



PUTUSAN
Nomor 3030 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

HONGKY ZEIN, bertempat tinggal di Taman Gapura, E.2, Nomor 33, RT. 003, RW. 013, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erna Rahmawati, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Graha S.A., Lantai 5, Ruang 516, Jalan Raya Gubeng, Nomor 19-21, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding IV;

L a w a n:

EDWIN LOMBAN, bertempat tinggal di Perum Tingkulu, Lingkungan V, Kecamatan Wanea, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ezri Tumuwo, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sungai Serayu, Nomor 46, Kelurahan Kombos Barat Lingkar III, Kecamatan Singkil, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 15 Juni 2015;

Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I/Pembanding;

D a n:

1. **Ir. REVIND E.U. LEWAN. M.Si.**, bertempat tinggal di Jalan Camar 2, Nomor 45, Kelurahan Malendeng, Kecamatan Tikala, Kota Manado;
Turut Termohon Kasasi I dahulu Penggugat I/Terbanding I;
2. **STEVEN HENDRIK DOTULONG. S.T., M.T.**, bertempat tinggal di Kelurahan Airmadidi Atas, Lingkungan IV, Kecamatan Airmadidi;
Turut Termohon Kasasi II dahulu Penggugat II/Terbanding II;
3. **JHONNY KAINDE**, bertempat tinggal di Jalan Manguni 19, Nomor 146, Kelurahan Perkamil, Lingkungan IV, Kecamatan Tikala, Kota Manado;
Turut Termohon Kasasi III dahulu Tergugat I/Terbanding III;

Halaman 1 dari 44 hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2015



4. **KEPALA KANTOR KECAMATAN TIKALA**, berkedudukan di Jalan Merpati, Nomor 61, Kelurahan Ranomut, Kecamatan Tikala, Kota Manado;

Turut Termohon Kasasi IV dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding I;

5. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Pumorow, Nomor 109, Kota Manado;

Turut Termohon Kasasi V dahulu Turut Tergugat III/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Manado pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I Berdasarkan keputusan Walikota Manado Nomor 03 Tahun 2008 pada tanggal 14 Januari 2008 di angkat menjadi salah satu Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD)/Kepala Bagian Sekretariat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Manado sebagai Kepala Bagian Penyusunan Program/Kuasa Pengguna Anggaran/Pengguna Barang, yang salah satu tugasnya adalah mengadakan ikatan/perjanjian kerja sama dengan pihak lain dalam batas anggaran yang ditetapkan serta melakukan tindakan yang mengakibatkan pengeluaran atas beban anggaran belanja;
2. Bahwa Penggugat II berdasarkan Surat Keputusan Kepala Bagian Penyusunan Program (Penggugat I) Nomor 03 tahun 2008 tertanggal 14 Januari 2008 diangkat sebagai Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan PPTK pada bagian Penyusunan Program Sekretariat Daerah Kota Manado di lingkungan Pemerintah Kota Manado;
3. Bahwa anggaran Pendapatan dan belanja daerah (APBD) Kota Manado di tahun 2008 tepatnya pada tanggal 9 Januari 2008 tentang APBD;
4. Bahwa pada tanggal 21 Mei tahun 2008 Pemerintah Kota Manado dalam hal ini Walikota Manado menerbitkan Peraturan Walikota Nomor 06.B Tentang Pergeseran Anggaran Belanja Daerah untuk Tahun Anggaran 2008;



5. Bahwa dalam Peraturan Walikota tersebut pergeseran anggaran terjadi pada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dalam hal ini Sekretariat Daerah Kota Manado dan Bagian Penyusunan Program, yang pada waktu itu kepala Bagian Penyusunan Programnya adalah Penggugat I;
6. Bahwa khususnya pada Bagian Penyusunan Program terdapat pergeseran anggaran yang salah satunya adalah belanja modal pengadaan tanah Perumahan yang Besaran Anggarannya Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah);
7. Bahwa sebagaimana dalam Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran Satuan Kerja Perangkat Daerah (DPPA SKPD) tahun Anggaran 2008 untuk Sekretariat Daerah/Bagian Penyusunan Program (Penggugat I adalah kepala bagiannya) yang dalam rincian Perubahan Anggaran (Belanja Langsung) Program dan Kegiatan Satuan Kerja Perangkat Daerah dalam uraian belanja modal terdapat, belanja modal pengadaan tanah Untuk (satu miliar rupiah) dengan volume 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) dan dengan harga satuan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per meter persegi;
8. Bahwa dengan berdasarkan pada keputusan Walikota Manado Nomor 03 Tahun 2008 pada tanggal 14 Januari 2008, dan keputusan Kepala Bagian Penyusunan Program Nomor 03 tahun 2008 tertanggal 14 Januari 2008, serta peraturan Walikota Nomor 06.B Tentang Pergeseran Anggaran Belanja Daerah untuk tahun anggaran 2008. Tanggal 21 Mei tahun 2008. Maka patutlah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah Pihak yang Berwenang dalam melakukan perjanjian atau ikatan jual – beli dengan Pihak lain berkaitan dengan Pengadaan tanah untuk pembangunan RUSUNAWA (Rumah Susun Sewa);
9. Bahwa dalam hal pengadaan tanah untuk Pembangunan RUSUNAWA Penggugat I dan Penggugat II telah melakukannya sesuai dengan Peraturan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam PERPRES RI NOMOR 65 THN 2006 tentang perubahan PERPRES RI NOMOR 36 THN 2005 dan PERATURAN KEPALA BADAN PERTAHANAN RI NOMOR 3 THN 2007;
10. Bahwa Penggugat I sebagai salah satu Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Manado dalam hal ini Kepala Bagian Penyusunan Program dibantu Penggugat II selaku Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan (PPTK) dalam kewenangannya melaksanakan Dokumen

Halaman 3 dari 44 hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2015



Pelaksanaan Perubahan anggaran untuk Pengadaan APBD Kota Manado Tahun Anggaran 2008 pada lingkup tugas bagian Penyusunan program Khususnya dalam hal Pengadaan Tanah untuk RUSUNAWA, pada tanggal 8 Juli 2008 sebagai mana tertuang dalam Surat Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008 melakukan perjanjian jual – beli tanah pasini dengan Tergugat I seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bumi Nyiur, Kecamatan Wanea yang dahulu terletak di Kelurahan Tikala Baru, dengan batas – batas tanah sebelah Utara berbatasan dengan tanah Pasini, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pasini Lomban. Dan dengan harga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)/ (Rp100.000,00 per meter persegi) dengan tahapan Pembayaran dimana tahap pertama dibayarkan Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) untuk Tanah seluas 2.900 m² (dua ribu sembilan ratus meter persegi) dan kemudian tahap kedua sebesar Rp710.000.000,00 (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) untuk tanah seluas 7.100 m² (tujuh ribu seratus meter persegi) yang akan di bayarkan triwulan ke IV tahun anggaran 2008 sedangkan sisanya dibayarkan pada tahun Anggaran 2009;

11. Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli Penggugat I melakukan Pembayaran sebesar Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) terhadap tanah 2.900 m² (dua ribu sembilan ratus meter persegi) lewat Bendahara pengeluaran Julita Sumarandak S.H., (vide Kwitansi tertanggal 8 Juli 2008) dan Tergugat I selaku penjual menyerahkan hak atas tanahnya kepada Pemerintah Kota Manado seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) (vide surat penyerahan hak atas tanah tertanggal 8 Juli 2008) beserta surat/dokumen kepemilikan hak atas tanah yang berupa : Register Tanah Nomor 352 Folio 157 atas nama Pemilik George Lomban (orang tua atau ayah kandung dari Turut Tergugat I) yang tercatat pada Register tanah Kelurahan Tikala tahun 1977, Surat Keterangan Hukum Tua Tikala tertanggal 6 Juli 1977 yang menerangkan Bahwa tanah pasini yang ada dalam register Nomor 352 folio 157 adalah benar milik dari George Lomban, Surat Keterangan Lurah Tikala Baru tertanggal 21 Mei tahun 2008 yang menerangkan bahwa tanah Pasini yang ada dalam Register Tanah Nomor 352 Folio 157 adalah benar milik dari George Lomban, Surat Keterangan Waris tertanggal 19 Januari tahun 2006 yang Menerangkan dengan benar bahwa Turut Tergugat I adalah salah satu Ahli Waris dari George Lomban, Surat kuasa menjual dari Ahli Waris George Lomban



kepada Turut Tergugat I tertanggal 17 Oktober 2005, surat gambar ukur yang diterbitkan oleh BPN Kota Manado. Dan berdasarkan fakta Hukum yang terungkap di atas maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan jual beli tanah Pasini yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I, surat – surat yang berkaitan dengan hak Kepemilikan atas tanah dimaksud adalah sah menurut hukum, serta menyatakan Surat Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008. Tertanggal 8 Juli 2008 adalah sah dan mengikat secara Hukum;

12. Bahwa tanah yang di jual Tergugat I kepada Pemerintah Kota Manado tersebut dalam hal ini di wakili Penggugat I dan Penggugat II, diperoleh Tergugat I lewat jual beli dengan Turut Tergugat I yang proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Turut Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Akta Jual Beli Nomor 43/KT/FXI/2007). Dan dalam Jual Beli tersebut Turut tergugat I menyerahkan surat surat atau dokumen yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah kepada Tergugat I berupa: Register Tanah Nomor 352 Folio 157 atas nama pemilik George Lomban (orang tua atau ayah kandung dari Turut Tergugat I) yang tercatat pada register tanah Kelurahan Tikala tahun 1977, Surat Keterangan Hukum Tua Tikala tertanggal 6 Juli 1977 yang menerangkan Bahwa tanah pasini yang ada dalam register Nomor 352 folio 157 adalah benar milik dari George Lomban, Surat Keterangan Lurah Tikala Baru tertanggal 21 Mei tahun 2008 yang menerangkan bahwa tanah Pasini yang ada dalam Register Tanah Nomor 352 Folio 157 adalah benar milik dari George Lomban, Surat Keterangan Waris tertanggal 19 Januari tahun 2006 yang menerangkan dengan benar bahwa Edwin Lomban adalah salah satu Ahli Waris dari George Lomban, surat kuasa menjual dari Ahli Waris George Lomban kepada Edwin Lomban tertanggal 17 Oktober 2005, surat gambar ukur yang diterbitkan oleh BPN Kota Manado. Dan oleh karenanya patutlah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II, surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah dimaksud adalah sah menurut hukum serta menyatakan Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 sah dan mengikat secara hukum;
13. Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I (vide Surat Jual Beli Nomor 65 c/PJB / 2008 Psl 4 ayat 1) Tergugat I menjamin bahwa tanah dimaksud tidak tersangkut



perkara/sengketa dengan pihak lain, namun faktanya setelah Pemerintah Kota Manado menguasai tanah seluas 2.900 m² (dua ribu sembilan ratus meter persegi) dengan melakukan pematangan tanah untuk pembangunan RUSUNAWA lewat Dinas Pekerjaan Umum, pihak Kepolisian Resort Kota Manado dengan cara sewenang-wenang memasang Garis Polisi (Police Line) di lokasi tanah yang telah di beli Pemerintah Kota Manado tersebut hingga membuat proses pematangan terhenti sampai saat ini karena adanya laporan penyerobotan tanah dari Tergugat II;

14. Bahwa dengan terhentinya proses pematangan tanah yang dilakukan Pemerintah Kota Manado lewat Dinas Pekerjaan Umum, karena adanya laporan penyerobotan Tanah dari Tergugat II, maka Tergugat I dengan sendirinya telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat I dan Penggugat II yang berakibat Penggugat I dan Penggugat II harus menanggung akibat hukum secara pidana dimana khususnya Penggugat I saat ini telah ditahan di Rumah Tahanan Negara oleh pihak pengadilan, serta mengalami kerugian materil dengan harus membayar jasa pengacara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan kerugian imateril yang berupa perasaan malu karena dianggap telah melakukan kejahatan pidana korupsi yang jika dinilai dengan uang kerugian imateril tersebut sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
15. Bahwa oleh karena adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat I serta adanya kerugian baik materil maupun imateril yang dialami Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I maupun Penggugat II serta menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil maupun imateril kepada Penggugat I maupun Penggugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);
16. Bahwa laporan penyerobotan tanah yang dilakukan Tergugat II ke pihak Polresta Manado atas tanah dimaksud adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Tahun 1994 terletak dikelurahan Pakowa atas nama Hongky Zein (Tergugat II), yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dimana Sertifikat Hak Kepemilikan tersebut sangat diragukan kebenarannya dan keabsahannya karena sertifikat tersebut tidak ada warkahnya atau dokumen pendukung berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana yang ada dalam sertifikat, serta adanya Surat Keterangan Lurah Pakowa Nomor 12/SK/KP/IV/20010 tertanggal 28 April 2010 menerangkan bahwa



berdasarkan data buku Registrasi tanah Kelurahan Pakowa Kecamatan Wanea, Persil 001, Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 986/Pakowa tertanggal 13 Juli 1994 An Boy Jacobus Lontoh cs tidak terdaftar, sekaligus dengan pemegang atas tanah tersebut yakni Hongky Zein juga tidak terdaftar (hal ini akan di buktikan dalam persidangan);

17. Bahwa disamping itu Johanis Wie Pejabat BPN yang pernah melakukan pengukuran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Tahun 1994 atas nama Hongky Zein, ketika menjadi saksi pada pemeriksaan lokasi dalam perkara Pidana Penggugat I di Pengadilan Negeri Manado menerangkan bahwa saksi tidak pernah mengukur tanah tersebut karena yang saksi ukur adalah tanah yang rata dan berawa-rawa sementara tanah yang di Police Line adalah tanah yang berbukit. (Nanti dibuktikan dalam persidangan);
18. Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut diatas maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Tahun 1994 terletak di kelurahan atas nama Hongky Zein (Tergugat II) yang diterbitkan Turut Tergugat III tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
19. Bahwa dengan terhentinya proses pematangan yang dilakukan Pemerintah Kota Manado lewat Dinas Pekerjaan Umum, karena adanya laporan penyerobotan tanah dari Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Tahun 1994 terletak di Kelurahan Pakowa yang tidak sah dan mengikat secara Hukum maka Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II harus menanggung akibat hukum secara pidana dimana khususnya Penggugat I saat ini telah ditahan di Rumah Tahanan Negara oleh pihak pengadilan, serta mengalami kerugian materil dengan harus membayar jasa pengacara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan kerugian imateril yang berupa perasaan malu karena dianggap telah melakukan kejahatan pidana korupsi yang jika dinilai dengan uang kerugian imateril tersebut sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
20. Bahwa oleh karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II serta adanya kerugian baik materil maupun imateril yang dialami Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) maka sudah selayaknya majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I maupun Penggugat II serta menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materil maupun imateril



kepada Penggugat I maupun Penggugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);

21. Bahwa untuk menjaga agar gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak *ilusoir* maka Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manado cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I maupun Tergugat II baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan di jual lelang dimuka umum jika Tergugat I dan Tergugat II tidak menjalankan isi putusan pengadilan;
22. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat I dan Penggugat II mohon agar Tergugat I dan Tergugat II di hukum membayar uang paksa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
23. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah dan meyakinkan maka Penggugat I dan Penggugat II mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun Tergugat II mengajukan *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II;
3. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah pihak yang berwenang dalam melakukan Perjanjian atau ikatan jual beli dengan pihak lain berkaitan dengan pengadaan tanah untuk Pembangunan RUSUNAWA (Rumah Susun Sewa);
4. Menyatakan jual beli yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I, surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah dimaksud adalah sah menurut hukum, serta Surat Jual Beli Nomor 65 C/PJB/2008. tertanggal 8 Juli tahun 2008 adalah sah dan mengikat secara hukum;
5. Menyatakan tanah Pasini yang di beli dari Tergugat I oleh Penggugat I dan Penggugat II atas nama Pemerintah Kota Manado, pada tanggal 8 Juli 2008 seluas 200.000 m² (dua ratus ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan



Bumi Nyiur, Kecamatan Wanea yang dahulu terletak di Kelurahan Tikala Baru, dengan batas-batas tanah sebelah Utara berbatasan dengan tanah Pasini, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pasini Lomban. Dan dengan harga Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)/ (Rp100.000,00 per meter persegi) dengan tahapan pembayaran dimana tahap pertama dibayarkan Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) untuk Tanah seluas 2.900 m² (dua ribu sembilan ratus meter persegi) dan kemudian tahap kedua sebesar Rp710.000.000,00 (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) untuk tanah seluas 7.100 m² (tujuh ribu seratus meter persegi) yang akan di bayarkan triwulan ke IV tahun anggaran 2008 sedangkan sisanya dibayarkan pada tahun Anggaran 2009 sebagaimana tertuang dalam Surat Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008. tertanggal 8 Juli 2008. Adalah milik Pemerintah Kota Manado;

6. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II, surat-surat yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah dimaksud adalah sah menurut hukum serta Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 sah dan mengikat secara Hukum;
7. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I maupun Penggugat II. Karena sebagaimana dalam surat perjanjian Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008 Psl 4 ayat 1, Tergugat I menjamin bahwa tanah dimaksud tidak bersangkut perkara sengketa dengan pihak lain, namun faktanya setelah Pemerintah Kota Manado menguasai tanah seluas 2.900 m² (dua ribu sembilan ratus meter persegi) dengan melakukan pematangan tanah untuk pembangunan RUSUNAWA lewat Dinas Pekerjaan Umum, Kepolisian Resort Kota Manado dengan cara sewenang-wenang memasang Garis Polisi (*Police Line*) di lokasi tanah yang telah di beli Pemerintah Kota Manado tersebut hingga membuat proses pematangan terhenti sampai saat ini karena adanya laporan penyerobotan tanah dari Tergugat I;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil maupun imateril kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);
9. Menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Pengugat I maupun Penggugat II, karena pelaporan penyerobotan tanah yang dilakukan Tergugat II ke pihak Polresta Manado atas tanah dimaksud adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Tahun 1994 terletak dikelurahan Pakowa atas nama Hongky Zein (Tergugat II), yang diterbitkan



oleh Turut Tergugat III dimana Sertifikat Hak Kepemilikan tersebut sangat diragukan kebenarannya dan keabsahannya karena sertifikat tersebut tidak ada warkahnya atau dokumen pendukung berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana yang ada dalam sertifikat, serta adanya Surat Keterangan Lurah Pakowa Nomor 12/SK/KP/IV/20010 tertanggal 28 April 2010 yang menerangkan bahwa berdasarkan data buku registrasi tanah Kelurahan Pakowa Kecamatan Wanea, Persil 001, sertifikat tanah Hak Milik Nomor 986/Pakowa tertanggal 13 Juli 1994 a.n. Boy Jacobus Lontoh cs. tidak terdaftar, sekaligus dengan pemegang atas tanah tersebut yakni Hongky Zein juga tidak terdaftar;

10. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 968 tahun 1994 terletak di Kelurahan Pakowa atas nama Hongky Zein (Tergugat II) yang diterbitkan Turut Tergugat III tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
11. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materil maupun imateril kepada Penggugat I maupun Penggugat II sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I Maupun Tergugat II baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
14. Menghukum Turut Tergugat I, II, dan III untuk tunduk pada putusan pada perkara ini;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Ulit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun Tergugat II mengajukan *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.
atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain "Mohon Keadilan";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa pada prinsipnya secara tegas Tergugat II menyatakan menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas-tegas;



2. Bahwa Para Penggugat belum mempunyai hak dan kepentingan terhadap bidang tanah objek sengketa;
Meningat keterlibatan Para Penggugat terhadap bidang tanah objek sengketa baru sebatas Pengikatan Jual Beli dan belum berupa Akta Jual Beli;
Dengan demikian secara hukum, bidang tanah objek sengketa belum beralih dari Tergugat I menjadi milik Para Penggugat.
3. Bahwa status hukum (*legal standing*) Para Penggugat dalam pengajuan gugatan ini tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);
Meningat Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat mempunyai kepentingan terhadap transaksi jual beli bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dalam kedudukan selaku pejabat pada Pemerintah Kota Manado (vide posita gugatan angka 1 dan 2);
Sementara dalam materi gugatan perkara ini ternyata Para Penggugat tidak bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Manado, namun bertindak untuk dan atas nama pribadi/diri sendiri;
Padahal Para Penggugat terkait dengan objek sengketa dalam perkara ini, berawal dengan adanya Perjanjian Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008 antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
Dimana status dan kedudukan Para Penggugat tidak bertindak selaku pribadi/diri sendiri, namun bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Manado;
Dengan demikian jika Para Penggugat secara pribadi mengajukan gugatan terhadap perkara ini terkait dengan transaksi jual beli bidang tanah objek sengketa, maka Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas secara hukum;
4. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap perkara ini kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*);
Dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Dalam posita gugatan Para Penggugat angka 13 Para Penggugat mendalilkan bahwa adanya pihak Kepolisian Resort Kota Manado yang melakukan tindakan sewenang-wenang dengan cara memasang garis polisi (*police line*) dilokasi tanah yang dibeli oleh Pemerintah Kota Manado sehingga membuat proses pematangan tanah terhenti;



Dengan demikian, untuk memperjelas jalannya pemeriksaan perkara ini, seharusnya pihak Kepolisian Resort Kota Manado harus dilibatkan juga dalam perkara ini;

- b. Dalam posita gugatan Para Penggugat angka 16, 17, 18 dan 19 Para Penggugat menyinggung mengenai status Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa tahun 1994;

Apalagi pada posita gugatan angka 18 serta petitum angka 10 Para Penggugat menuntut agar Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa tahun 1994 dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;

Sementara Tergugat II memperoleh bidang tanah objek sengketa atas dasar pembelian dari pemilik awalnya;

Dengan demikian, jika memperhatikan posita gugatan dan petitum Para Penggugat tersebut, seharusnya Para Penggugat menarik juga Lingkaran Jacob, Odni Jacob, Kartini Jacob, Mathilda Jacob, Tommy Polition, dan Abraham Politon, yang adalah pemilik awal Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa tersebut;

Disamping itu Para Penggugat juga harus menarik Boy Jacobus Lontoh dkk selaku penerima waris terhadap bidang tanah objek sengketa;

Mengingat Tergugat II membeli bidang tanah objek sengketa dari Boy Jacobus Lontoh dkk selaku ahli waris pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 986/Pakowa;

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Tergugat II memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak, karena gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam gugatan ini Tergugat II Konvensi sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan pihak-pihak lain yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut:
 - a. Turut Tergugat I ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi I;
 - b. Tergugat I ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi II;
 - c. Turut Tergugat II ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi III;
 - d. Penggugat I dan Penggugat II ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi IV;
 - e. Turut Tergugat III ditarik sebagai Turut Tergugat;
2. Bahwa apa yang Penggugat Rekonvensi dalilkan Dalam Konvensi adalah juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan



dalil-dalil dan alasan-alasan Pengugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensi ini;

3. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2004 Pengugat Rekonvensi telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa dengan luas 52.940 M² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado (Turut Tergugat) sesuai Gambar Situasi Nomor 42/1994, tanggal 11 Januari 1994, yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, Kota Manado, dari pemilik tanah yang lama (Boy Jacobus Lontoh dkk), yang dibuat dihadapan Oky Annete Kahimpong, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Manado sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 136/18/JP/WANEA/XII/2004, tertanggal 29 Desember 2004;
4. Bahwa sebelum Pengugat Rekonvensi membeli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa dari pemilik yang lama, terlebih dahulu Pengugat Rekonvensi melalui PPAT yang akan membuat Akta Jual Beli telah memeriksa keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa melalui Turut Tergugat;
Dimana pada saat itu bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa adalah benar milik dan kepunyaan Boy Jacobus Lontoh dkk, dengan status aman dan tidak ada masalah dan atau pencegahan dari pihak manapun juga;
5. Bahwa pada tahun 2003 ketika Pemerintah Kota Manado membuat jalan ring-road, sebagian tanah yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa termasuk dalam jalur proyek jalan ring-road;
Maka sebagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa dengan luas 1.650 m² (seribu enam ratus lima puluh meter persegi) telah dibayarkan ganti rugi oleh pemerintah kepada pemilik tanah yang lama, dan bidang tanah seluas 1.650 m² (seribu enam ratus lima puluh meter persegi) telah dikeluarkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa, sehingga bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa tinggal seluas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi);
Berdasarkan fakta tersebut, jelas terbukti bahwa bidang tanah objek sengketa termasuk di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa yang saat ini masih menjadi milik Boy Jacobus Lontoh dkk (pemilik lama);
6. Bahwa sebagian bidang tanah yang tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa ini juga yang saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dipermasalahkan oleh Tergugat Rekonvensi IV;



7. Bahwa pada saat bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa Penggugat Rekonvensi beli dari pemilik yang lama pada tahun 2004, bidang tanah tersebut berada dalam kosong, namun pada saat itu bidang tanah tersebut tidak ada masalah dan diduduki serta dikuasai secara aman dan bebas oleh pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa yang lama;
8. Bahwa setelah bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa Penggugat Rekonvensi beli dari pemilik yang lama (Boy Jacobus Lontoh dkk), selanjutnya bidang tanah tersebut Penggugat Rekonvensi kuasai secara aman dan tanpa gangguan;
9. Bahwa akan tetapi tanpa alasan yang jelas dan dasar hukum yang jelas, ternyata bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa tersebut sudah mulai dijual kapling oleh Tergugat Rekonvensi I kepada orang lain;
10. Bahwa memperhatikan tindakan Tergugat Rekonvensi I yang mulai menyerobot, bahkan menjual bidang tanah Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi pernah memasang papan peringatan dan pemberitahuan diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa kepunyaan Penggugat Rekonvensi. Akan tetapi tidak lama kemudian papan peringatan dan pemberitahuan yang Penggugat Rekonvensi pasang tersebut dicabut dan dihilangkan oleh Tergugat Rekonvensi I; Atas tindakan Tergugat Rekonvensi I tersebut, Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi I kepada pihak Kepolisian Sektor Wanea, dan selanjutnya tindakan Tergugat Rekonvensi I telah diproses secara hukum;
11. Bahwa pada bulan Agustus 2008 didalam lokasi bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi telah dipasang papan proyek dari Pemerintah Kota Manado berupa proyek timbunan/pematangan untuk Rusunawa; Selanjutnya pada akhir Agustus 2008, tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah yang sah, Pemerintah Kota Manado atas perintah Tergugat Rekonvensi IV telah mulai melakukan perombakan/pematangan bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi; Memperhatikan adanya kegiatan diatas bidang tanah Penggugat Rekonvensi, maka pada tanggal 5 September 2008, Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Surat Somasi/Peringatan yang ditujukan kepada Bapak Walikota Manado;



12. Bahwa memperhatikan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Manado tersebut, dan sesuai informasi yang Penggugat Rekonvensi peroleh, ternyata bidang tanah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi II, yang dilakukan melalui Tergugat Rekonvensi III;
Selanjutnya Tergugat Rekonvensi II telah menjual lagi bidang tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi IV;
Terhadap tindakan tersebut, maka Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi I kepada pihak Kepolisian Resort Kota Manado. Dan memohon agar bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi yang saat itu sedang dirombak/bongkar atas perintah Tergugat Rekonvensi IV agar dilakukan dihentikan dan dilakukan *police line* (garis polisi);
13. Bahwa selanjutnya Polresta Manado telah melakukan *police line* terhadap bidang tanah tersebut dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi IV untuk menghentikan semua kegiatan pematangan tanah didalam bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi;
14. Bahwa ketika bidang tanah tersebut menjadi masalah (dilakukan *police line*), Penggugat Rekonvensi mendapat informasi dari Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Manado pada saat itu, bahwa sebelum Perjanjian Jual Beli dilakukan antara Tergugat Rekonvensi II dengan Tergugat Rekonvensi IV, persyaratannya bidang tanah tersebut harus dicek dahulu keabsahannya pada Pemerintah Kelurahan Pakowa serta Kantor Turut Tergugat yang akan dilakukan oleh Bagian Hukum;
Akan tetapi sebelum pengecekan keabsahan tanah tersebut dilakukan pengecekan oleh Bagian Hukum Pemerintah Kota Manado, Tergugat Rekonvensi IV telah melakukan pembayaran panjar kepada Tergugat Rekonvensi II, atas dasar Perjanjian Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008;
Sehingga pembayaran panjar bidang tanah tersebut dilakukan tanpa mengikuti prosedur pembelian tanah pemerintah, karena tanpa dilakukan pengecekan keabsahan kepemilikan tanah;
15. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Rekonvensi III dan Tergugat Rekonvensi IV;
Karena sejak tahun 1994 bidang tanah objek sengketa sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik dan terdaftar pada Kantor Turut Tergugat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa atas nama Lingkaran Jacob dkk, selanjutnya diwariskan kepada Boy Jacobus Lontoh dkk;



Selanjutnya Boy Jacobus Lontoh dkk menjual bidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

Dan selama bidang tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh pemilik tanah yang lama (sebelum Penggugat Rekonvensi), bidang tanah tersebut berada dalam keadaan aman dan tidak ada gangguan dari siapapun juga;

Setelah bidang tanah tersebut dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari pemilik lama, barulah Turut Tergugat I mulai menyerobot dan menjual kapling bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi. Termasuk menjual sebagian bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi II, yang kemudian dijual lagi oleh Tergugat Rekonvensi II kepada Pemerintah Kota Manado melalui Tergugat Rekonvensi IV;

16. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, dan ditandatangani dihadapan Tergugat Rekonvensi III;

Karena lokasi bidang tanah yang tersebut dalam Akta Jual Beli tersebut adalah bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi, sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa;

Dengan demikian, maka adalah wajar dan beralasan bagi Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, dan ditanda tangani dihadapan Tergugat Rekonvensi III, termasuk semua jual beli bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan atau Tergugat Rekonvensi II dengan orang lain, terhadap bidang tanah yang termasuk di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa, maupun jual beli yang dilakukan oleh orang lain yang memperoleh hak/kuasa dari Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II;

Disamping itu, mengingat akibat adanya Akta Jual Beli tersebut membuat Penggugat Rekonvensi sebagai pengembang tidak bisa melakukan kegiatan pembangunan perumahan diatas bidang tanah tersebut, maka adalah wajar dan beralasan bagi Pengadilan untuk menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I bersama-sama dengan Tergugat Rekonvensi II dan III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi;

17. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan dengan adanya Perjanjian Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008 tertanggal 8 Juli 2008, yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi IV;



Karena lokasi bidang tanah yang tersebut dalam Perjanjian Jual Beli tersebut adalah bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi, sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa; Dengan demikian, maka adalah wajar dan beralasan bagi Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Perjanjian Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008 tertanggal 8 Juli 2008, yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi IV;

18. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga merasa sangat dirugikan dengan tindakan Tergugat Rekonvensi III;

Karena Tergugat Rekonvensi III telah melakukan/melaksanakan jual beli terhadap bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa;

Padahal bidang tanah yang tersebut Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi III, terletak pada Kelurahan Pakowa. Dimana PPAT yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli terhadap bidang tanah di Kelurahan Wanea seharusnya adalah PPAT/Camat Wanea. Anehnya, bidang tanah yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, justru dibuat oleh Tergugat III, sebagai Camat Tikala, yang nota bene bukan wilayah hukum Tergugat Rekonvensi III;

19. Bahwa memperhatikan akibat adanya Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 antara Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat Rekonvensi III, membuat Penggugat Rekonvensi sebagai pengembang tidak bisa melakukan kegiatan pembangunan perumahan diatas bidang tanah tersebut;

Sehubungan dengan hal tersebut, maka adalah wajar dan beralasan bagi Pengadilan untuk menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), sebagai ganti rugi terhadap keuntungan yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2008 yang hilang akibat adanya Akta Jual Beli tersebut.

20. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga merasa sangat dirugikan dengan tindakan Tergugat Rekonvensi IV;

Karena atas perintah Tergugat Rekonvensi IV, bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi yang akan dipertahankan kontur tanahnya untuk dibangun perumahan sudah dirombak oleh Tergugat Rekonvensi IV.



Dengan demikian, maka adalah wajar dan beralasan bagi Pengadilan untuk menghukum kepada Tergugat Rekonvensi IV untuk membayar ganti rugi perusakan lahan milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang akan digunakan oleh Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan kontur tanah seperti semula;

21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan diatas, jelas terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Rekonvensi III dan Tergugat Rekonvensi IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi;
22. Bahwa mengingat bidang tanah objek sengketa adalah milik dan kepunyaan Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa, bersama ini Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi VI dan atau siapa saja yang mendapat hak/kuasa dari pada Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi VI untuk segera keluar dan mengosongkan bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi dan menyerahkan bidang tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong untuk dipergunakan secara bebas oleh Penggugat;
Jika perlu dengan menggunakan alat kekuasaan negara untuk mengosongkan bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi tersebut.
23. Bahwa untuk mengantisipasi agar dikemudian hari Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi IV memenuhi kewajibannya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, maka bersama ini Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan dapat meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi IV baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
24. Bahwa untuk menjamin agar pelaksanaan isi putusan perkara ini dilaksanakan secara suka rela oleh Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi IV, maka bersama ini Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi IV untuk membayar uang paksa, masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan, untuk memenuhi pembayaran ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
25. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan akurat, maka sangat beralasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika Ketua Pengadilan Negeri Manado/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan, agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

(a). Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*) dan kabur (*obscuur libel*), karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*)
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini

(b). Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini

B. Dalam Rekonvensi:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 136/18/JP/WANEA/XII/2004, tertanggal 29 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Oky Annete Kahimpong, S.H., PPAT Kota Manado;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa dengan luas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado (Turut Tergugat) sesuai Gambar Situasi Nomor 42/1994, tanggal 11 Januari 1994, yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, Kota Manado atas nama Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa, sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa;

Halaman 19 dari 44 hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Rekonvensi III dan Tergugat Rekonvensi IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 antara Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, dan ditandatangani dihadapan Tergugat Rekonvensi III ;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 65 c/PJB/2008 tertanggal 8 Juli 2008, yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi IV;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua jual beli bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan atau Tergugat Rekonvensi II dengan orang lain, terhadap bidang tanah yang termasuk di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa, maupun jual beli yang dilakukan oleh orang lain yang memperoleh hak/kuasa dari Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II;
- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II termasuk siapa saja yang memperoleh hak/kuasa dari Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, untuk keluar dan mengosongkan bidang tanah kepunyaan Penggugat Rekonvensi, sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa, untuk digunakan secara bebas oleh Penggugat Rekonvensi, kalau perlu dengan menggunakan alat kekuasaan negara;
- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi IV untuk untuk membayar uang paksa, masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan untuk memenuhi pembayaran ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 20 dari 44 hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2015

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

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi IV, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;
- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan takluk terhadap putusan perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi IV untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; Mohon keadilan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 96/Pdt.G/2012/PN.Mdo, tanggal 15 April 2014, dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 136/18/JB/WANEA/XII/2004 tertanggal 29 Desember 2004 dibuat dihadapan Notaris PPAT Kota Manado Oky Annete Kahimpong, S.H.;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik nomor 968/Pakowa dengan luas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh BPN Kota Manado sesuai Gambar Situasi Nomor 42/1994 tanggal 11 Januari 1994 yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, Kota Manado atas nama Penggugat Rekonvensi Hongky Zein;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah obyek sengketa yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 968 dahulu Pakowa Kecamatan Sario sekarang Kelurahan Bumi Nyiur Kecamatan Wanea;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada

Halaman 21 dari 44 hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2015



Penggugat Rekonvensi jika diperlukan dengan upaya paksa dengan bantuan Kepolisian;

6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 antara Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi yang dibuat dihadapan Tergugat III Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I Rekonvensi Tergugat II Rekonvensi Tergugat III Rekonvensi dan Tergugat IV Rekonvensi memperjualbelikan dan menduduki obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit voerbaar bij Vooraad*) meskipun ada *verzet* banding ataupun Kasasi;
9. Menolak gugatan Peggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Peggugat I dan II Konvensi/Tergugat IV dalam Rekonvensi membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp2.441.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 3/PDT/2015/PT.MND, tanggal 10 Februari 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 April 2014 Nomor 96/Pdt.G/2012/PN.Mdo yang dimohonkan banding tersebut.

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menerima Eksepsi Terbanding IV semula Tergugat II dalam Konvensi/Peggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 April 2014 Nomor 96/Pdt.G/2012/PN.Mdo yang dimohonkan banding tersebut.

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menyatakan Gugatan Peggugat I dalam Konvensi/Tergugat IV dalam Rekonvensi/Terbanding I dan Peggugat II dalam Konvensi/Tergugat IV dalam Rekonvensi/Terbanding II tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).



- Menghukum Penggugat I dalam Konvensi/Tergugat IV dalam Rekonvensi/ Terbanding I dan Penggugat II dalam Konvensi/Tergugat IV dalam Rekonvensi/Terbanding II untuk membayar biaya yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 15 April 2014 Nomor 96/Pdt.G/2012/PN.Mdo yang dimohonkan banding tersebut.

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi/ Terbanding IV tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi/ Terbanding IV membayar ongkos perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding IV pada tanggal 29 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding IV dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 96/Pdt.G/2012/PN.Mdo Jo. 3/PDT/2015/PT.MND, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Mei 2015 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding IV tersebut telah diberitahukan kepada:

Termohon Kasasi/Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Tergugat I/Para Turut Tergugat/Pembanding/Para Terbanding/Para Turut Terbanding pada tanggal 5 Juni 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 16 Juni 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Salah Menerapkan Hukum Pembuktian;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak amar Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensinya dikarenakan Hakim *Judex Facti* tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian;

2. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak pertimbangan Hukum Hakim *Judex Facti* tingkat Banding yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa karena yang dimohonkan agar objek sengketa sebagai milik Pemerintah Kota Manado, maka Pengadilan Tinggi berpendapat yang dapat seharusnya mengajukan gugatan atau sebagai Penggugat adalah Pemerintah Kota Manado yang diwakili oleh Kejaksaan Negeri Manado selaku Pengacara Negara atau kepada orang lain yang diberi pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat Eksepsi butir 3 dari semula Terbanding IV semula Tergugat II dalam Konvensi beralasan menurut hukum, sehingga dapat diterima, oleh karena itu putusan Hakim Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan;”

(Alinea Ke-2 dan Ke-3, halaman 46, Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015)

Dikarenakan kami sepakat dengan pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyebutkan:

“Menimbang bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat II ini juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena apakah gugatan Penggugat dalam perkara a quo sebagai pribadi atau atas nama Pemerintah Daerah Kota Manado juga sudah menyangkut pokok perkara walaupun jika memperhatikan identitas Penggugat I dan II jelas mengatasnamakan pribadi tidak ada menarik atau mewakili Pemerintah Daerah Kota Manado” (Alinea Ke-2, halaman 46-47, Putusan



Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014);

3. Bahwa, dikarenakan sudah masuk dalam pokok perkara maka sudah tepat apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama memeriksa dan memutus perkara sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini:

- a. Pasal 149 ayat (2) RBg yang menyebutkan:

“Bila tergugat dalam surat jawabannya seperti dimaksud dalam pasal 145 mengajukan sanggahan tentang kewenangan pengadilan negeri itu, maka pengadilan negeri, meskipun tergugat tidak hadir dan setelah mendengar Penggugat, harus mengambil keputusan tentang sanggahan itu dan hanya jika sanggahan itu tidak dibenarkan, mengambil keputusan tentang pokok perkaranya.”;

- b. Pasal 162 RBg yang menyebutkan:

“Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya”

Maka tepat apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan untuk membatalkan Putusan pada tingkat Banding dan memperkuat Putusan pada tingkat pertama;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Hakim *Judex Facti* yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Eksepsi Pengadilan Tinggi telah menerima Eksepsi Terbanding IV semula Tergugat II dalam Konvensi, sehingga dengan telah diterimanya Eksepsi tersebut, maka Pokok Perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan oleh karena itu putusan hakim tingkat pertama tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan”

(Alinea Pertama, halaman 47 Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND);

Bahwa, tidak benar apabila Hakim *Judex Facti* menyebutkan “Pokok Perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)” karena pada tingkat pertama



pokok perkara sudah diperiksa dan dibuktikan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini:

a. Pasal 149 ayat (2) RBg yang menyebutkan:

“Bila tergugat dalam surat jawabannya seperti dimaksud dalam Pasal 145 mengajukan sanggahan tentang kewenangan pengadilan negeri itu, maka pengadilan negeri, meskipun tergugat tidak hadir dan setelah mendengar Penggugat, harus mengambil keputusan tentang sanggahan itu dan hanya jika sanggahan itu tidak dibenarkan, mengambil keputusan tentang pokok perkaranya.”;

b. Pasal 162 RBg yang menyebutkan:

“Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya”;

c. Pasal 284 RBg (Pasal 1866 KUHPperdata, Pasal 164 HIR) yang menyebutkan:

Alat-alat bukti terdiri dari:

- Bukti tertulis;
- Bukti dengan saksi-saksi;
- Persangkaan;
- Pengakuan-pengakuan;
- Sumpah

Semuanya dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal seperti berikut (KUHPperdata 1866, IR 164);

Bahwa, apabila pokok perkaranya tidak dipertimbangkan lagi maka pembuktian yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Terbanding IV) dan para pihak lainnya menjadi *illusoir*.

2. Bahwa, apabila pokok perkara tidak dipertimbangkan maka Hakim *Judex Facti* tidak menerapkan Prinsip Umum Pembuktian yaitu untuk mencari dan mewujudkan kebenaran formil sebagaimana diketahui bahwa:

- Pemohon Kasasi adalah Pemilik dari tanah pertanian yang terdaftar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Kelurahan Pakowa Kecamatan Sario Kotamadya Daerah Tingkat II Manado Propinsi



Daerah Tingkat I Sulawesi Utara dengan luas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado sesuai Gambar Situasi Nomor 42/1994 tertanggal 11 Januari 1999 atas nama Hongky Zein yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, Kota Manado (vide Bukti T II.1);

- Pemohon Kasasi adalah pembeli beriktikad baik yang melaksanakan transaksi jual beli berdasarkan prosedur hukum yang berlaku dan tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 136/18/JP/WANEA/XII/2004 tertanggal 29 Desember 2004 (vide Bukti T II.2);

- Pemohon Kasasi sebagai Penggugat Rekonvensi telah mengajukan 2 orang saksi yaitu Johan Runtu dan Jein Lumiwu keduanya menerangkan:

“Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat II yang berasal dari Yakob” dan “Bahwa menurut saksi asal usul tanah tersebut saksi dengar dari Hans Tinombela dan Nico berasal dari tanah Yakob kemudian dijual Tergugat II”;

- Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II menyebutkan dalam dalil gugatannya tentang Register Tanah Nomor 352 Folio 157 atas nama Pemilik George Lomban (orang tua atau ayah kandung dari Turut Tergugat I) yang tercatat pada Register Tanah Kelurahan Tikala tahun 1977 namun dalam daftar buktinya tidak dibuktikan sehingga telah tepat apabila gugatan dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II ditolak;

- Berdasarkan hal tersebut maka telah jika Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan Rekonvensi yang dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014 menyebutkan:

MENGADILI:

DALAM KONVENSIS:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 136/18/JB/MANEA/XII/2004 tertanggal 29 Desember 2004 dibuat dihadapan Notaris PPAT Kota Manado Oky Annete Kahimpong, S.H.;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa dengan luas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh BPN Kota Manado sesuai Gambar Situasi Nomor 42/1994 tanggal 11 Januari 1994 yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, Kota Manado atas nama Penggugat Rekonvensi Hongky Zein;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah obyek sengketa yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 968 dahulu Pakowa Kecamatan Sario sekarang Kelurahan Bumi Nyiur, Kecamatan Wanea;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi jika diperlukan dengan upaya paksa dengan bantuan kepolisian;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 43/KT/F/XI/2007 antara Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi yang dibuat dihadapan Tergugat III Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Rekonvensi dan Tergugat IV Rekonvensi memperjualbelikan dan menduduki obyek sengketa merupakan perbuatan elawan hukum;
8. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij Vooraad*) meskipun ada *verzet* banding ataupun kasasi;
9. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat I dan II Konvensi/Tergugat IV dalam Rekonvensi membayar biaya perkara hingga kini ditaksir



sebesar Rp2.441.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

3. Bahwa, tidak tepat apabila Hakim *Judex Facti* tingkat Banding tidak mempertimbangkan pokok perkaranya karena perkara tersebut telah diperiksa sesuai dengan Hukum Acara perdata yang berlaku sehingga harus dinyatakan ditolak bukan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) sebagaimana diketahui bahwa pada proses pemeriksaan pada tingkat pertama masing-masing pihak telah membuktikan dalil-dalilnya, berdasarkan hal tersebut maka telah tepat apabila Hakim *Judex Facti* tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum dalam hal pembuktian;
4. Bahwa, dengan bantahan dan berdasarkan alasan, fakta dan bukti yang kuat tersebut Pemohon Kasasi telah tepat maka Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 yang telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan harus dibatalkan;

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa, menolak pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Banding yang menyebutkan:
"Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Terbanding IV semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dapat mengajukan gugatan tersendiri kepada Pembanding semula Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi";
(alinea ke-3, halaman 48 pada Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015);
"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/Terbanding IV haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)";
(alinea ke-1, halaman 49 pada Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015);
Dikarenakan Pemohon Kasasi tetap pada gugatan Rekonvensinya dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 1. Bahwa, Pemohon Kasasi berhak dalam mengajukan Gugatan Rekonvensi sebagaimana diatur dalam ketentuan Hukum Acara Perdata Pasal 157 ayat (1) RBG atau Pasal 132 a ayat (1) HIR yang intinya mengatur tentang:



- Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam suatu gugatan berhak mengajukan gugatan Rekonvensi;
 - Dalam gugatan Rekonvensi tersebut, tidak di isyaratkan Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi (Penggugat Rekonvensi) harus memiliki hubungan yang erat atau koneksitas yang substansial;
2. Bahwa, Pemohon Kasasi dalam menentukan pihak dalam gugatan Rekonvensinya telah tepat karena mulanya Penggugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Konvensi ditarik sebagai pihak dalam gugatan Rekonvensinya yaitu Penggugat I dalam Konvensi dan Penggugat II dalam Konvensi sebagai Tergugat IV dalam Rekonvensi;
3. Bahwa, Pemohon Kasasi dalam menentukan pihak lain dalam gugatan Rekonvensinya yaitu :
- Turut Tergugat I dalam Konvensi menjadi Tergugat I dalam Rekonvensi;
 - Tergugat I dalam Konvensi menjadi Tergugat II dalam Rekonvensi;
 - Turut Tergugat II dalam Konvensi menjadi Tergugat III dalam Rekonvensi;
 - Turut Tergugat III dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat dalam Rekonvensi;

Telah tepat karena merupakan hak prerogative Pemohon Kasasi dalam menentukan pihak dalam gugatan rekonvensinya dengan dasar sebagai berikut:

- Bahwa, tujuan Gugatan Rekonvensi adalah untuk membalas gugatan dari Pengugat Konvensi. Namun apabila kita melihat dari gugatannya, sebagai contoh gugatan *a quo*, pastilah ada pihak lain dalam gugatan (Tergugat dan Turut Tergugat) yang merupakan satu kesatuan dalam perbuatan hukum yang didalilkan. Kita tidak dapat melepaskan atau tidak mengikutsertakan salah satu pihak yang dalam hal ini memiliki hubungan hukum satu sama lain, agar gugatan Rekonvensi tersebut menjadi suatu gugatan yang utuh dan tidak multi tafsir. Untuk menentukan pihak-pihak dalam Gugatan Rekonvensi merupakan hak prerogatif dari Penggugat Rekonvensi, karena



Gugatan Rekonvensi adalah gugatan balasan versi Penggugat Rekonvensi. Sehingga, apabila dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Manado 96/Pdt.G/2012/PN.MDO tertanggal 15 April 2014 telah sesuai dengan hukum apabila majelis hakim memutuskan demikian;

- Bahwa, sebagaimana ketentuan dalam mengajukan Gugatan Rekonvensi, memang benar sesama pihak Tergugat dalam Konvensi tidak dapat ditarik sebagai Tergugat dalam Gugatan Rekonvensi, namun dalam Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Terbanding IV/Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) ini, Pemohon Kasasi juga mengikutsertakan Penggugat dalam Konvensi sebagai pihak Tergugat dalam Rekonvensi berdasarkan fakta-fakta hukumnya. Merupakan hak dari Pemohon Kasasi (dahulu Terbanding IV/Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) untuk menentukan pihak-pihak sebagai Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya. Sehingga, apabila Pemohon Kasasi (dahulu Terbanding IV/Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) memasukkan Turut Termohon Kasasi I (dahulu Pembanding/Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat I dalam Konvensi) sebagai Tergugat I dalam Rekonvensi berdampingan dengan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat IV dalam Rekonvensi tidaklah menyalahi aturan hukum. Pihak-pihak yang kami masukkan dalam Gugatan Rekonvensi merupakan pihak-pihak yang telah ada dalam gugatan konvensi, kami tidak menambahkan atau menarik pihak diluar gugatan dalam Gugatan Rekonvensi *a quo*;
- Bahwa, apa yang digugat dalam Gugatan Rekonvensi sangat berhubungan erat dari segi materi Gugatan Konvensi, baik dalam hal obyek gugatan dan para pihak dalam gugatan. Apabila Turut Termohon Kasasi I (dahulu Pembanding/Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi) mengajukan gugatan tersendiri namun obyek gugatan dan pihak-pihaknya sama dengan gugatan terdahulu, maka apabila nantinya Pemohon Kasasi mengajukan gugatan baru akan *nebis in idem*. Jika tidak melalui gugatan Rekonvensi, upaya hukum apa yang harus



dilakukan Pemohon Kasasi yang sangat dirugikan posisinya dengan adanya gugatan dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II ini??? Sedangkan yang sebenarnya melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah Turut Termohon Kasasi I (dahulu Pembanding/Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi);

- Bahwa, alasan Termohon Kasasi dalam gugatan Rekonvensinya menarik Turut Termohon Kasasi I sebagai Tergugat I dalam Rekonvensi karena adanya hubungan yang erat atau koneksitas yang kuat dengan Penggugat Konvensi (Pemohon Kasasi). Hal ini sesuai dengan yang Pemohon Kasasi sampaikan melalui gugatan Rekonvensinya yaitu bahwa Turut Termohon Kasasi I (Tergugat I Rekonvensi) secara melawan hukum telah menguasai obyek tidak bergerak milik Pemohon Kasasi berupa tanah pertanian yang terdaftar sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 968/Pakowa (vide Bukti T II.1);
- 4. Bahwa, dalam Gugatan Rekonvensi maupun dalam pokok perkara Konvensi Pemohon Kasasi dapat membuktikan Hak Kepemilikannya berdasarkan alat bukti tersebut dibawah ini :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Kelurahan Pakowa Kecamatan Sario Kotamadya Daerah Tingkat II Manado Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara dengan luas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado sesuai Gambar Situasi Nomor 42/1994 tertanggal 11 Januari 1999 atas nama HONGKY ZEIN yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, Kota Manado (vide Bukti T II.1);
 - Akta Jual Beli Nomor 136/18/JP/WANEA/XII/2004 tertanggal 29 Desember 2004 jual beli antara Hongky Zein (Pemohon Kasasi) sebagai Pembeli dengan Janda Johana Hidayat Jacob, Mathilda Tilly Pattipeilohy, Tommy Paliton, Deddry Abraham Politon, Boy Jacob Christian Lontoh, Sumity Elisabeth Lontoh, Freddy Lontoh, Samuel Jacob Timbuleng, Vonny Paat, Silvia Tilly Olga Paat, Tony Arie Arthur Paat, Samuel Sem Jacob Timbuleng sebagai kuasa dari Patricia Olivia Paat, Timbuleng Wilhelm Hendrik Lukas, Samuel Sem Jacob Timbuleng sebagai Penjual atas



obyek tanah seluas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Pakowa (vide Bukti T II.2);

- 2 orang saksi yaitu Johan Runtu dan Jein Lumiwu yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Terbanding IV) keduanya menerangkan :

“Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat II yang berasal dari Yakob” dan “Bahwa menurut saksi asal usul tanah tersebut saksi dengar dari Hans Tinombela dan Nico berasal dari tanah Yakob kemudian dijual Tergugat II”;

5. Bahwa, mengenai gugatan Rekonvensi yang dikabulkan sebagian oleh Majelis Hakim tingkat pertama yang memeriksa perkara telah tepat dalam memberikan putusannya karena tunduk pada asas yang diatur dalam Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG yang berbunyi:

“la dilarang memberi keputusan tentang hal-hal yang tidak dimohon atau memberikan lebih dari yang dimohon.”

Pasal di atas mengatur tentang sejauh mana cakupan putusan yang akan diberikan oleh Majelis Hakim. Bahwa, putusan yang dijatuhkan Hakim tidak boleh mengabdikan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan (*ultra petitem partium*). Hakim yang memutus melebihi tuntutan merupakan tindakan melampaui batas kewenangan (*beyond the powers of this authority*). Oleh karena Turut Termohon Kasasi I (Tergugat I dalam Rekonvensi) tidak mengajukan bantahan atas Gugatan Rekonvensi maka berdasarkan ketentuan pasal di atas, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dalam memutus perkara Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo karena telah mengabdikan hal-hal yang dimohonkan;

Bahwa, putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah murni kewenangan dari Majelis Hakim selaku hakim yang memeriksa perkara dengan didasarkan pada bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan. Putusan atas perkara Nomor 96/Pdt.G/2012/PN.Mdo telah sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku serta telah memuat dasar alasan yang cukup jelas. Sehingga telah tepat Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;



2. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Pemohon Kasasi sepakat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mohon kepada Majelis Hakim di tingkat Mahkamah Agung untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014;

II. Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding Dalam Pertimbangan Putusannya Tidak Seksama (*onvoldoende gemotiveerd, in sufficient judgment*);

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak amar Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensinya dikarenakan Hakim *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangan putusannya tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd, in sufficient judgment*);

2. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak sepakat dan menolak dengan pertimbangan hukum yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa karena yang dimohonkan agar objek sengketa sebagai milik Pemerintah Kota Manado, maka Pengadilan Tinggi berpendapat yang dapat seharusnya mengajukan gugatan atau sebagai Penggugat adalah Pemerintah Kota Manado yang diwakili oleh Kejaksaan Negeri Manado selaku Pengacara Negara atau kepada orang lain yang diberi pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat Eksepsi butir 3 dari semula Terbanding IV semula Tergugat II dalam Konvensi beralasan menurut hukum, sehingga dapat diterima, oleh karena itu putusan Hakim Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan;

(Alinea Ke-2 dan Ke-3, halaman 46, Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015);

Bahwa, kami sepakat dengan pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyebutkan:

“Menimbang bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat II ini juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena apakah gugatan Penggugat dalam perkara a quo sebagai pribadi atau atas nama Pemerintah Daerah Kota Manado juga sudah menyangkut pokok



perkara walaupun jika memperhatikan identitas Penggugat I dan II jelas mengatasmamakan pribadi tidak ada menarik atau mewakili Pemerintah Daerah Kota Manado”

(Alinea Ke-2, halaman 46-47, Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014);

Dikarenakan dalam proses pemeriksaan pertama telah diketahui bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II bertindak sebagai diri pribadi yaitu dapat dilihat dari bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dan Kasasi II pada sidang tingkat pertama yaitu:

- Bukti yang terkait langsung dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II hanya pada Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 65C/PJB/2008 tertanggal 8 Juli 2008 antara JOHNNY KAINDE sebagai Pihak Pertama dengan STEVEN SOTULUNG, S.T., M.T. sebagai Pihak Kedua diberi tanda bukti P I-II.1, hal ini membuktikan bahwa Termohon Kasasi II bertindak atas nama pribadi;
- Keterangan saksi dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yaitu Eva Meske Kaunang, Johannes Wing dan Thomas Kandow yang masing-masing tidak mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat dan ada yang membenarkan adanya sertifikat tersebut sebagaimana dalam keterangannya yang menyebutkan:

“bahwa, saksi tidak tahu kalau tanah itu sudah ada Sertifikat Hak Milik”, “bahwa benar Sertifikat Hak Milik tersebut tapi bukan tanah yang dipolice line” dan “bahwa saksi tidak tahu kalau tanah dari EDWIN LOMBAN sudah ada sertifikat”;

Hal ini membuktikan bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sebagai diri pribadi tidak mengetahui bahwa obyek sengketa adalah milik dari Pemohon Kasasi;

Terhadap bukti-bukti dan keterangan-keterangan saksi tersebut dapat dibuktikan bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dalam mengajukan gugatannya sebagai diri pribadi bukan sebagai perwakilan dari instansi pemerintah sehingga telah tepat apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan untuk menolak Eksepsi dan melanjutkan pemeriksaan perkara;



3. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut dibawah ini yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3388 K/Pdt/1985 yang menyebutkan:

"Putusan Pengadilan Tinggi tidak seksama mempertimbangkan fakta dan bukti yang ditemukan dalam persidangan";

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 317 K/Pdt/1987 yang menyebutkan :

"Pengadilan Tinggi dianggap tidak memeriksa perkara secara menyeluruh, karena tidak memberi pertimbangan hukum yang cukup";

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/1984 yang menyebutkan :

"Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak seksama menilai dan mempertimbangkan semua fakta yang ditemukan dalam persidangan"

Maka telah tepat apabila Putusan *Judex Facti* tingkat Banding dinyatakan pertimbangan hukumnya tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd, in sufficient judgment*);

4. Bahwa, atas hal-hal tersebut diatas maka telah tepat apabila pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Banding dinyatakan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd, in sufficient judgment*) karena tidak mempertimbangkan keseluruhan pokok perkaranya baik dalam hal bukti-bukti maupun keterangan saksinya, maka telah tepat apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Hakim *Judex Factie* yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Eksepsi Pengadilan Tinggi telah menerima Eksepsi Terbanding IV semula Tergugat II dalam Kompensi, sehingga dengan telah diterimanya Eksepsi tersebut, maka Pokok Perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah tidak



dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) dan oleh karena itu putusan hakim tingkat pertama tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan”;

(Alinea Pertama, halaman 47 Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND);

Dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, Pemohon Kasasi adalah pembeli beriktikad baik sebagaimana dapat dibuktikan dengan adanya :

- Akta Jual Beli Nomor 136/18/JB/WANEA/XII/2004 tertanggal 29 Desember 2004 (vide Bukti T II.2);
- Bukti kepemilikan yang sah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Kelurahan Pakowa, Kecamatan Sario, Kotamadya Daerah Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, Gambar Situasi Nomor 42/1994 tertanggal 11 Januari 1999 atas nama Hongky Zein (vide Bukti T II.1);
- Serta diperkuat pula dengan adanya 2 orang saksi yaitu Johan Runtu dan Jein Lumiwu yang menerangkan :

“Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat II yang berasal dari Yakob” dan “Bahwa menurut saksi asal usul tanah tersebut saksi dengar dari Hans Tinombela dan Nico berasal dari tanah Yakob kemudian dijual Tergugat II”;

2. Bahwa, Pemohon Kasasi sebagai pembeli beriktikad baik telah dilindungi oleh hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan:

- (1) *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;*
- (2) *Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;*
- (3) *Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik;*

Dan pada saat terjadi transaksi jual beli antara Hongky Zein (Pemohon Kasasi) sebagai Pembeli dengan Janda Johana Hidayat Jacob, Mathilda Tilly Pattipeilohy, Tommy Paliton, Deddry Abraham Politon, Boy Jacob Christian Lontoh, Sumity Elisabeth Lontoh, Freddy Lontoh, Samuel Jacob Timbuleng, Vonny Paat, Silvia Tilly Olga Paat, Tony Arie Arthur Paat, Samuel Sem Jacob Timbuleng



sebagai kuasa dari Patricia Olivia Paat, Timbuleng Wilhelm Hendrik Lukas, Samuel Sem Jacob Timbuleng sebagai Penjual atas obyek tanah seluas 52.940 m² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) sesuai bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Pakowa (vide Bukti T II.2) terdapat beberapa fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa, mulanya antara penjual dan pembeli tidak saling kenal dan transaksi dilaksanakan atas dasar saling percaya;
- Bahwa, sebelum transaksi jual beli Bukti Kepemilikannya (Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Pakowa) sudah terbit lama;
- Harga jual beli adalah harga yang wajar bukan harga diluar kewajaran yang dapat menimbulkan tanda tanya atau berpotensi sengketa;
- Bahwa, Bukti Kepemilikan tidak dalam sengketa pada saat jual beli karena telah di cek sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan sampai transaksi jual beli tidak dibatalkan;

Berdasarkan hal tersebut maka telah terpenuhi ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara;

3. Bahwa, diperkuat dengan adanya Yurisprudeni Mahkamah Agung Nomor 3275 K/Pdt/1995 tertanggal 25 September 1996 menyebutkan:

“apabila pembantah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa dibeli oleh pembantah di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu masih tercatat nama si penjual maka pembantah adalah pembantah yang beriktikad baik”

Berdasarkan hal tersebut seharusnya Hakim *Judex Facti* tingkat Banding mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya dan menyatakan Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah namun Hakim *Judex Facti* tingkat Banding tidak menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya tersebut sehingga telah tepat apabila Hakim *Judex Facti* tingkat Banding dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya tidak seksama dan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 dinyatakan dibatalkan;

2. Bahwa, dengan demikian maka telah terbukti bahwa Hakim *Judex Facti* tingkat Banding tidak memeriksa perkara secara menyeluruh dan tidak



memberikan pertimbangan hukum yang cukup karena pokok perkaranya tidak dipertimbangkan sehingga sudah sepatutnya apabila Putusan *Judex Facti* tingkat Banding dinyatakan dibatalkan dan menguatkan Putusan Tingkat Pertama sebagaimana diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1832K/Sip/1984 yang menyebutkan "*Putusan Judex Facti dinyatakan onvoldoende gemotiveerd karena tidak seksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan*";

DALAM REKONPENSASI

1. Bahwa, Pemohon Kasasi tetap pada gugatan Rekonvensinya sepakat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014;

- III. Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding Lalai Memenuhi Syarat Pasal 189 ayat (2) RBG atau Pasal 178 ayat (2) HIR;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak amar Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensinya dikarenakan Hakim *Judex Facti* tingkat Banding telah lalai memenuhi syarat Pasal 189 ayat (2) RBG atau Pasal 178 ayat (2) HIR;
2. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak sepakat dan menolak dengan pertimbangan hukum yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa karena yang dimohonkan agar objek sengketa sebagai milik Pemerintah Kota Manado, maka Pengadilan Tinggi berpendapat yang dapat seharusnya mengajukan gugatan atau sebagai Penggugat adalah Pemerintah Kota Manado yang diwakili oleh Kejaksaan Negeri Manado selaku Pengacara Negara atau kepada orang lain yang diberi pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat Eksepsi butir 3 dari semula Terbanding IV semula Tergugat II dalam Konvensi beralasan menurut



hukum, sehingga dapat diterima, oleh karena itu putusan Hakim Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan;”

(Alinea Ke-2 dan Ke-3, halaman 46, Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015)

Bahwa, kami sepakat dengan pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyebutkan:

“Menimbang bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat II ini juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena apakah gugatan Penggugat dalam perkara a quo sebagai pribadi atau atas nama Pemerintah Daerah Kota Manado juga sudah menyangkut pokok perkara walaupun jika memperhatikan identitas Penggugat I dan II jelas mengatasmakan pribadi tidak ada menarik atau mewakili Pemerintah Daerah Kota Manado”;

(Alinea Ke-2, halaman 46-47, Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014);

Dikarenakan berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menyebutkan :

“Ia wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya”

Atau dalam Pasal 178 ayat (2) HIR yaitu:

“Hakim itu wajib mengadili segala bahagian tuntutan”

Atas dasar hukum tersebut seharusnya Majelis Hakim tingkat Banding wajib memutuskan pokok perkaranya karena merupakan satu bagian dari gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II termasuk terhadap gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi bukan malah tidak mempertimbangkan pokok perkaranya dengan demikian maka telah terbukti bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah lalai memenuhi syarat Pasal 189 ayat (2) RBg atau Pasal 178 ayat (2) HIR;

3. Bahwa, atas hal-hal tersebut diatas maka telah tepat apabila pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Banding dinyatakan telah lalai memenuhi syarat Pasal 189 ayat (2) RBg atau Pasal 178 ayat (2) HIR dan mohon untuk Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014;

Dalam Pokok Perkara :



1. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Hakim *Judex Facti* yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Eksepsi Pengadilan Tinggi telah menerima Eksepsi Terbanding IV semula Tergugat II dalam Konvensi, sehingga dengan telah diterimanya Eksepsi tersebut, maka Pokok Perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) dan oleh karena itu putusan hakim tingkat pertama tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan”;

(Alinea Pertama, halaman 47 Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015);

Dikarenakan apabila pokok perkaranya tidak dipertimbangkan lagi maka kebenaran tidak dapat terungkap karena setelah dilakukan pemeriksaan tingkat pertama diketahui bahwa benar Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II bertindak selaku diri pribadi dan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagai pemilik sah obyek sengketa karena hanya berpedoman Surat Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 65C/PJB/2008 tertanggal 8 Juli 2008 antara Johnny Kainde sebagai Pihak Pertama dengan Steven Sotulung, S.T., M.T. sebagai Pihak Kedua (vide bukti P I-II.1) padahal sebenarnya Johnny Kainde (Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III/Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi) tidak berkaitan langsung dengan Obyek Sengketa yang dimiliki Pemohon Kasasi sebagaimana dapat dibuktikan yaitu melalui bukti-bukti tertulis dibawah ini:

- Akta Jual Beli Nomor 136/18/JP/WANEA/XII/2004 tertanggal 29 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Oky Annette Kahimpong, S.H., PPAT (vide Bukti T II.2) antara Pemohon Kasasi dengan Pemilik SAH Obyek Sengketa yaitu Boy Jacobus Lontoh, Elisabeth Agustin Lontoh, Freddy Adolf Lontoh, Ronald Rulano Lontoh, Vonny Paat, Tony Arie A. Paat, Patricia Olivia Paat, Timbuleng W.H.L. dan Samuel Sem Jacob (selaku penerima waris obyek sengketa);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 968 Kelurahan Pakowa Kecamatan Sario Kotamadya Daerah Tingkat II Manado Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara dengan luas 52.940 M² (lima puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado sesuai Gambar Situasi Nomor



42/1994 tertanggal 11 Januari 1999 atas nama Hongky Zein yang terletak di Kelurahan Pakowa, Kecamatan Wanea, Kota Manado (vide Bukti T II.1);

- Dan diperkuat pula dengan adanya 2 (dua) orang saksi yaitu Johan Runtu dan Jein Lumiwu yang menerangkan:

“Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat II yang berasal dari Yakob” dan “Bahwa menurut saksi asal usul tanah tersebut saksi dengar dari Hans Tinombela dan Nico berasal dari tanah Yakob kemudian dijual Tergugat II”;

2. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut maka tidak tepat apabila Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan pokok perkaranya dan menyatakan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena pada tingkat pertama pokok perkaranya telah diperiksa dan diadili sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku maka seharusnya pokok perkaranya harus tetap dipertimbangkan atas hal tersebut maka telah tepat apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, Pemohon Kasasi tetap pada gugatan Rekonvensinya sepakat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 3/PDT/2015/PT.MND tertanggal 10 Februari 2015 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 96/PDT.G/2012/PN.Mdo tertanggal 15 April 2014;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai *legal standing* mewakili Pemerintah Kota Manado karena tidak mendapat kuasa dari Pemerintah Kota Manado untuk bertindak sebagai kuasa atau wakilnya di Pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan diajukan bukan untuk kepentingan pribadi Para Penggugat tetapi untuk kepentingan Pemerintah Kota Manado, sehingga Para Penggugat tidak ada *legal standing*;
- Bahwa selain itu, karena sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup menunjukkan bahwa tanah sawah objek sengketa adalah milik sah Para Penggugat sesuai dengan bukti hak milik masing-masing atas nama Para Penggugat, tanah mana dibeli secara sah dari Halifah dan La Sundung, sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sebaliknya yaitu bahwa objek sengketa adalah milik Para Tergugat;
- Bahwa karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar sehingga beralasan untuk di kuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HONGKY ZEIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HONGKY ZEIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding IV untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 43 dari 44 hal. Put. Nomor 3030 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

ttd./.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.,

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP : 19630325 198803 1 001