonvensi dengan alasan - alasan gugatan rekonvensinya sebagai berikut :

1. bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai sebidang tanah ditempat bernama Matenem masuk Wilayah Kepolisian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudahan Menemukan Nemo Atas yang diperolehnya dari pemberian orang tuanya yakni tergugat I konvensi dengan isterinya Maria Elisabeth Momongan berdasarkan surat persetujuan tanggal 7 september 1964 sebelum keduanya bercerai dan ditegaskan lagi dalam Putusan Pengadilan Perdata Nomor : 644 / 1964 tanggal 9 Maret 1965 ;

2. Bahwa tanah tersebut kemudian oleh tergugat I Konvensi dijualnya kepada tergugat dalam Rekonvensi pada tanggal 10 Pebruari 1990, sebagai mana nyata dalam Akta Jual Beli No. 52 / JB / BTGH / II/ 1990 yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat dalam konvensi selaku PPAT Wilayah Bitung Tengah pada waktu itu sekarang masuk wilayah Kecamatan Bitung Barat akan tetapi jual beli tersebut dilakukan tidak sepengetahuan dan seijin dari Penggugat Rekonvensi yang adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut ;
3. Bahwa terhadap jual beli yang dilakukan tergugat I dalam konvensi dengan penggugat dalam konvensi / tergugat dalam Rekonvensi, penggugat dalam Rekonvensi menyatakan sangat berkeberatan dan telah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Manado dalam perkara perdata No. 82/ Pdt.G/1994 / PN. Mdo. Perkara mana berlanjut ke tingkat banding dengan perkara nomor : 54/Pdt/1995/PT.Mdo dan pada tingkat Kasasi perkara No. 2955 K/Pdt/1996 serta pada tingkat Peninjauan Kembali dengan perkara Nomor : 280 PK/Pdt/2003 yang berakhir dengan kemenangan pada pihak Penggugat dalam Rekonvensi yang kemudian perkara tersebut telah dieksekusi oleh pengadilan negeri Bitung pada tanggal 8 Nopember 2006 dimana tanah yang telah diperjual belikan tersebut telah diserahkan kembali kepada penggugat Rekonvensi sebagai pemiliknya yang sah ;
4. Bahwa penggugat rekonvensi dalam menjalankan perkara tersebut tentu saja telah mengeluarkan begitu banyak biaya mulai dari peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Manado sampai pada tingkat Peninjauan kembali yang dalam perhitungan seluruhnya biaya-biaya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tersebut berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), kemudian kerugian karena tidak dapat menikmati hasil dari tanah kebun tersebut selama 16 tahun dihitung sejak tanah terjual tahun 1990 sampai dengan eksekusi tahun 2006 kerugiannya kurang lebih Rp. 100.000.000,- pertahunnya sama dengan Rp.1.600.000.000,- (Satu Milyard Enam ratus juta Rupiah) dan kerugian Imateriil kareena penderitaan bathin selama mengurus perkara dimaksud sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyard rupiah), sehingga kerugian yang dialami penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya berjumlah Rp.500.000.000,- + Rp.1.600.000,- + Rp. 1.000.000.000,- sama dengan Rp. 3.100.000.000,- (Tiga milyard seratus juta rupiah) jumlah mana harus dibayar oleh tergugat dalam rekonvensi kepada penggugat dalam rekonvensi secara tunai dan sekaligus dan atau sejumlah uang yang pantas dan dirasa adil menurut pertimbangan pengadilan ;

5. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonvensi ini agar tidak menjadi sia-sia maka penggugat rekonvensi mohon agar terhadap harta kekayaan milik tergugat dalam rekonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak ataupun yang diperoleh dikemudian hari diletakan sita jaminan termasuk bangunan rumah dan tanah kintal yang terletak di Jalan Sudirman IV No.1 Kelurahan Pinaesaan Lingkungan I kecamatan Wenang Kota Manado ;

6. bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti yang menurut sifatnya memenuhi apa yang diatur dalam pasal 191 Rbg dan oleh karena itu Penggugat dalam rekonvensi mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada vernet, banding ataupun kasasi dari pihak lawan ;

Berdasarkan alasan - alasan terserbut, penggugat dalam rekonvensi mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, menyatakan sebagai berikut :
2. menyatakan sebagai berikut :
oleh Pengadilan Negeri Bitung atas harta hak milik tergugat Rekonvensi ;

3. Menyatakan tanah ditempat Matenem Manembo-nembo Atas adalah sah milik Penggugat dalam rekonvensi sesuai Eksekusi Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 8 Nopember 2006 ;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat dalam rekonvensi telah mengalami kerugian sebesar Rp.3.100.000.000,- (Tiga Milyart seratus juta rupiah) ;
5. menghukum tergugat dalam rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat dalam rekonvensi sebesar Rp.3.100.000.000,- (Tiga Milyart seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
6. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada verset, banding ataupun kasasi dari pihak lawan ;
7. menghukum tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

S U B S I D A I R :

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono);
Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat pada tanggal 25 April 2007 telah mengajukan Repliknya (disertai jawaban atas rekonvensi) demikian halnya dengan Tergugat-Tergugat telah pula mengajukan dupliknya pada tanggal 2 Mei 2007 sebagaimana terurai lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

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

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 251/Manembo-nembo dengan Surat Ukur Nomor: 4482/1982, tanpa asli, bermeterai cukup diberi tanda : **Bukti P.1;**
2. Foto copy Surat Pengadilan Negeri Bitung yang ditujukan kepada Marthen Tansil (Tergugat II) tanggal 1 Nopember 2006 perihal Pemberitahuan, tanpa asli bermeterai cukup, diberi tanda : **Bukti P.2;**

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, foto copy SPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Marthen Tansil, sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda : **Bukti P.3;**

Menimbang, bahwa di samping bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah pula menghadapkan saksi yang menerangkan di bawah sumpah disertai keterangannya terkatip pada pokoknya sebagai berikut :

HERMAN TANSIL;

- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan Penggugat dan Tergugat adalah mengenai tanah;
- Bahwa saksi pernah mendengar Marthen Tansil membeli tanah pada Tergugat, tanah mana terletak di Manembo-nembo atas yang lokasinya terletak di Kompleks Samsat luasnya \pm 4 hektar;
- Bahwa saksi bekerja sebagai makelar tanah;
- Bahwa maksud Penggugat membeli tanah tersebut sebagai investasi;
- Bahwa benar saksi pernah melihat surat pemberitahuan lelang sekitar dua minggu yang lalu;
- Bahwa harga tanah permeter di Manembo-nembo, untuk yang ada di jalan raya \pm Rp. 200 ribu permeter, Kompleks Rumah Sakit Manembo-nembo \pm Rp. 200 ribu permeter, sedangkan untuk Girian \pm Rp. 500 ribu permeter;
- Bahwa sekitar tahun 1990-an saksi sering ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau tanah tersebut di komplain oleh orang lain;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Pajak Bumi dan Bangunan, namun tidak tahu kalau dalam surat tersebut tanah yang mana;

Menimbang, bahwa oleh karena pada akhirnya Kuasa Penggugat tidak lagi mengajukan saksi, maka selanjutnya kesempatan pembuktian diberikan kepada Tergugat-tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 222/Pdt.G/1993/PN. Mdo tanggal 05 Februari 1994, telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id aslinya bermeterai cukup diberi tanda :

Bukti T.I.1;

2. Fotokopi Akte Perkawinan Nomor : 161 Formulir No. 11 tanggal 26 April 1965 telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda : **Bukti T.I.2;**
3. Fotokopi Akte Kelahiran atas nama : HENI NOVA Nomor: 2177/1967 tertanggal 3 Nopember 1977, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda : **Bukti T.I.3a;**
4. Fotokopi Kutipan Akte Kelahiran atas nama Deysy Diana No. 2415/1969 tanggal 7 Agustus 1982, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda : **Bukti T.I.3b;**
5. Fotokopi Akte Kelahiran atas nama Sherly Jane No. 1100/1972 tanggal 2 Nopember 1977, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda: **Bukti T.I.3c;**

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan surat-surat bukti sebagaimana terurai di bawah ini:

1. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Putusan (eksekusi pengosongan Nomor: 04/BA.PDT.Eks/2006/PN. Btg tanggal 8 Nopember 2006, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda : **Bukti T.II.1;**
2. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor: 280 PK/Pdt/2003 tanggal 29 September 2005, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda: **Bukti T.II.2;**
3. Fotkopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2955/K/Pdt/1996 tanggal 22 Nopember 2001, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda: **Bukti T.II.3;**
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 54/Pdt/1995/PT. Mdo tanggal 12 Oktober 1995, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda: **Bukti T.II.4;**
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 82/Pdt.G/1994/PN. Mdo tanggal 15 September 1994, telah disesuaikan dengan aslinya bermeterai cukup diberi tanda: **Bukti T.II.5;**

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti di atas, Tergugat I telah pula menghadapkan saksi-saksinya yaitu : **HERMAN INTAMA** dan **BERNARD TAMBUNUN**, sedangkan Tergugat II tidak lagi mengajukan saksi, keterangan saksi mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung di bawah ini diucapkan di depan persidangan sebagaimana terkuip pokok-pokoknya sebagai berikut:

1. HERMAN INTAMA;

- Bahwa saksi mengetahui persoalan antara Penggugat dengan Tergugat-tergugat mengenai masalah tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah milik Israel Rumagit dan dialihkan kepada Piet Hein Rumagit;
- Bahwa isteri pertama dari Piet Hein Rumagit adalah Bet dan mempunyai dua orang anak, lalu kawin lagi dengan perempuan yang bernama Ses Marie dan mempunyai tiga orang anak;

2. BERNARD TAMBUWUN;

- Bahwa isteri pertama dari Piet Hein Rumagit adalah Beti dan mempunyai dua orang anak yaitu Berti dan Marlin;
- Bahwa kemudian Piet Hein Rumagit menikah lagi dengan Marie Rondonuwu;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada salah satu bidang tanah yang diberikan oleh Israel Rumagit kepada Piet Hein Rumagit yaitu tanah di Matenem di kompleks stadion;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena dahulunya bertetangga;
- Bahwa tempat tinggal saksi berjauhan dengan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah menyampaikan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa guna meningkatkan uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selengkapny merujuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap merupakan satu kesatuan dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak lagi mengajukan apa-apa, sembari memohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

DALAM KONVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dalam Eksepsi.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat-tergugat dalam jawabannya masing-masing telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan :

TERGUGAT I :

1. Bahwa Penggugat secara nyata mengakui bahwa transaksi jual beli antara Tergugat I dan Penggugat atas objek perkara dilakukan secara sah dan legal di hadapan pejabat yang legalitasnya dijamin Undang-undang;
2. Bahwa setelah dilakukan transaksi jual beli secara sah pada tanggal 10 Februari 1990 yang disertai dengan pembuatan Akta Jual Beli, Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta tersebut dalam keadaan sadar dan sehat di hadapan Pejabat Pembuat Akta;
3. Bahwa Penggugat sebelum melakukan transaksi dengan Tergugat I, objek perkara telah diteliti dengan baik, bahkan telah diumumkan kepada umum dan Tergugat I menjualnya dengan ittitak baik;
4. Bahwa objek perkara telah di roya atas nama Penggugat, hal mana sudah merupakan tanggung jawab Penggugat, dimana baru empat tahun kemudian baru terjadi keberatan pihak ketiga;
5. Bahwa semestinya Penggugat menarik Tergugat I sebagai saksi dalam perkara ini, bukan sebagai Tergugat;

TERGUGAT II :

1. Bahwa keberadaan alamat dari Tergugat I yang dalam surat gugatan Penggugat menyebutkan alamatnya di Jalan Sudirman IV Kelurahan Pinaesaan Lingkungan I Kecamatan Wenang Kota Manado dan Para Tergugat II yang oleh Penggugat disebutkan dalam surat gugatannya kesemuanya dengan alamat di Kelurahan Girian Atas Kecamatan Bitung Barat Kota Bitung adalah keliru karena yang benar Tergugat II Albert Leonardus Rumagit dan Merry Emmy Rumagit alamat tempat tinggal yang benar adalah Kelurahan Mahakeret Barat Lingkungan I Kecamatan Wenang Kota Manado sedangkan Marlein Magdalena bertempat tinggal pada alamat Kelurahan Manembo-nembo Atas Kecamatan Bitung Barat Kota Bitung;

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, bahwa telah terjadi adanya perbedaan tempat tinggal dari

Para Tergugat sehingga menurut ketentuan dalam Hukum Acara Perdata Pasal 241 RBG ayat (2) maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Manado di tempat mana Tergugat I (Tergugat utama) berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Manado dan bukannya diajukan ke Pengadilan Negeri Bitung, sehingga pengajuan gugatan oleh Penggugat sangatlah keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum acara tersebut;

3. Bahwa Penggugat tidak berkualitas/tidak berwenang/tidak berhak dalam mengajukan gugatan dan tuntutan ini karena hak atas tanah telah beralih hak dari Penggugat kepada Bank Mandiri Cabang Bitung karena telah dijadikan jaminan kredit pada bank tersebut dan oleh pihak bank telah dinyatakan sebagai kredit macet dan sudah beberapa kali dilakukan pelelangan namun belum ada penawaran karena adanya gugatan dari pihak Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I sepanjang mengenai penempatan Tergugat I sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah merupakan kewenangan mutlak dari pada Penggugat yang merasa kepentingannya telah dilanggar oleh Tergugat I, akibat adanya hubungan hukum dalam jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga keberatan semacam ini tidaklah beralasan hukum, sedangkan mengenai eksepsi lainnya dari Tergugat I, materi eksepsi yang demikian termasuk dalam lingkup pembahasan mengenai pokok perkara selain masih memerlukan pembuktian lebih lanjut mengenai hal-hal yang telah dikedepankan dalam materi eksepsinya Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II sepanjang mengenai alamat tempat tinggal dari Para Tergugat II dan kewenangan mengadili, Majelis Hakim berpendapat dengan merujuk pada ketentuan Pasal 142 RBG yang menegaskan bahwa jika Tergugat lebih dari seorang, sedangkan mereka (Tergugat) tidak tinggal di dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal salah seorang Tergugat menurut pilihan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas berarti kepada Penggugat diberi hak opsi atau hak untuk memilih Pengadilan Negeri mana yang ditentukannya untuk memajukan surat gugatannya, dan apa yang ditentukan oleh Penggugat dipandang benar karena selain Tergugat I dan Turut Tergugat memang beralamat di Bitung juga relas-relas panggilan yang dilayangkan kepada Tergugat-tergugat termasuk para Tergugat II telah dipenuhi oleh mereka Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi bahwa Penggugat tidak berkualitas, tidak berwenang, tidak berhak dalam mengajukan gugatan karena hak atas tanah telah beralih hak dari Penggugat kepada Bank Mandiri Cabang Bitung karena telah dijadikan jaminan kredit pada bank tersebut dan oleh pihak bank telah dinyatakan sebagai kredit macet dan sudah beberapa kali dilakukan pelelangan namun belum ada penawaran karena adanya gugatan dari pihak Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam menentukan kualitas dan hak Penggugat dalam mengajukan gugatan yaitu adanya kepentingan pada diri Penggugat yang merasa telah dirugikan oleh Para Tergugat dan hal ini bersifat subyektif artinya Penggugat dalam hal mengajukan gugatan kepada seseorang adalah ditentukan sendiri oleh Penggugat, dimana untuk menentukan apakah gugatannya itu tepat sasaran atau tidak atau apakah Penggugat berwenang atau tidak, haruslah ditentukan melalui pembuktian, apa terlebih mengenai peralihan hak dari Penggugat kepada Bank Mandiri Cabang Bitung memerlukan pembuktian lebih lanjut yang akan dibahas dalam pembahasan mengenai pokok perkara, maka eksepsi Tergugat II yang demikian ternilai tidak tepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka keseluruhan eksepsi Tergugat-tergugat haruslah ditolak, untuk selanjutnya membahas pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan pokok yang dikemukakan oleh Penggugat adalah mengenai pengembalian uang pembelian tanah yang terletak di tempat bernama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI Manembo-nembo Atas Kecamatan Bitung

Barat Kota Bitung, luas \pm 38.745 M2 dengan batas-batas :

Utara : Dengan tanah A.P. Tangkudung;

Timur : Dengan tanah J. Sumampow;

Selatan : Dengan tanah S.J. Rumagit;

Barat : Dengan tanah S.J. Rumagit;

Beserta segala ongkos-ongkos balik nama sertifikat tersebut kepada Penggugat, yang harus disesuaikan dengan harga pasaran tanah setempat pada saat pelaksanaan eksekusi bulan Nopember 2006 yaitu Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter bujursangkar atau suatu harga yang dipandang layak oleh pengadilan, yang totalnya sebesar Rp. 5.811.750.000,- (lima milyar delapan ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-tergugat kecuali Turut Tergugat mengajukan bantahannya sebagaimana terangkum dalam jawaban masing-masing Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat-tergugat menyangkali gugatan Penggugat tersebut, maka sudah seharusnya Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya, dimana untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan Bukti P.1, P.2, P.3, dan seorang saksi. Sedangkan Tergugat-tergugat guna membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan pembuktian, dimana Tergugat I mengajukan bukti surat yang ditandai dengan Bukti T.I.1, T.I.2, T.I.3a, T.I.3b, T.I.3c, dan seorang saksi, dan untuk Tergugat II mengajukan bukti surat yang ditandai dengan Bukti T.II.1 sampai dengan T.II.5;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya angka 1 memohonkan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ini, oleh karena berhubungan erat dengan keberadaan petitum-petitum gugatan berikutnya yang harus ditentukan terlebih dahulu maka petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kemudian setelah menentukan petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum gugatan Penggugat angka 2 yang pada pokoknya memohonkan agar dinyatakan sah dan berharga penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bitung atas tanah milik tergugat II yang terletak di Matenem Kelurahan Manembo-nembo Atas Kecamatan Bitung Barat Kota Bitung, luas \pm 38.745 M2 dengan batas-batas :

Utara : Dengan tanah A.P. Tangkudung;

Timur : Dengan tanah J. Sumampow;

Selatan : Dengan tanah S.J. Rumagit;

Barat : Dengan tanah S.J. Rumagit;

Menimbang, bahwa mengenai penyitaan, Majelis Hakim berpendapat bahwa atas tanah yang dimohonkan penyitaan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut, atasnya, oleh Pengadilan Negeri Bitung tidak pernah melakukan penyitaan, sehingga petitum gugatan ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 3 berupa tuntutan pengembalian uang pembelian tanah beserta segala ongkos-ongkos balik nama kepada Penggugat karena telah dibatalkannya Akta Jual Beli Nomor: 52/JB/BTGH/II/1990 tertanggal 10 Februari 1990, menelusuri dari segala pembuktian yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat-tergugat diketemukan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa jauh sebelum dilakukannya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat, telah terjadi persetujuan antara suami isteri yaitu Tergugat I dengan Maria Elisabeth Momongan, keduanya adalah orang tua kandung dari Para Tergugat II, sebagaimana Surat Persetujuan tertanggal 7 September 1964 sebelum keduanya resmi bercerai sesuai dengan Putusan Pengadilan Nomor: 644/1964 tanggal 9 Maret 1965;

Bahwa meski Tergugat I telah menyerahkan tanah di Matenem dimaksud kepada Para Tergugat II, namun oleh Tergugat I tetap saja menjualnya kembali kepada Penggugat Marthen Tansil sesuai Akta Jual Beli tanggal 10 Februari 1990;

Bahwa tanah yang terletak di Matenem Kelurahan Manembo-nembo Atas Kecamatan Bitung Barat Kota Bitung dengan luas \pm 38.745 M2, telah mempunyai alas hak berupa

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 Mahkamah Agung Nomor: 251/Manembo-nembo atas nama Piet

Hein Rumagit, dan telah dijadikan objek jual beli antara Piet Hein Rumagit selaku Penjual dan Marthen Tansil selaku pembeli, jual beli mana dilakukan di hadapan PPAT Kepala Kecamatan Bitung Tengah sesuai Akta Jual Beli Nomor: 52/JB/BTGH/II/1990 tertanggal 10 Februari 1990;

Bahwa kemudian tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, telah digugat oleh Para Tergugat II yaitu Marlein Magdalenen Rumagit, Albert Leonardus Rumagit dan Merry Emmy Rumagit, sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 82/PDT.G/1994/PN.MDO tanggal 15 September 1994, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 54 /PDT /1995 / PT.MDO tanggal 12 Oktober 1995, jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor: 2955 K/PDT/1995 tanggal 22 Nopember 2001, jo. Putusan Peninjauan Kembali Register Nomor: 280/PK/PDT/2003 tanggal 29 September 2005;

Bahwa kemudian tanah yang menjadi objek jual beli antara Piet Hein Rumagi dengan Marthen Tansil, berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Putusan (Eksekusi Pengosongan) Nomor: 04/BA.PDT.Eks/2006/PN. BTG tertanggal 8 Nopember 2006, oleh karena telah berkekuatan hukum yang tetap sehingga telah dieksekusi dan telah dikuasai oleh Pihak Penggugat (Perkara terdahulu) dalam hal ini Para Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa persoalan yang harus dipertimbangkan selanjutnya apakah tuntutan Penggugat mengenai pengembalian sejumlah uang pembelian tanah beserta segala ongkos-ongkos balik nama sertifikat tersebut dipandang benar dan adil menurut hukum ataukah tidak, dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa mencermati dari pembuktian yang diajukan oleh Penggugat sepanjang untuk membuktikan dalil kerugian yang dialaminya, Majelis Hakim sama sekali tidak menemukan adanya bukti-bukti yang dapat melahirkan kenyataan tentang adanya kerugian, besarnya kerugian dan jenis kerugian, yang disebabkan oleh jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, atau dengan kata lain tidak ternyata berapa harga tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dan berapa ongkos-ongkos atau biaya yang dikeluarkan

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 oleh Penggugat terkait pengurusan biaya balik nama sertifikat, padahal penentuan mengenai rincian kerugian adalah merupakan hal yang pertama dan utama yang harus ditetapkan untuk kemudian dibuktikan di persidangan ;

Menimbang, bahwa khusus mengenai Bukti P.3 meski itu berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Marthen Tansil dan terdapat penyebutan Nilai Jual Objek Pajaknya namun tidak dapat membuktikan bahwa Surat Pajak tersebut adalah pajak atas tanah yang terletak di Matenem sebagai objek jual beli antara Tergugat I dan Penggugat;

Menimbang, bahwa keberadaan Bukti P.3 ini sebagai Pajak atas tanah yang di Matenem, akan terbantahkan dengan keberadaan Bukti-bukti dari Para Tergugat II yang telah menguasai tanah di Matenem semenjak eksekusi tanah tersebut dilaksanakan pada tanggal 8 Nopember 2006, apa terlebih khusus menurut Bukti T.II.5 halaman 7 paragraf 1 yang juga merupakan pengakuan Penggugat bahwa tanah tersebut oleh Marthen Tansil (Penggugat dalam perkara ini) telah dijaminkan di Bank Dagang Negara Cabang Bitung yang kemudian (Karena sudah menjadi kredit macet) lalu menyerahkan kepada PUPN Cabang Manado guna menyelesaikannya dan atasnya tanah tersebut kini dikenakan sita jaminan atas kredit macet oleh PUPN;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim di atas, juga didasarkan dan telah bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang menegaskan bahwa Penggugat yang mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Yang karena tidak berhasil membuktikannya maka Hakim menolak tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat tersebut. (Vide Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad; M. Ali Boediarso, SH., Halaman 29);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terlepas dari pada pertimbangan-pertimbangan di atas, bila dicermati lebih dalam pembuktian yang diajukan oleh Tergugat-tergugat, khususnya Bukti T.II.5 pada halaman 25 yang berisi mengenai pengakuan Marthen Tansil (Tergugat II perkara terdahulu) bahwa sebagai pemegang hak atas dasar jual beli, (kemudian), Marthen Tansil (Tergugat II perkara terdahulu) mengajukan permohonan kredit pada PT. Bank Dagang Negara Cabang Bitung dimana SHM Nomor: 251 (SHM tanah di Matenem) yang dijadikan agunan kredit tersebut dan saat ini telah dianggap macet;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pengakuan Penggugat Marthen Tansil tersebut di atas maka dengan adanya pengajuan kredit yang diajukan oleh Penggugat Marthen Tansil tersebut dengan agunan SHM nomor: 251 (tanah di Matenem) berarti Penggugat telah memperoleh sejumlah uang dari PT. Bank Dagang Negara cabang Bitung, sehingga seharusnya Penggugat tidak lagi mengalami kerugian yang harus dituntutkan baik kepada Tergugat I apalagi terhadap Para Tergugat II yang nyata-nyata berhak atas tanah yang di Matenem (sebagai agunan kredit Penggugat) tersebut karena tanah yang menjadi objek perjanjian bukanlah milik dari penggugat (Marthen Tansil) yang tentunya bagi penggugat tidaklah mengalami kerugian karena hilangnya tanah tersebut tetapi mempunyai sejumlah uang sebagai keuntungan baginya dari hasil perjanjiannya dengan Bank Dagang Negara cabang Bitung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitem gugatan Penggugat angka 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai pengembalian uang yang harus disesuaikan dengan harga pasaran setempat pada saat pelaksanaan eksekusi bulan Nopember 2006 yang lalu (Petitem angka 4), yang jumlahnya sebesar Rp. 150.000,- permeter bujursangkar atau harga yang layak (petitem gugatan angka 5), oleh karena petitem ini merupakan petitem lanjutan dari Petitem Gugatan angka 3 yang harus dibuktikan lebih dahulu namun telah dinyatakan ditolak, maka dengan demikian gugatan Penggugat angka 4 dan angka 5 pun harus ditolak;

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 Para Tergugat II sebagai anak dari Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan yang demikian adalah keliru dan tidak beralasan menurut hukum karena Para Tergugat II selain sebagai orang yang berhak atas tanah yang dijadikan objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, juga bukan merupakan pihak yang sama sekali terlibat dalam proses jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai Petitum gugatan Penggugat angka 6 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat (angka 7) terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang pengembalian pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 5.811.750.000,- (lima milyar delapan ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan dengan mengambil alih pada pertimbangan-pertimbangan sebelumnya yang telah menolak tuntutan-tuntutan Penggugat sebelumnya karena selain tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat perihal kerugiannya tersebut, juga tidak merinci secara detail jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam jual beli maupun pengurusan balik nama sertifikat dimaksud, juga berpendapat bahwa tuntutan yang demikian adalah tuntutan yang tidak logis karena penaksirannya dilakukan secara subjektif dan bukan oleh badan atau instansi yang diberi wewenang untuk melakukan penaksiran harga tanah, serta terdapat kesenjangan nilai mata uang yang amat jauh berbeda perbandingannya, padahal nilai mata uang yang berlaku di tahun 1990 tidak jauh berbeda dengan nilai mata uang yang berlaku saat ini atau dengan kata lain perbedaan nilai mata uang bukanlah seperti yang dikemukakan oleh Penggugat. Sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 7 harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai putusan serta merta yang dimintakan oleh Penggugat walaupun terdapat banding, kasasi maupun verzet, demikian pula mengenai tuntutan tunduknya Turut Tergugat pada isi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum-petitum gugatan ini tidak dapat dikabulkan karena materi yang mendasari putusan ini tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan-pertimbangan

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 sebelumnya, maka dengan demikian petitum ini pun harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah tidak berhasil membuktikan keseluruhan dalil – dalil gugatannya;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pembuktian Penggugat Rekonvensi ini, maka apa yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam gugatan konvensi yang ada kaitannya dengan gugatan rekonvensi ini selengkapny dianggap telah dipertimbangkan di dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat rekonvensi angka 1 mempertimbangkan dengan mengambil alih seluruh pertimbangan petitum gugatan Penggugat angka 1 dalam konvensi yaitu oleh karena berhubungan erat dengan keberadaan petitum-petitum gugatan berikutnya yang harus ditentukan terlebih dahulu maka petitum ini akan ditentukan kemudian setelah menentukan petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum gugatan Penggugat angka 2 yang pada pokoknya memohonkan agar harta milik Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Bitung, bahwa mengenai penyitaan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa atas tanah yang dimohonkan penyitaan oleh Penggugat rekonvensi haruslah ditolak karena secara nyata Pengadilan Negeri Bitung tidak pernah meletakkan sita atas harta milik Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa tuntutan mengenai tanah di Matenem adalah sah milik Penggugat dalam rekonvensi sesuai eksekusi Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 8 November 2006, Majelis Hakim mempertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa menelusuri dari pembuktian yang diajukan oleh Penggugat yaitu Bukti P.II.1 sampai dengan Bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 115/2007 menyatakan bahwa Penggugat rekonsensi sebagai pemilik yang sah dari pada tanah yang di Matenem tersebut, yang diperoleh Penggugat rekonsensi dari pemberian kedua orang tua mereka yaitu Piet Hein Rumagit dan Maria Elisabeth Momongan yang telah bersepakat dalam perceraianya untuk menyerahkan antara lain tanah yang di Matenem tersebut kepada Penggugat rekonsensi sesuai dengan Surat Persetujuan yang dibuat tanggal 7 September 1964 dan telah pula dituangkan dalam amar putusan perceraian keduanya yaitu Putusan Pengadilan Negeri manado Nomor: 644/1964 tanggal 9 Maret 1965;

Menimbang, bahwa kenyataan di atas juga diakui kebenarannya oleh Tergugat rekonsensi I/Penggugat konvensi sebagaimana dalam surat gugatannya tanggal 12 Maret 2007 yang menegaskan bahwa pada tahun 1994 Tergugat II mengajukan gugatan atas tanah tersebut (antara lain di Matenem), dimana kemudian perkara in casu berakhir (dengan) dimenangkan oleh Tergugat II dan atas tanah tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 8 November 2006 (Posita gugatan angka 4 dan 5);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan di atas, maka petitum gugatan Penggugat rekonsensi angka 3 yaitu tanah di tempat Matenem Manembo-nembo Atas adalah sah milik Penggugat dalam Rekonsensi sesuai eksekusi Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 8 November 2006, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat rekonsensi angka 4 dan angka 5 yang menyatakan bahwa menurut hukum Penggugat rekonsensi telah mengalami kerugian sebesar Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah), sehingga memohonkan agar Tergugat dalam rekonsensi membayar uang ganti rugi kepada Penggugat dalam rekonsensi sebesar jumlah di atas secara tunai dan sekaligus, dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonsensi menetapkan kerugian tersebut berdasarkan pada kumulasi biaya yang dikeluarkan sewaktu berperkara terdahulu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), kerugian karena tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dapat merugikan hasil dari tanah kebun tersebut selama 16 tahun sejak 1990 sampai dengan eksekusi tahun 2006 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahunnya sehingga total untuk 16 tahun sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), ditambahkan dengan kerugian immateriil karena penderitaan batin selama mengurus perkara sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sehingga totalnya berjumlah Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa mencermati dari pada tuntutan Penggugat rekonvensi di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa penentuan jumlah kerugian-kerugian yang dialami Penggugat rekonvensi di atas selain tidak dibuktikan olehnya juga penentuan itu tidak logis dan tidak berdasarkan hukum, karena tidak dirinci secara detail, semisal kerugian yang ditetapkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) tidak ditentukan untuk apa dan bagaimana sampai sebesar itu biaya yang dikeluarkan untuk berperkara di Pengadilan hingga ke tingkat Peninjauan Kembali, padahal kenyataannya tidak seperti itu, demikian pula dengan kerugian yang timbul akibat dari tidak dinikmatinya tanah milik Penggugat rekonvensi tersebut, bukan saja ditentukan mengenai tenggang waktu tetapi juga penentuan kerugian pertahunnya harus lebih konkrit, misalnya disebutkan karena tidak dinikmatinya hasil buah kelapa sekian jumlahnya yang ada dalam tanah tersebut untuk kemudian diperhitungkan totalnya;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian immateriil dengan alasan karena menderita batin selama mengurus perkara, tidaklah dapat dijadikan sebagai alasan untuk menuntut kerugian karena dalam pengurusan suatu perkara setiap pihak tidak pernah menderita batin dan tidak harus sampai dengan menderitakan batinnya sendiri;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat rekonvensi angka 6, harus ditolak karena pihak yang memintakan suatu putusan dapat dijalankan secara serta merta harus memenuhi persyaratan-persyaratan yaitu antara lain apabila dikabulkan suatu gugatan provisonil dimana dalam perkara ini tidak terdapat tuntutan provisi dari para pihak dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang harus dipengguhkan prosedur-prosedur yang ditetapkan dalam Surat-surat Edaran Mahkamah Agung RI. (Vide Putusan Yang Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Proyek Pembinaan Tehnis Yustisial Mahkamah Agung RI 1997, Halaman 23);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat rekonsvansi dikabulkan sebagian;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat I rekonsvansi ditolak, sedangkan gugatan Penggugat rekonsvansi / Tergugat II konvensi dikabulkan sebagian maka sudah sewajarnya bila Penggugat konvensi / Tergugat I rekonsvansi dibebankan untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Undang-undang dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsvansi untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum tanah di tempat Matenem Manembo-nembo Atas sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Eksekusi Putusan oleh Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 04/BA.PDT.Eks/2006/PN. Btg. Tanggal 8 November 2006, adalah sah milik Penggugat Rekonsvansi;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonsvansi selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 399.000,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari: tanggal **RABU Tanggal 8 AGUSTUS 2007**, oleh kami: **DEHEL K. SANDAN, SH.** Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bitung sebagai Hakim Ketua Majelis, **MUHAMMAD ALFI SAHRIN USUP, SH.** dan **ARNI MUFIDA THALIB, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari **RABU Tanggal 22 AGUSTUS 2007** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh **MUHAMMAD ALFI SAHRIN USUP, SH. Dan FATHUL MUJIB, SH,** Hakim - hakim Anggota, dengan dibantu oleh **BERTY CH. LUNTUNGAN, SH.,** Panitera pada Pengadilan Negeri Bitung, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II dengan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat ;

Majelis Hakim

Hakim-Hakim Anggota,	Hakim Ketua,
<u>MUHAMMAD ALFI SAHRIN USUP, SH.</u>	<u>DEHEL K. SANDAN, SH.</u>
<u>FATHUL MUJIB, SH.</u>	
Panitera Pengganti	



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERTY CH. LUNTUNGAN, SH.

Perincian Biaya :

1. Administrasi	Rp. 50.000,-
2. Relas Panggilan	Rp. 340.000,-
3. Meterai	Rp. 6.000,-
4. Redaksi	Rp. 3.000,-
Jumlah.	Rp. 399.000,-

(Tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)