



**P U T U S A N**

NOMOR 152/PDT/2016/PT.MND.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **LILY M. HUMAISI**, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Desa Tobongon Jaga I Kecamatan Modayak Timur Kota Kotamobagu;
2. **FREDDY RORINGKON**, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Pensiunan PNS, Desa Tobongon Jaga I Kecamatan Modayak Timur Kota Kotamobagu, dalam hal ini memberi kuasa kepada MAYSONNY RUMANGKANG, SH pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jalan Sam Ratulangi XI No. 28 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2015 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 4 Januari 2016 Nomor Reg. 03/SK/2, disebut sebagai PEMBANDING semula **TERGUGAT I,II**;

L a w a n :

**BENIGNO MORDEKHAI POLII**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat Tanggal lahir Manado 05 April 1987, Umur 28 Tahun, Pekerjaan Pengusaha, Agama Kristen, Pendidikan Sarjana

Halaman 1 dari 26 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ekonomi, Alamat Kelurahan Kairagi Dua  
Lingkungan II Kecamatan Mapanget Kota Manado,  
dalam hal ini memberi oleh kuasa kepada GUSTAF  
DUMAT, SH pekerjaan Advokat /Penasehat Hukum  
alamat Jln. Hasanudin XI Kelurahan Sindulang I  
Lingkungan III Kecamatan Tuminting Kota Manado  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16  
Desember 2015 yang didaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Manado pada hari itu juga  
dibawah register nomor  
755/SK/2015,disebutTERBANDING semula

## **PENGGUGAT**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca seluruh berkas perkara dan surat surat yang  
berhubungan dengan perkara ini;

Telah membaca turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado  
tanggal 15 Juni 2016, Nomor : 445/Pdt.G/2015/PN.Tnn.

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca, Surat Gugatan Penggugat/Terbanding bertanggal  
14Desember 2015, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Manado pada tanggal 16 Desember 2015dibawah register  
perkara perdata Nomor: 445/Pdt.G/ 2015/PN.Mnd, telah mengemukakan  
hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat dan tergugat I pada tanggal 13  
September 2013 telah terjadi hubungan hukum jual beli tanah,

*Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah tanggal 13 September 2013;

2. Bahwa adapun tanah yang menjadi objek jual beli adalah tanah tergugat I SHM No. 15/Desa Buha yang terletak di Kelurahan Buha Kecamatan Mapanget Kota Manado yang berbatasan dengan tanah penggugat dengan ukuran 204 m x 8m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Berbatas dengan Lily M. Humaisi;
- Timur: Berbatas dengan Jalan Kebun;
- Selatan : Berbatas dengan Jalan Kebun;
- Barat : Berbatas dengan Benigno M. Polii / Perum Buha Nyiur Asri SHM No. 158/Desa Buha yang telah berubah menjadi SHGB No. 3200/Kel. Buha;

3. Bahwa adapun tanah yang menjadi objek jual beli tersebut diatas adalah hanya bagian kecil dari tanah tergugat I Karena penggugat membeli tanah tergugat I yang berbatasan dengan tanah penggugat hanya untuk kepentingan membuat jalan masuk kelokasi perumahan penggugat;

4. Bahwa antara penggugat dan tergugat I telah terjadi kesepakatan harga tanah sebesar Rp.250.000 per meter persegi x dengan luas tanah 1632m<sup>2</sup> = Rp.408.000.000 (empat ratus delapan juta rupiah);

5. Bahwa harga tanah sebesar Rp.408.000.000 (empat ratus delapan juta rupiah) tersebut penggugat telah membayar lunas kepada tergugat I sesuai kwitansi penerimaan uang tanggal 13 September 2013;

Halaman 3 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

6. Bahwa angka 5 pada surat perjanjian jual beli tanah tanggal 13 September 2013 menyatakan, pihak pertama berkewajiban untuk melakukan pengukuran kembali luas tanah yang telah dibeli oleh pihak kedua dan melakukan pemisahan sertifikat terhadap bidang tanah melalui kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Manado, jika setelah dilakukan pengukuran kembali oleh kantor BPN kota Manado terdapat perbedaan dengan pengukuran yang dilakukan pihak pertama maka kedua belah pihak harus tunduk kepada hasil pengukuran Kadesteral yang dilakukan oleh kantor BPN kota Manado;

Bahwa pihak pertama dalam surat perjanjian Jual Beli tanah tanggal 13 September 2013 adalah tergugat I dan pihak kedua adalah penggugat dalam perkara ini;

7. Bahwa setelah kantor pertanahan kota Manado melakukan pengukuran dari batas yang sebenarnya memperoleh luas sebesar 945m<sup>2</sup>, yang sepatutnya tergugat I harus mengakuinya karena berdasarkan pada surat perjanjian jual beli tanah angka 5 tersebut;

8. Bahwa ternyata tergugat I tidak mengakui batas tanah dan luas tanah yang telah ditetapkan oleh kantor pertanahan kota Manado tersebut akan tetapi tergugat I hanya bertetap mempertahankan batas tanah yang ditunjuk oleh tergugat I dan luas tanah yang seluas 1.632m<sup>2</sup> tersebut;

9. Bahwa tergugat II ditarik dalam perkara ini, karena tergugat II adalah suami dari tergugat I yang turut bertanggung jawab untuk mengembalikan kelebihan uang harga pembayaran tanah sebesar Rp. 169.500.000,- (seratus enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada penggugat secara tunai dan seketika;

*Halaman 4 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

10. Bahwa dengan berdasarkan hasil pengukuran dari kantor pertanahan kota Manado, maka telah menjadi jelas batas tanah yang sebenarnya sehingga batas tanah yang di tunjuk oleh tergugat I telah terambil tanah penggugat dengan demikian telah terjadi kelebihan pembayaran tanah perinciannya sebagai berikut;

- Luas tanah yang diukur oleh tergugat I seluas  $1.632\text{m}^2 \times \text{Rp.}250.000,- = \text{Rp.}408.000.000,-$ ;
- Luas tanah berdasarkan hasil pengukuran dari kantor pertanahan kota Manado seluas  $945\text{m}^2 \times \text{Rp.}250.000,- = \text{Rp.}238.500.000$  (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) inilah harga tanah yang seharusnya diterima oleh tergugat I;
- Jadi jelasnya dari harga penjualan tanah sebesar  $\text{Rp.}408.000.000,-$  dikurangi dengan harga tanah yang sebenarnya  $\text{Rp.}238.500.000 = \text{Rp.}169.500.000,-$  inilah kelebihan harga tanahnya yang harus di kembalikan oleh tergugat I dan tergugat II kepada penggugat dan tergugat I berkewajiban untuk mengembalikan batas tanah pada batas yang di tetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado;

11. Bahwa untuk menjamin putusan dalam perkara ini menyangkut tentang pengembalian uang harga pembelian tanah sebesar  $\text{Rp.}169.500.000,-$  (seratus enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari tergugat I dan tergugat II kepada penggugat, maka penggugat mohon harta kekayaan tergugat I dan II baik barang bergerak ataupun tidak bergerak untuk di letakan Sita Jaminan, karena apabila tergugat I dan tergugat II tidak mau melaksanakan isi putusan tersebut maka harta kekayaan tergugat I dan tergugat II yang telah di letakan Sita

Halaman 5 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan di jual lelang di muka umum dan uang hasil dari penjualan lelang tersebut di bayarkan kepada penggugat sesuai dengan isi putusan tersebut;

12. Bahwa berdasarkan pada batas tanah yang ditetapkan oleh tergugat I pada jual beli tanah untuk pembuatan jalan masuk menuju ke lokasi perumahan penggugat, tergugat I telah mengambil patokan untuk menarik batas tanah tersebut menjadi batas yang berbatasan dengan tanah milik penggugat, sehingga tergugat I telah masuk mengambil tanah penggugat SHGB No. 3200/Kel. Buha dengan luas  $\pm 8000\text{m}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Berbatas dengan Jacob Pangemanan;
- Timur: Berbatas dengan Lily M. Humaisi/tergugat I;
- Selatan : Berbatas dengan Jalan Kebun;
- Barat : Berbatas dengan Benigno M. Polii/Penggugat;

13. Bahwa oleh karena tanah seluas  $\pm 8000\text{m}^2$  dengan batas-batas tersebut diatas adalah tanah milik penggugat, dengan demikian tergugat I memasang patok beton diatas tanah penggugat untuk dijadikan tanda batas adalah perbuatan melawan hukum serta penguasaan dan pendudukan tergugat I atas tanah tersebut diatas adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum. Untuk itu adalah patut menurut hukum menghukum kepada tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari tanah tersebut dan membongkar patok - patok beton yang dipasang diatas tanah penggugat dan mengosongkan beserta barang-barang lainnya lalu segera tanah tersebut diserahkan kepada penggugat untuk dipakai dengan bebas dan aman;

Halaman 6 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena gugatan penggugat ini didasarkan pada bukti yang Otentik, maka penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun tergugat I dan tergugat II mengajukan Verzet, Banding ataupun Kasasi;

Bahwa berdasarkan pada segala hal yang telah dikemukakan diatas, penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili akan perkara ini, dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### **I. P R I M A I R :**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang di letakan oleh Pengadilan Negeri Manado atas harta kekayaan tergugat I dan tergugat II baik barang bergerak atau tidak bergerak untuk kepentingan penjualan lelang di muka umum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat telah membeli tanah tergugat I SHM No. 15/Desa Buha yang terletak di Kelurahan Buha Kecamatan Mapanget Kota Manado yang berbatasan dengan tanah penggugat SHGB No. 3200/Kel. Buha yang ukurannya 204 x 8 m<sup>2</sup> dengan batas - batas :

Utara : Berbatas dengan Lily M. Humaisi;

Timur : Berbatas dengan Jalan Kebun;

Selatan : Berbatas dengan Jalan Kebun;

Barat : Berbatas dengan Benigno M. Polii / Perum Buha Nyiur Asri;

Dengan harga Rp. 250. 000,- per merter persegi;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa, harga tanah tersebut di atas telah di bayar oleh penggugat kepada tergugat I sebesar Rp.

*Halaman 7 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

408.000.000,- dan tergugat I telah menerima uang harga tanah tersebut berdasarkan kwitansi penerimaan uang tanggal 13 September 2013;

**5.** Menyatakan menurut hukum bahwa, tergugat I yang menetapkan batas tanah antara tanah milik penggugat SHGB No. 3200/Kel. Buha dengan tanah milik tergugat I SHM No. 15/Desa Buha yang di jual kepada penggugat;

**6.** Menyatakan menurut hukum bahwa, antara penggugat dan tergugat I telah sepakat bahwa tergugat I akan melakukan pengukuran melalui Kantor Pertanahan Kota Manado atas tanah yang telah di jual oleh tergugat I kepada penggugat tersebut di atas dan jika hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado terjadi perbedaan batas tanah dan luas maka penggugat dan tergugat I akan tunduk atau mengakui hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado sesuai dengan surat perjanjian Jual Beli tanah tanggal 13 September 2013 pada angka 5;

**7.** Menyatakan menurut hukum bahwa, hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado atas tanah yang di jual oleh tergugat I kepada penggugat terdapat perbedaan batas dengan batas yang di tunjuk oleh tergugat I dimana tergugat I telah terambil tanah milik penggugat dan begitu luas tanah terjadi perbedaan luas tanah yang di ukur oleh Kantor Pertanahan Kota Manado seluas 945 m<sup>2</sup> sedangkan luas tanah yang di ukur oleh tergugat I seluas 1.632 m<sup>2</sup>;

**8.** Menyatakan menurut hukum bahwa yang benar adalah batas yang di tetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado;

**9.** Menyatakan menurut hukum bahwa, luas tanah yang di jual oleh tergugat I kepada penggugat yang benar adalah luas tanah hasil

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado yaitu tanah yang seluas 945 m<sup>2</sup>;

**10.** Menyatakan menurut hukum bahwa, tergugat I dengan tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum telah masuk mengambil tanah penggugat yang berbatasan dengan tanah tergugat I, dimana tanah tergugat I pada bagian sebelah Barat telah masuk mengambil tanah penggugat pada bagian sebelah Timur dengan luas  $\pm$  8000 m<sup>2</sup> dan telah memasang patok – patok beton di atas tanah penggugat yang di jadikan patok tanda batas;

**11.** Menyatakan menurut hukum bahwa, penggugat telah terjadi kelebihan membayar harga tanah kepada tergugat I sebesar Rp. 169.500.000,- (seratus enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

**12.** Menghukum kepada tergugat I untuk mengembalikan batas atas tanah yang di jualnya kepada penggugat berdasarkan batas tanah yang di tetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado;

**13.** Menghukum kepada tergugat I dan tergugat II untuk mengembalikan kelebihan uang harga tanah yang telah di terima oleh tergugat I sebesar Rp. 169.500.000,- (seratus enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada penggugat secara tunai dan seketika dan apabila tergugat I dan tergugat II tidak melaksanakan pembayaran pengembalian uang sebesar Rp. 169.500.000,- (seratus enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada penggugat, maka harta kekayaan tergugat I dan tergugat II yang telah di letakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Manado, di jual lelang di muka umum dan uang hasil penjualan lelang tersebut di bayarkan kepada penggugat untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan uang kelebihan harga pembayaran tanah kepada tergugat I;

**14.** Menghukum kepada tergugat I dan orang - orang yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari tanah tersebut dan membongkar patok - patok beton yang di pasang di atas tanah tersebut dan mengosongkan beserta barang - barangnya lalu segera menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat untuk di pakai dengan bebas dan aman;

**15.** Menyatakan menurut hukum bahwa, putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan secara serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun tergugat I dan tergugat II mengajukan Verzet, banding ataupun kasasi;

## II. S U B S I D A I R

### Mohon Keadilan;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Pihak Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah memberikan jawaban secara tertulis pada tanggal 02 Februari 2016 adalah sebagai berikut :

### I. EKSEPSI

**1.** Bahwa gugatan para penggugat kabur dan tidak jelas, sebab pada awalnya posita angka 1(satu) s/d 11(sebelas) mendalilkan mempermasalahkan masalah jual beli tanah antara penggugat dan tergugat, sedangkan dalam posita 12(dua belas) s/d 13(tiga belas) mempermasalahkan penyerobotan / perbuatan melawan hukum. Maka menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Desember 1972 N0.677 K / Sip / 1972 dengan menyatakan : "Penggabungan" ... adalah tidak layak penggabungan dua perkara dalam bentuk, perkara yang satu.

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

Untuk itu gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa gugatan Penggugat Kurang pihak, karena tidak menarik sebagai pihak dalam perkara ini, yaitu penjual tanah SHM No.158 / Buha, Sdr.Selvie Kadow.

Maka dengan demikian gugatan penggugat tidak lengkap, sehingga mengandung cacat formil. Maka menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Mei 1979 No.1343 K/ Sip/1975.

Bahwa secara Yuridis Formal berdasarkan pada segala alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, Tergugat I dan Tergugat II, Mohon kiranya Bapak Hakim Ketua dan Anggota Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dengan menyatakan **“Gugatan Penggugat Tidak Dapat DiTerima (Niet Onvankelijk Verklaard)”**.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban dan eksepsi, sepanjang mempunyai Relevansi Yuridis dinyatakan telah termuat kembali dan mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyangkal dan menolak semua dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas diterima dan diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban pada perkara ini.

3. Bahwa benar Tergugat I pernah menjual sebagian tanah kepada penggugat berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah tanggal 13 September 2013, dan jual beli tanah tersebut sudah

Halaman 11 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

terlaksana dengan baik, dan surat perjanjian jual beli tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 3 adalah dalil yang tidak benar dan haruslah ditolak, sebab yang benar tanah yang menjadi objek jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sebagian kecil dari tanah Tergugat I yang berukuran luas 204m x 8m untuk kepentingan membuat jalan masuk kelokasi perumahan penggugat.

5. Bahwa benar gugatan Penggugat pada angka 4 dan angka 5 halaman 2, karena Penggugat ada membeli tanah dari Tergugat I seluas 1632m<sup>2</sup> dengan kesepakatan harga Rp.250.000,- per meter persegi, dimana sebelum dilaksanakan pembayaran atas pembelian tanah oleh Penggugat kepada Tergugat I, lebih dahulu telah dilakukan pengukuran tanah oleh Pengukur Tanah Kelurahan Buha dan Kepala Lingkungan I serta Penggugat dan Tergugat I, juga dihadiri oleh Tergugat II dan beberapa orang saksi, dimana setelah hasil pengukuran tanah yang akan dibeli oleh Penggugat disetujui hasil pengukurannya oleh Penggugat dan Tergugat I barulah dibuat surat perjanjian jual beli tanah tanggal 13 September 2013 yang ditangani Tergugat I / Pihak Pertama sebagai Penjual dan Penggugat / Pihak Kedua sebagai Pembeli dan Lurah Kelurahan Buha sebagai saksi, dan dilaksanakan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I atas tanah yang dibeli tersebut, yang kemudian Penggugat telah menguasai dan menikmati tanah tersebut dengan melaksanakan sebagai berikut :

- Penggugat telah menggusur patok besi ukuran 20 Cm X 2 M yang terletak pada sudut batas tanah milik Tergugat I dengan

Halaman 12 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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)



tanah milik Wempi Umboh bada bagian timur dan sudut batas tanah milik Tergugat I dengan jalan kebun pada bagian selatan.

- Penggugat telah menggusur pagar batas sepanjang 204 M milik tergugat I dan batas jalan kebun pada bagian selatan yang terdiri dari patok kayu lantoro yang sudah dipelihara selama  $\pm$  40 tahun.
- Penggugat juga telah menggusur patok besi ukuran 6 Cm x 60 Cm yang terletak pada sudut batas tanah milik Tergugat I dengan tanah milik Selvie Kadow pada bagian barat dan sudut batas tanah milik tergugat I dengan jalan kebun pada bagian selatan.
- Penggugat juga telah menggusur 13 pohon kelapa berbuah, 11 pohon langsung berbuah, 4 pohon rambutan berbuah, 5 rumpun pohon pisang, 6 rumpun bambu pagar, 1 rumpun bambu air dan 1 pohon pala berbuah.
- Penggugat juga telah memasang jaringan tiang listrik pada sepanjang jalan 204 M yang telah dibeli oleh penggugat dari tergugat I.

Penggugat juga telah membangun / membuat jalan masuk ke lokasi kompleks perumahan penggugat sepanjang 204 M x 8 M.

6. Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 6 dan angka 7 halaman 3 posita gugatan penggugat adalah dalil yang tidak benar dan haruslah ditolak, sebab yang benar adalah berdasarkan Pasal 5 Surat Perjanjian Jual Beli, dimana Tergugat I selaku Pihak Pertama berkewajiban untuk melakukan pengukuran kembali luas tanah yang telah dibeli oleh Pihak Kedua / Penggugat dan melakukan pemisahan Sertifikat terhadap bidang tanah tersebut melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado **bukan**

Halaman 13 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat / Pihak Kedua. Namun pada kenyataannya Penggugat sendiri telah melakukan pengukuran tanah dengan melibatkan beberapa oknum / mantan pegawai kantor pertanahan kota manado yang tidak berwenang, yang kemudian melakukan penunjukan patok / batas tanah yang tidak sehingga mendapatkan hasil pengukuran yang tidak benar.

**7.** Bahwa dalil gugatan penggugat pada angka 8 dan angka 10 halaman 3 posita gugatan penggugat adalah tidak benar patutlah ditolak / dikesampingkan, sebab pengukuran yang dilakukan oleh oknum badan pertanahan kota manado atas permintaan penggugat sehingga mendapatkan hasil 945 m<sup>2</sup>, adalah tindakan illegal dan tidak benar dan bertentangan dengan isi dari surat perjanjian jual beli tanggal 13 September 2013, karena penetapan batas tanah dan luas tanah seharusnya ditunjuk oleh Tergugat I / Pihak Pertama sebagai pemegang hak atas tanah yang menjual kepada Penggugat / Pihak Kedua yang sudah diukur dan disepakati sebelum pembelian atas sebagian tanah tersebut. Untuk itu proses pengukuran dan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Penggugat dengan oknum BPN kota manado adalah tidak benar.

**8.** Bahwa dalil penggugat pada angka 11 adalah dalil yang berdasarkan hukum dan patut ditolak atau dikesampingkan.

**9.** Bahwa dalil gugatan angka 12 s/d angka 13 halaman 4 posita gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan patutlah ditolak atau dikesampingkan, sebab batas - batas tanah milik Tergugat I yang ada sekarang ini berdasarkan SHM No.15 / Buha yang berbatasan langsung dengan tanah SHM NO.158 / Buha yang kemudian berubah menjadi SHGB No.3200 / Kel.Buha, adalah batas-batas tanah yang sudah ada sejak Tahun 1974, sebelum

*Halaman 14 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membeli atau memperoleh tanah tersebut dari Selvie Kadow, kalau Penggugat merasa tanah SHM No.158/Buha yang dibeli dari Sdr.Selvie Kadow merasa kurang 8000m<sup>2</sup> silakan Penggugat menuntut / menggugat Sdr.Selvie Kadow.

**10.** Bahwa gugatan penggugat tidak berdasarkan hukum, tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah, untuk itu permohonan penggugat pada angka 14 halaman 4 dan 5 adalah permohonan yang tidak benar dan haruslah ditolak.

Berdasarkan hal - hal yang dikemukakan diatas, Tergugat I dan Tergugat II, memohon agar kiranya Hakim Ketua dan Anggota Majelis Hakim berkenan untuk menerima Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, untuk seluruhnya dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- I.** Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, serta mengabulkan eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II.
- II.** Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- III.** Dan selebihnya apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 Juni 2016, Nomor : 445/Pdt.G/2015/PN Mnd, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- 1.** Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

*Halaman 15 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

2. Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat telah membeli tanah tergugat I SHM No. 15/Desa Buha yang terletak di Kelurahan Buha Kecamatan Mapanget Kota Manado yang berbatasan dengan tanah penggugat SHGB No. 3200/Kel. Buha yang ukurannya 204 x 8 m<sup>2</sup> dengan batas – batas :

Utara : Berbatas dengan Lily M. Humaisi;

Timur : Berbatas dengan Jalan Kebun;

Selatan : Berbatas dengan Jalan Kebun;

Barat : Berbatas dengan Benigno M. Polii / Perum Buha Nyiur Asri;

Dengan harga Rp.250.000,- per merter persegi;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa, harga tanah tersebut di atas telah di bayar oleh penggugat kepada tergugat I sebesar Rp. 408.000.000,- dan tergugat I telah menerima uang harga tanah tersebut berdasarkan kwitansi penerimaan uang tanggal 13 September 2013;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa, tergugat I yang menetapkan batas tanah antara tanah milik penggugat SHGB No. 3200/Kel. Buha dengan tanah milik tergugat I SHM No. 15/Desa Buha yang di jual kepada penggugat;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa, antara penggugat dan tergugat I telah sepakat bahwa tergugat I akan melakukan pengukuran melalui Kantor Pertanahan Kota Manado atas tanah yang telah di jual oleh tergugat I kepada penggugat tersebut di atas dan jika hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado terjadi perbedaan batas tanah dan luas maka penggugat dan tergugat I akan tunduk atau mengakui hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado sesuai dengan surat perjanjian Jual Beli tanah tanggal 13 September 2013 pada angka 5;

Halaman 16 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum bahwa, hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado atas tanah yang di jual oleh tergugat I kepada penggugat terdapat perbedaan batas dengan batas yang di tunjuk oleh tergugat I dimana tergugat I telah terambil tanah milik penggugat dan begitu luas tanah terjadi perbedaan luas tanah yang di ukur oleh Kantor Pertanahan Kota Manado panjang 122 m x lebar 8 m = luas 976 m<sup>2</sup>, sedangkan luas tanah yang di ukur oleh tergugat I seluas 1.632 m<sup>2</sup>;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa yang benar adalah batas yang di tetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa, luas tanah yang di jual oleh tergugat I kepada penggugat yang benar adalah luas tanah hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado yaitu tanah yang panjang 122 m x lebar 8 m = luas 976 m<sup>2</sup>;

9. Menyatakan menurut hukum bahwa, tergugat I dengan tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum telah masuk mengambil tanah penggugat yang berbatasan dengan tanah tergugat I, dimana tanah tergugat I pada bagian sebelah Barat telah masuk mengambil tanah penggugat pada bagian sebelah Timur dengan luas  $\pm$  8000 m<sup>2</sup> dan telah memasang patok - patok beton di atas tanah penggugat yang di jadikan patok tanda batas;

10. Menyatakan menurut hukum bahwa, penggugat telah terjadi kelebihan membayar harga tanah kepada tergugat I yakni Rp.408.000.000 (empat ratus delapan juta rupiah) dikurangi 976 m<sup>2</sup> x Rp.250.000,- per/m<sup>2</sup> = Rp. 244.000.000,- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) = **Rp.164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah).**

Halaman 17 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**11.** Menghukum kepada tergugat I untuk mengembalikan batas atas tanah yang di jualnya kepada penggugat berdasarkan batas tanah yang di tetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado;

**12.** Menghukum kepada tergugat I dan tergugat II untuk mengembalikan kelebihan uang harga tanah yang telah di terima oleh tergugat I sebesar Rp.164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) kepada penggugat secara tunai dan seketika.

**13.** Menghukum kepada tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari tanah tersebut dan membongkar patok-patok beton yang di pasang di atas tanah tersebut dan mengosongkan beserta barang – barangnya lalu segera menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat untuk di pakai dengan bebas dan aman;

**14.** Menghukum pihak Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.851.000,- (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca relaas pemberitahuan putusan kepada Tergugat I dan II yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 14 Juli 2016;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 445/Pdt.G/2015/PN.Mnd. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manadoyang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Juli 2016Pembandingsemula Tergugat I,Iltelah memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 Juni 2016, Nomor: 445/Pdt.G/2015/PN Mnd.

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 445/Pdt.G/2015/PN Mnd yang dilaksanakan oleh Jurusita pada

*Halaman 18 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/PT MND.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, II tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 9 Agustus 2016;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, II bertanggal 5 Agustus 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 22 Agustus 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 445/Pdt.G/2015/PN Mnd, yang dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat I, II tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 29 September 2016;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tertanggal 7 September 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 15 September 2015;

Membaca relas pemberitahuan dan Penyerahan kontra memori banding Nomor : 445/Pdt.G/2015/PN.Mnd yang dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado dari Terbanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan saksama kepada Pembanding semula Tergugat I, II pada tanggal 19 September 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) masing-masing Nomor 445/Pdt.G/2015/PN.Mnd., yang dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado kepada Pembanding semula Tergugat I, II pada tanggal 11 Agustus 2016 dan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2016 telah

*Halaman 19 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan, sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, telah memenuhi syarat formal yang diatur dalam Undang-undang yaitu pasal 199 Rbg dimana pernyataan banding boleh diajukan dalam tenggang waktu 14 hari dihitung setelah putusan diucapkan atau telah diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir pada waktu putusan diucapkan;

Menimbang, bahwa karena putusan tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Tergugat I, II pada tanggal 14 Juli 2016 dan permohonan banding diajukan pada tanggal 21 Juli 2016, maka permohonan banding tersebut harus diterima;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding, tertanggal 05 Agustus 2016, mengajukan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa penggabungan gugatan tentang alasan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah tidak layak, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap subyek hukumnya, seharusnya Penggugat menarik orang bernama SELVIE KANDOW sebagai pihak dalam perkara tersebut;
3. Bahwa gugatan seharusnya tidak dapat diterima, karena Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam pengajuan gugatan ini;
4. Karena dalam Surat perjanjian jual beli tanah tanggal 13 September 2013 angka 5 tidak ada kata-kata “ terjadi perbedaan

*Halaman 20 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

batas tanah" maka pertimbangan hukum dari putusan tersebut dan amar putusan harus dibatalkan;

5. Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah tanggal 13 September 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang berkewajiban untuk mengukur kembali adalah Tergugat I sebagai Penjual dan masalah patok beton yang sudah ada itu sudah lama dan dibuat oleh SELFIE KANDOW;

6. Bahwa Tergugat I tidak pernah mengajukan surat ke Badan Pertanahan Nasional untuk pengukuran tanah obyek sengketa jadi pertimbangan hukum majelis tingkat pertama ini harus dibatalkan;

7. Bahwa bukti P.9 dan bukti P.10 adalah bukti yang tidak benar dan tidak sah, karena dibuat berdasarkan pengukuran tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak atas tanah SHM No. 15/Buha pelaksanaan Pengukuran dan bukti P.9 dan P.10 tidak sama dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa kontra memori banding tertanggal 7 September 2016 dari Terbanding antara lain adalah :

- Bahwa tidak mempunyai alasan hukum SELFIE KANDOW untuk ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini;
- Bahwa tidak benar SELFIE KANDOW menyuruh mematok beton diluar batas tanah yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak merupakan penggabungan perkara;
- Bahwa berdasarkan pada pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan manado bahwa luas tanah tidak sama dengan perjanjian tanggal 13 September 2013;
- Bahwa patok beton tersebut dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II bukan oleh saksi;

Halaman 21 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

- Bahwa yang melakukan permohonan untuk pengukuran, adalah pihak Tergugat I;
- Bahwa bukti P.9 da P.10 adalah benar, karena telah dilakukan berdasarkan prosedur yang ada;

Menimbang, bahwa tentang gugatan dimaksud adalah sebenarnya bukanlah suatu penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, tapi timbulnya wanprestasi tersebut tentang perjanjian jual beli tanah yang berakibat munculnya perbedaan batas tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas dasar batas patok yang ada;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut tidak perlu penggugat untuk menarik pihak lain untuk dijadikan subyek hukum dalam gugatan, karena apabila pihak lain merasa dirugikan haknya, maka pihak lain tersebut dapat mengajukan intervensi;

Menimbang, bahwa tentang apakah Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan tersebut, harus dilihat pokok gugatan itu apa, dalam gugatan penggugat yang dipermasalahkan adalah perjanjian jual beli tanah antara penggugat dengan Tergugat I tertanggal 13 September 2013, sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan, maka Penggugat berhak mengajukan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum majelis tingkat pertama tentang eksepsi tersebut sudah tepat dan benar, dan eksepsi pembanding semula Tergugat I-II harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Penggugat diatas, pada pokoknya yang dipermasalahkan adalah tentang Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 13 September 2013 yang terletak di Desa Buha, Kec. Mapanget, Kota Manado;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat bahwa tentang luas tanah yang telah dibeli dari Tergugat I, setelah diukur ternyata luasnya tidak

Halaman 22 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

sesuai dengan perjanjian jual beli. Dimana dalam jual beli tanggal 13 September 2013 (P1) luasnya adalah  $204 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 1.632 \text{ M}^2$  dengan harga jual Rp. 250.000,-/m<sup>2</sup>. Tetapi setelah diukur menurut Penggugat bahwa luasnya menjadi 945 m<sup>2</sup>, sehingga ada kelebihan membayar sejumlah Rp. 169.500.000,-

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti P.9 perihal penjelasan hasil ukuran sertifikat hak guna bangunan No. 3200/Buha dahulu hak milik No. 158/Buha, ternyata Surat Permohonan untuk pengukuran tersebut adalah dari Penggugat bukan dari Tergugat I, padahal kalau melihat isi perjanjian dalam bukti P.1 tentang perjanjian jual beli tanah, yang harus meminta pengukuran kembali adalah Penjual (T.I);

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan keterangan saksi 3 dari Tergugat I. II, bahwa pada waktu pengukuran kembali tanah yang diperjual belikan, penjual (T.I) tidak hadir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keterangan dari saksi ke-1 Penggugat, bahwa permohonan untuk pengukuran atas tanah yang diperjual belikan tersebut adalah permohonan dari Penjual (T.I), tapi berdasarkan pada bukti P9 ternyata permohonan untuk mengukur kembali adalah dari pihak pembeli (Penggugat) dan selain itu Penggugat juga tidak mengajukan Surat Permohonan yang dibuat oleh pihak penjual (T.I) sebagai bukti, oleh karena itu bukti P.9 adalah tidak sah dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat dihubungkan bukti-bukti surat dari Penggugat bahwa ternyata tidak diketemukan adanya fakta hukum bahwa Tergugat I telah membuat patok baru yang mengambil tanah dari pihak Penggugat justru berdasar pada keterangan saksi ke-2 bahwa yang membuat patok beton adalah saksi ke-2 sendiri atas suruhan SELVIE KANDOW;

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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 oleh karena itu berdasar pada pertimbangan tersebut diatas, maka pihak Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya, dan harus kembali pada perjanjian semula yaitu jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam bukti P.1 ;

Menimbang, bahwa karena penggugat tidak bisa membuktikan gugatannya, maka petitum yang lain tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasar pada pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 445/Pdt.G/2015/PN.Mnd, tanggal 15 Juni 2016, harus dibatalkan dan pengadilan tingkat banding akan mengadili sendiri seperti amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat (Terbanding) harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat : Undang-undang Nomor 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman ; Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-undang RI Nomor 20 tahun 1947 tentang banding ; Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb Nomor 1927/227, (R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura), dan peraturan perundang-undangan launnya yang terkait ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 445/Pdt.G/2015/PN.Mnd, tanggal 15 Juni 2016 .

## **MENGADILI SENDIRI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat I.II;

*Halaman 24 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada Hari Selasa tanggal **1 Nopember 2016**, oleh kami **SUDIWARDONO, S.H.,M.HUM** Ketua Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis dengan **EFENDI PASARIBU, SH.** dan **SADJIDI, S.H.MH** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 13 September 2016, Nomor : 152/PDT/2016/PT.MND, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding dan putusan tersebut pada Hari **Senin** tanggal **7 Nopember 2016** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota, dengan dibantu oleh **JENNY DOTULONG, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

TTD

TTD

**EFENDI PASARIBU, SH.**

**SUDIWARDONO,**

**SH.MHUM**

TTD

**SADJIDI, SH.MH**

PANITERA

PENGANTI,

Halaman 25 dari 23 halaman Putusan Nomor 152/PDT/2016/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)



TTD

**JENNY**

**DOTULONG,SH**

Biaya-biaya :

1. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Meterai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

Untuk Salinan  
Pengadilan Tinggi Manado  
Panitera,

ARMAN, SH  
NIP. 19571023 1981031004