



**ANPUTUSAN**  
**NOMOR 37/PDT/2018/PT MND**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti terurai dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

**ESTER KASEHUNG**, Tempat dan tanggal lahir, Bunaken 13 Agustus 1981, Umur 35 Tahun, Jenis kelamin Perempuan, Status Perkawinan ; menikah, Agama Kristen Protestan, Pendidikan SMA sederajat, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, alamat : Kelurahan Bunaken Lingkungan III Kecamatan Bunaken Kepulauan Kota Manado.

Selanjutnya disebut Pembanding semula Tergugat.

**L a w a n**

**FEINJS FRANCISCUS ANTONIUS WILHELMUS**, Tempat dan tanggal lahir Roosendaal en Nispen 21 Mei tahun 1963, Umur 53 Tahun, Pemegang paspoort nomor : NX2JH6439, Jenis kelamin laki – laki, Warga Negara Belanda, alamat sementara : Jl. Giri Agung I No. 14 Giriland Pratama Taman Giri Mumbul Bali, Agama Kristen Katolik, Pekerjaan Swasta, Status Perkawinan menikah ;

Selanjutnya disebut sebagai: Terbanding semula Penggugat ;

Dan

1. **NOTARIS/PPAT LENNY RITA TAMBARITJI, S.H.** Alamat : Kantor Notaris Mawarti Liwulanga, S.H. M.Kn. Smart 4. 5. Lt. 2 Kawasan Megamas Jl. Piere Tendean Kelurahan Titiwungen Lingkungan IV Kecamatan Sario Kota Manado.Selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I.
2. **Pemerintah Republik Indonesia** Cq. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara Cq. Kantor Pertanahan Kota Manado, Alamat : Jl. Pumorow No. 308 Kelurahan Tingkulu Kecamatan Wanea Kota Manado.  
Selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II.

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

**MND**

**Halaman 1 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal : 6 Maret 2018, Nomor 37/PDT/2018/PT MND, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado, tanggal 10 Nopember 2017, dalam perkara Nomor 181/Pdt.G/2017/PN Mnd., antara para pihak tersebut diatas ;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca, surat gugatan dari Terbanding, semula Penggugat tertanggal 15 Mei 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado sebagaimana register perkara perdata gugatan nomor 181 /Pdt.G/2017/PN Mnd tanggal 16 Mei 2017 , telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat datang di Manado dengan maksud membuat resort atau penginapan untuk diving di pantai Liang Kelurahan Bunaken Lingkungan III Kecamatan Bunaken dahulu, sekarang masuk wilayah Kecamatan Bunaken Kepulauan Kota Manado ;
2. Bahwa untuk melakukan bisnis resort, Penggugat harus memiliki sebidang tanah untuk mendirikan bangunan resort sebagai tempat menginap para tamu yang melakukan diving. Pada saat Penggugat membutuhkan tanah untuk membangun resort, ternyata ada tanah milik keluarga Tergugat yang menawarkan kepada Penggugat. Penggugat bersedia membeli tanah yang ditawarkan tersebut;
3. Bahwa selain Penggugat membeli tanah dari keluarga Tergugat untuk membangun resort merupakan fasilitas penting guna tempat menginap setiap tamu yang melakukan diving di pulau Bunaken, Penggugat juga harus mengurus Akta jual beli dan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Namun karena Penggugat adalah warga Negara Belanda, sehingga harus tunduk pada Undang – Undang yang berlaku di Indonesia yakni tidak dibenarkan warga Negara asing mempunyai hak milik atas tanah;
4. Bahwa karena Penggugat tidak dibenarkan oleh Undang - Undang Indonesia untuk memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah, maka Penggugat dengan penuh rasa percaya kepada Tergugat karena sudah lama kenal, sehingga tanah yang dibeli oleh Penggugat diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2009 dipakai nama Tergugat Ester Kasehung. Setelah Sertifikat Hak Milik nomor : 188/Bunaken tahun 2009 diterbitkan atas nama Tergugat Ester

MND

Halaman 2 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasehung, kemudian Penggugat membuat Akte pendirian Perusahaan PT. Panorama Bunaken dan Surat Izin Tempat Usaha diving dengan maksud membangun PT. Panorama Bunaken resort atau biasa disebut BUNAKEN ISLAND RESORT;

5. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik nomor : 188/Bunaken tahun 2009, Akte Pendirian PT. Panorama Bunaken dan Surat Izin Tempat Usaha semuanya atas nama Tergugat, sehingga Penggugat dengan Tergugat membuat kesepakatan dalam suatu perjanjian yang sah sesuai dengan syarat - syarat yang diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPdata. Kesepakatan Penggugat dan Tergugat secara tertulis tercantum dalam Akta Perjanjian nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009 dibuat dihadapan Turut Tergugat I Notaris/PPAT Lenny Rita Tambaritji, S.H. sehubungan dengan pengaturan mengenai hak Penggugat menggunakan PT. Panorama Bunaken Resort atau biasa disebut Bunaken island resort untuk melakukan bisnis tempat menginap setiap tamu yang melakukan diving ;
6. Bahwa didalam kausul Akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009 pasal 1 alinea pertama secara tegas diuraikan bahwa Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat sebagai Pihak Pertama, telah mengikatkan diri untuk membuat KESEPAKATAN yang tertulis dalam Akta perjanjian sebagai berikut :

“ Pihak pertama dengan ini mengakui bahwa uang pembelian, biaya akta jual beli, biaya balik nama dan biaya – biaya lain dalam perolehan tanah hak tersebut semuanya berasal atau diperoleh dari

Tuan FEIJNS FRANCISCUS ANTONIUS WILHELMUS tersebut di atas, Berdasarkan maksud perjanjian tersebut di atas, bahwa biaya pembelian tanah dan biaya – biaya lainnya adalah benar dana berasal dari Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian ini.

Dalam pasal 2 Perjanjian ini menyatakan pula sebagai berikut :

Sejak saat ini Pihak Kedua dapat dan berhak sehingga karenanya diberikan kuasa oleh Pihak Pertama untuk menggunakan dan melakukan segala sesuatu atas tanah dan turutannya tersebut, sepanjang hal tersebut tidak bertentangan dengan Peraturan Perundangan yang berlaku di Indonesia---

Maksud perjanjian pasal 2 sebagaimana dikutip di atas, secara tegas dan nyata Penggugat selaku penerima kuasa telah melaksanakan dengan itiked baik sesuai dengan Peraturan yang berlaku di Negara Republik Indonesia ;

7. Bahwa ternyata sejak bulan Oktober tahun 2016 Tergugat sebagai pihak pertama dalam akta perjanjian Nomor : 11 tahun 2009 telah menunjukan niat buruk yaitu tidak ada lagi komunikasi baik dengan Penggugat sebagai pihak kedua dalam perjanjian ini untuk menggunakan PT. Panorama Bunaken Resort

MND

Halaman 3 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT



atau biasa disebut dengan nama Bunaken Island Resort tempat menginap para tamu Penggugat yang melakukan kegiatan diving di Bunaken Kecamatan Bunaken Kepulauan Kota Manado ;

8. Bahwa kemudian sejak bulan Januari 2017 sampai sekarang Tergugat menguasai dan menduduki Bunaken Island Resort dan tidak mengizinkan lagi kepada tamu Penggugat yang melakukan diving untuk menginap di Bunaken island resort. Adapun juga tanpa ada persetujuan tertulis dari Penggugat, pada tahun 2011 Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang kedua yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 188/Bunaken 2011. Dengan demikian perbuatan Tergugat sudah jelas tidak melakukan maksud isi perjanjian pasal 6 alinea pertama dan kedua secara tegas menyatakan sebagai berikut:

Alinea pertama menyatakan:

Selama perjanjian ini berlangsung, Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa Pihak Pertama termasuk ahli warisnya atau pihak lainnya yang berhubungan dengan pihak pertama tidak akan mengganggu atau menggugat atau menuntut Pihak Kedua atas penggunaan tanah dan turutannya tersebut, tidak akan mengalihkan atau menjual atau menjaminkan hak atas tanah dan turutannya tersebut di atas kepada pihak lain, sehingga Pihak Kedua dapat menggunakan atau menikmati hak atas tanah tersebut dengan aman serta tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dari siapapun dan berupa apapun juga

Alinea kedua menyatakan :

Pihak Pertama selanjutnya menyatakan bahwa Pihak Pertama tidak akan memohon kepada instansi yang berwenang dengan dalih apapun penerbitan Sertifikat pengganti atas tanah dan turutannya tersebut, kecuali dengan persetujuan tertulis pihak kedua

9. Bahwa kesepakatan Penggugat sebagai Pihak kedua dengan Tergugat sebagai Pihak Pertama tertulis dalam pasal 6 alinea pertama dan kedua dalam Akta perjanjian Nomor: 11 tanggal 22 Mei tahun 2009 dibuat dihadapan Turut Tergugat I sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi para pihak yang telah sepakat membuat perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUHPdata;
10. Bahwa perbuatan Tergugat yang diuraikan pada dalil posita gugatan poin 7 dan 8 adalah perbuatan tidak melakukan maksud isi perjanjian yang tercantum dalam Akta perjanjian nomor : 11 tanggal 22 Mei tahun 2009 pasal 1 alinea pertama, pasal 2 dan pasal 6 alinea pertama dan kedua di atas, maka perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa karena Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 (sertifikat yang kedua) tanpa sepengetahuan maupun persetujuan tertulis dari Penggugat, maka Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan kedua oleh Turut Tergugat II adalah sangat bertentangan dengan maksud isi perjanjian pasal 6 alinea kedua, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar Sertifikat Hak Milik nomor : 188/Bunaken tahun 2011 yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat, sekaligus memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik nomor : 188/Bunaken tahun 2011 (Sertifikat Hak Milik yang kedua) kepada Turut Tergugat II, untuk dicabut dan dibatalkan ;

12. Bahwa sesuai isi Perjanjian pasal 8 menyatakan:

“ Perjanjian ini tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi akan terus berlangsung dan mengikat (para ) ahli warisnya yang sah menurut hukum, kecuali ditentukan lain oleh dan antara para pihak . “

Bahwa perjanjian yang telah disepakati dalam akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009 berlaku secara sah dan mengikat antara pihak Pertama dan Kedua dengan batas waktu yang tidak ditentukan kecuali ditentukan lain berdasarkan kesepakatan antara kedua pihak ;

13. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan bersama yang tercantum dalam Akta Perjanjian nomor: 11 tanggal 22 Mei 2009, maka Penggugat mengalami kerugian karena telah mengeluarkan danah dari modal bisnis untuk membeli tanah, membangun resort tempat menginap untuk diving, restoran dan melengkapi surat – surat lainnya, telah ditransfer kepada Tergugat Ester Kasehung melalui nomor rekening : 1062289971 Bank International Indonesia (BII) Manado dalam mata uang Euro dikalikan dengan nilai kurs rupiah dapat dirinci sebagai berikut :

1. Biaya pembelian tanah.

- Tanggal 21 Juni 2007 14.250 Eur. X 12.050 = Rp. 171.712.500.
- Tanggal 21 Juni 2007 9.570 Eur. X 12.050 = Rp. 117.487.500.
- Tanggal 22 November 2007 2000 Eur. X 13.858. = Rp. 27.716.000.
- Tanggal 10 Desember 2007 2000 Eur. X 13.500. = Rp. 27.000.000.
- Jumlah = Rp. 343.916.000.

2. Biaya membangun Bunaken Island resort.

- Tanggal 24 April 2008 1.500 Eur. X 14.500. = Rp. 21.750.000.
- Tanggal 17 September 2008 20.000. Eur X 13.400.= Rp. 268.000.000.
- Tanggal 27 Oktober 2008 10.000. Eur. X 1.650. = Rp. 136.500.000.
- Tanggal 10 November 2008 10.000. Eur. X 14.080.= Rp. 140.800.000.

MND

Halaman 5 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 24 November 2008 20.000. Eur. X 16.100.= Rp. 322.000.000.
- Tanggal 19 Desember 2008 20.000. Eur. X 15.355.= Rp. 307.100.000.  
Jumlah = Rp. 1.196.150.000.
- Tanggal 20 Januari 2009 20.000. Eur. X 14.700. = Rp. 294.000.000.
- Tanggal 26 Februari 2009 20.000. Eur. X 15. 350. = Rp. 307.000.000.
- Tanggal 2 April 2009 20.000. Eur. X 15.350. = Rp. 307.100.000.
- Tanggal 8 Mei 2009 20.000. Eur. X 13.850. = Rp. 277.000.000.
- Tanggal 4 Juni 2009 25.250. Eur. X 14.270. = Rp. 360.317.500.
- Tanggal 18 Desember 2009 10.000. Eur X 13.690 = Rp. 136.900.000.  
Jumlah = RP. 1.682.217.500.

## 3. Biaya membangun restoran.

- Tanggal 9 April 2010 6.000. Eur. X 12.050. = Rp. 72. 300.000.
- Tanggal 10 Juni 2010 5.000. Eur. X 11.100. = Rp. 55. 000.000.  
Jumlah = Rp. 127.300.000.  
Jumlah total kerugian modal bisnis sebesar = Rp. 3.349.583.500.

## 4. Kerugian Penggugat karena membatalkan 30 orang tamu untuk menginap di resort karena ulah Tergugat sebesar Rp. 53. 352.000. (lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah)

14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat melakukan wanprestasi sehingga Penggugat mengalami kerugian modal bisnis sebesar Rp. 3.349.583.500. Jika modal bisnis Rp.3.349.583.500. dikalikan dengan bunga 10% perbulan, maka Penggugat seharusnya mendapat keuntungan yang diharapkan terhitung sejak bulan Januari sampai dengan bulan Mei tahun 2017 (selama lima bulan) dapat dirinci sebagai berikut :  $Rp. 3.349.583.500 \times 10\% = Rp.334.958.350 \times 5$  (lima) bulan maka seharusnya Penggugat mendapat keuntungan yang diharapkan selama 5 (lima) bulan sebesar Rp. 1.674.791.750. ;

ditambah dengan kerugian membatalkan tamu Penggugat menginap di resort untuk melakukan diving sebesar Rp. 53.352.000. (lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah) ;

15. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dan dengan niat buruk melakukan segala kegiatan untuk menggunakan Bunaken island resort secara terus menerus kalau tidak dihentikan, secara otomatis Penggugat akan kehilangan hak dan menderita kerugian yang lebih besar jumlahnya untuk itu cukup beralasan agar sebelum dijatuhkan putusan akhir, kiranya terlebih dahulu menetapkan putusan pendahuluan (provisi) untuk menangguk atau menghentikan sementara segala kegiatan yang menggunakan Bunaken Island Resort sebagai tempat menginap para tamu Tergugat yang melakukan diving;

MND

Halaman 6 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini tidak menjadi sia – sia maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado meletakkan sita jaminan atas tanah PT. Panorama Bunaken Resort, Sertifikat Hak Milik nomor: 188/Bunaken Tahun 2009 dahulu, sekarang Sertifikat Hak Milik nomor: 188/Bunaken 2011 atas nama Tergugat Ester Kasehung, Surat Ukur nomor: 00001/Bunaken/2009, luas 4.492 M2 (empat ribu empat ratus sembilan puluh dua) meter persegi terletak di Kelurahan Bunaken Lingkungan III Kecamatan Bunaken dahulu sekarang Kecamatan Bunaken Kepulauan Kota Manado sah dan berharga;
17. Bahwa oleh karena gugatan ini cukup beralasan didukung dengan bukti-bukti yang sah (Akta otentik), maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado dapat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan verset, banding atau kasasi;
18. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini, lebih dahulu Penggugat telah berupaya bertemu dengan Tergugat dengan maksud agar masalah ini dapat diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan, namun upaya Penggugat ini tidak ditanggapi baik oleh Tergugat dengan alasan yang tidak masuk akal. Oleh karenanya upaya satu – satunya yang dilakukan Penggugat untuk mencari keadilan adalah dengan mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Manado. Berdasarkan alasan – alasan yang diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan ini memberikan putusan sebagai berikut :  
Dalam Provisi;
  1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menghentikan segala kegiatan penggunaan resort PT. Panorama Bunaken atau biasa disebut Bunaken Island Resort sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde);PRIMAIR ;
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan kesepakatan antara Penggugat sebagai pihak kedua dengan Tergugat sebagai pihak pertama secara tertulis dalam Akta Perjanjian nomor : 11 Tanggal 22 Mei 2009 dibuat dihadapan Turut Tergugat sah dan berlaku sebagai Undang – Undang, sesuai dengan maksud pasal 1338 KUHPerdara ;
  3. Menyatakan Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang kedua nomor : 188/Bunaken Tahun 2011 atas nama Tergugat adalah tidak sah dan

MND

Halaman 7 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena bertentangan dengan maksud isi perjanjian nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009 pasal 6 alinea kedua;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik nomor : 188/ Bunaken tahun 2011 (Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan kedua) kepada Turut Tergugat II;
  5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk segera membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Milik nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik terbit kedua, karena bertentangan dengan maksud pasal 6 alinea kedua dalam Akte Perjanjian nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009;
  6. Menyatakan Tergugat tidak melakukan isi kesepakatan dalam Akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei tahun 2009 pasal 2, pasal 6 alinea pertama dan kedua adalah perbuatan wanprestasi;
  7. Menyatakan akibat Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, maka Penggugat telah mengalami kerugian modal bisnis dan kehilangan keuntungan yang diharapkan dapat dirinci sebagai berikut:
    - Modal bisnis Penggugat sebesar = Rp.3.549.583.500.;
    - Keuntungan yang diharapkan = Rp.3.549.583.500 X 10% = Rp.354.958.350
    - Kerugian membatalkan tamu Penggugat menginap di resort untuk melakukan diving Rp. 53.352.000. (lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah) ;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian modal bisnis dan keuntungan yang diharapkan kepada Penggugat sebagai berikut :
    1. Ganti rugi modal bisnis = Rp.3.349.583.500.
    2. Keuntungan yang diharapkan = Rp.1.674.791.750.
    3. Membatalkan tamu menginap di resort = Rp. 53.352.000.Total jumlah harus dibayar Tergugat = Rp. 5.077.727.250.
  9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini ;
  10. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat melakukan verset, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
  11. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan taat pada putusan ini ;
  12. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- SUBSIDAIR ;

MND

Halaman 8 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bila mana Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Membaca surat Jawaban Tergugat sekarang Pembanding tertanggal 20 Juli 2017 yang isinya adalah sebagai berikut :

## A. JAWABAN DALAM KONVENSI

Bahwa, pada dasarnya tergugat menolak seluruh dalil – dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Gugatannya, Kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat, adapun dasar dan alasan penolakan tergugat adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang intinya menerangkan :

### 1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur ( *Obscuur Libel* )

Bahwa setelah membaca dan mencermati keseluruhan isi dari gugatan penggugat, tergugat dapat menarik satu kesimpulan pertama yakni, bahwa pada prinsipnya gugatan penggugat sukses dalam hal membuat tergugat “kebingungan”, tergugat kesulitan dalam memahami maksud dari isi gugatan penggugat dikarenakan Penggugat dalam menyusun Gugatannya selain sangatlah berhasil merangkai kalimat - kalimat yang tidak saling berhubungan dan sulit untuk dimengerti, juga bahwa dalam merumuskan isi dan maksud daripada tujuan gugatan itu sendiri Penggugat telah jelas – jelas mengajukan Penjelasan Posita dan permohonan dalam petitum yang saling bertolak belakang, Lebih jelas sebagaimana termuat dalam posita angka 13,14,15 dan petitum primair angka 2, 7, dan angka 8, gugatan Penggugat, dimana tergugat dilain sisi meminta agar Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah, namun dilain sisi Penggugat meminta agar tergugat dapat dihukum untuk membayarkan suatu jumlah yang didalilkan Penggugat sebagai kerugian modal usaha dan kerugian keuntungan bisnis, hal mana tentulah sangat saling bertentangan Petitum Gugatan Penggugat tersebut apabila Penggugat meminta untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini secara sekaligus, karena sebagaimana Petitum gugatan Penggugat memang tidak disusun atau dipisah – pisahkan, yang mana petitum utama dan yang mana petitum subsidair, hal mana merupakan suatu kejelasan bahwa dalam menyusun gugatannya Penggugat tidak pasti dan tidak jelas sehingga dapat dikatakan kabur (*Obscuur libel*), Juga bahwa Perhitungan kerugian sebagaimana tersebut dalam gugatan penggugat adalah jelas tidak berdasar hukum karena sebagaimana termuat dalam pasal 1327 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa permohonan ganti kerugian dalam

Halaman 9 dari 48 halaman putusan Nomor 37/PDT/2018/PT

MND



gugatan wan prestasi adalah dihitung sejak tanggal wanprestasi terjadi, maka dengan Penggugat mengajukan perhitungan yang ditotal dengan Nominal kerugian Penggugat menurut Penggugat dengan perhitungan sebelum tanggal terjadinya wan prestasi, adalah jelas bertentangan dengan maksud dalam aturan yang termuat dalam pasal 1327 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, sebagaimana termuat dalam posita angka 1 dimana penggugat mendalilkan bahwa hubungan antara penggugat dan tergugat dimulai pada tahun 2009, dan Posita angka 7 dimana Penggugat mendalilkan bahwa tergugat melakukan wan prestasi terhitung sejak bulan oktober tahun 2016, Hal lainnya pula bahwa semakin menjadi kabur gugatan Penggugat karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan apa yang terjadi sejak tahun 2009 yang menurut penggugat merupakan tahun dimana dia membuat perjanjian dengan tergugat sampai dengan bulan oktober tahun 2016 yang menurut Penggugat merupakan saat dimana tergugat melakukan wan prestasi, Penggugat hanya menjelaskan mengenai kerugian yang menurut Penggugat ia derita selama lima bulan, penggugat tidak menjelaskan terkait apakah dia (Penggugat) memperoleh keuntungan selama kurun waktu 2009 – 2016 Kurang lebih 6 (enam) Tahun.

2. Gugatan Penggugat Cacat Formal, Tidak Lengkap / Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat belum lengkap (cacat formal) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena masih ada pihak lain yang seharusnya ditarik juga sebagai pihak dalam perkara ini namaun tidak ditarik sebagai tergugat ataupun sebagai turut tergugat oleh Penggugat, lebih lanjut Tergugat jelaskan sebagai berikut :

a. Sesuai ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat – syarat sahnya suatu perjanjian yakni :

- I. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
- II. Kecakapan untuk membuat perikatan
- III. Suatu pokok persoalan tertentu
- IV. Suatu sebab yang tidak terlarang

Salah satu persyaratan tersebut di atas adalah terkait Kecakapan untuk membuat perikatan, sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1330 KUHPerdata yang mana menyebutkan bahwa perempuan bersuami tidak cakap dalam membuat perikatan, maka berdasarkan kenyataan/fakta bahwa pada bulan Mei Tahun 2009, bulan dan tahun dimana Penggugat mendalilkan telah terjadi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, pada



bulan dan Tahun tersebut Tergugat sudah dalam ikatan perkawinan yang sah dengan suami tergugat, hal mana mengakibatkan untuk membuat suatu perikatan/perjanjian antara tergugat dengan orang lain maka tergugat wajib mendapatkan ijin dari suaminya, dalam hal ini tentunya ketika tergugat hendak menandatangani suatu perjanjian maka suami tergugat wajib ikut pula bertanda tangan dalam perjanjian tersebut, dan tentunya pula apabila saat ini tergugat digugat oleh penggugat terkait perjanjian yang muncul/terjadi dalam masa dimana tergugat sudah diikat dalam suatu perkawinan yang sah maka tentunya Penggugat wajib menarik suami Tergugat sebagai Tergugat atau setidaknya – setidaknya sebagai turut tergugat dalam gugatan penggugat, dalam perkara ini karena penggugat tidak menarik suami tergugat sebagai pihak tentunya gugatan penggugat menjadi cacat formal karena kekurangan pihak dalam gugatan (*Plurium Litis Consortium*);

- b. Apabila dicermati dalam gugatan penggugat, Penggugat juga mendalilkan bahwa penggugat sebagai pihak yang membeli tanah pada keluarga tergugat, tanah mana menurut penggugat dalam gugatannya diterbitkan sertifikat hak milik Nomor 188 kelurahan bunaken tahun 2011 atas nama tergugat, dengan adanya penjelasan mengenai hal tersebut dalam gugatan penggugat tentunya menimbulkan kewajiban bagi Penggugat untuk menarik Pihak pemilik pertama atas tanah tersebut selaku penjual dan pihak yang membuat akta jual beli atas tanah tersebut menjadi Pihak dalam perkara ini baik sebagai tergugat atau setidaknya – tidaknya sebagai turut tergugat, maka dengan tidak menarik pihak – pihak tersebut dalam gugatan ini gugatan penggugat menjadi cacat formal karena kekurangan pihak dalam gugatan (*Plurium Litis Consortium*) ;

Maka dengan adanya kekurangan – kekurangan pihak tersebut di atas dalam gugatan penggugat pada prinsipnya menjadikan gugatan penggugat cacat formal karena kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan pada akhirnya layak atas gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**3. Tidak Ada Hubungan Hukum Antara Penggugat Dan Tergugat;**

Bahwa sebagaimana yang diamanatkan Undang - undang terkait suatu perjanjian dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yakni sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang mengatur syarat – syarat sahnya suatu perjanjian yakni :

- I. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
- II. Kecakapan untuk membuat perikatan

**Halaman 11 dari 48 halaman putusan Nomor**

**37/PDT/2018/PT MND** di 28



- III. Suatu pokok persoalan tertentu  
IV. Suatu sebab yang tidak terlarang

Tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan perjanjian batal demi hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1335 dan Pasal 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenai batalnya suatu perjanjian

Dapat tergugat jelaskan bahwa sebagaimana jelas tersebut dalam gugatan Penggugat yang secara tegas menyatakan bahwa penggugat adalah berkewarganegaraan belanda , dan sesuai dengan aturan yang termuat dalam dalam Pasal 1 tentang asas kebangsaan sejalan dengan pasal 9 Jo pasal 21 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Yang pada prinsipnya menjelaskan bahwa hanya warga negara indonesia yang berhak memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, yang sejalan pula dengan apa yang telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya yakni pada Posita Gugatan angka 3 dan angka 4 bahwa Penggugat adalah berkewarganegaraan asing dan tidak berhak memiliki tanah di Indonesia, maka oleh karena objek perjanjian antara penggugat dan tergugat menyangkut atas kepemilikan sebidang tanah maka perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang tidak didasarkan pada sebab yang halal sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1335 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, olehnya Perjanjian tersebut secara otomatis Batal Demi Hukum;

Bahwa apabila Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat telah batal demi hukum, sebagaimana maksud dari ketentuan perundang – undangan terkait, sebagaimana dijelaskan di atas, maka antara Penggugat dan Tergugat tidak lagi atau tidak pernah ada Hubungan Hukum karena antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada perjanjian apapun, olehnya sangatlah tidak beralasan bagi Penggugat mengajukan gugatan ini, karena gugatan ini didasarkan oleh Penggugat pada perjanjian dalam akta perjanjian Nomor 11 tahun 2009 yang pada Prinsipnya telah secara otomatis batal demi hukum dan tentunya pula perjanjian tersebut dapat dinilai tidak pernah ada dibuat ;

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa mohon dianggap terulang kembali seluruh dalil – dalil jawaban tergugat sebagaimana telah diuraikan DALAM EKSEPSI, Menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Tergugat DALAM POKOK PERKARA ini, selanjutnya Tergugat mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 1, angka 2, dan angka 3, sebagaimana termuat pada halaman ke 2 dan halaman ke 3 Gugatan Penggugat, yang menyatakan :



- “ 1. Bahwa Penggugat datang dimanado dengan maksud membuat resort atau penginapan untuk diving di pantai liang kelurahan bunaken Lingkungan III kecamatan bunaken dahulu, sekarang masuk wilayah kecamatan bunaken kepulauan kota manado ;
2. Bahwa untuk melakukan bisnis resort, Penggugat harus memiliki sebidang tanah untuk mendirikan bangunan resort sebagai tempat menginap para tamu yang melakukan Diving. Pada saat Penggugat membutuhkan tanah untuk membangun resort, ternyata ada tanah milik keluarga tergugat yang menawarkan kepada penggugat, Penggugat bersedia membeli tanah yang ditawarkan tersebut ;
3. Bahwa selain membeli tanah dari keluarga tergugat untuk membangun resort merupakan fasilitas penting guna tempat menginap setiap tamu yang melakukan diving di pulau bunaken, penggugat juga harus mengurus akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah, namun karena Penggugat adalah warga negara belanda, sehingga harus tunduk pada undang – undang yang berlaku diindonesia yakni tidak dibenarkan warga negara asing mempunyai hak milik atas tanah ;

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun formulasi Gugatannya sehingga berakibat gugatan penggugat tidak jelas/kabur. Sebab terkait status kewarganegaraan Penggugat yakni Penggugat adalah sebagai warga negara asing (Belanda), tentunya apabila Penggugat hendak mendalilkan yang mana Penggugat datang ke Indonesia untuk berbisnis atau membuka usaha di indonesia yang secara lebih spesifik ada kaitannya dengan Penggunaan TANAH di wilayah Indonesia, tentunya terlebih dahulu Penggugat harus menjelaskan terkait dasar – dasar atau hak – hak dari Penggugat sebagaimana ditentukan dan diatur dalam ketentuan perundang – undangan di Indonesia mengenai Penanaman modal asing yakni sebagaimana termuat dalam Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (UU Penanaman Modal), serta terkait jenis usaha Penggugat yang akan menggunakan Tanah di indonesia mengingat status Penggugat sebagai warga negara asing dihubungkan dengan Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok agraria;
- Bahwa konfrom dengan penjelasan di atas, Tergugat menilai bahwa penggugat tidak mampu atau tidak bisa menjelaskan terkait dasar – dasar atau hak – hak dari Penggugat sebagaimana ditentukan dan diatur



dalam ketentuan perundang – undangan di Indonesia mengenai Penanaman modal asing yakni sebagaimana termuat dalam Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (UU Penanaman Modal), serta terkait jenis usaha Penggugat yang akan menggunakan Tanah di Indonesia mengingat status Penggugat sebagai warga negara asing dihubungkan dengan Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok agraria, Penilaian tergugat tersebut bukan tidak beralasan karena memang sepengetahuan Tergugat, Penggugat datang ke Indonesia yaitu ke daerah Pantai Liang, Kelurahan Bunaken, Kecamatan Bunaken Kepulauan, Kota Manado, adalah sebagai wisatawan Asing yang berwisata ke Pulau Bunaken untuk menikmati keindahan alam Pulau Bunaken, dan bukan sebagai Investor sebagaimana termuat dalam dalih – dalih Posita Gugatan Penggugat angka 1 sampai angka 3 tersebut di atas, karena memang kenyataan yang ada demikian Penggugat sebagai wisatawan asing yang datang ke Pulau Bunaken memang hanya datang sebagai wisatawan dan menginap di Penginapan atau Resort milik orang tua Tergugat yang terletak di daerah Pantai Liang, Kelurahan Bunaken, Kecamatan Bunaken Kepulauan, Kota Manado, Yakni PANORAMA Resort, sehingga oleh karena itu Penggugat saling mengenal dengan Tergugat, karena Penggugat juga disebabkan ketertarikannya akan keindahan Pulau Bunaken maka Penggugat sering datang bahkan berlangganan tinggal di PANORAMA Resort milik orang tua Tergugat ;

- Bahwa Tergugat tidak paham dengan maksud Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah milik keluarga Tergugat sebagaimana termuat dalam Posita angka 3 Gugatan Penggugat, karena sepengetahuan

Tergugat, Penggugat tidak Pernah membeli Tanah di Kepulauan Bunaken, hal mana Pendapat Tergugat ini selain berdasarkan pada kenyataan yang ada, juga sejalan dengan ketentuan Perundang – undangan yang ada di Indonesia, Penggugat sebagaimana diterangkan terkait identitas Penggugat dalam Gugatan Penggugat adalah sebagai warga negara belanda, sepengetahuan tergugat juga Penggugat tidak pernah berganti kewarganegaraan menjadi warga negara Indonesia, olehnya jelas sebagaimana termuat dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok agraria, Penggugat sebagai warga negara asing tidak dibenarkan memiliki hak atas Tanah di



Indonesia, maka berdasarkan Penjelasan ini adalah tidak berlebihan kalau Tergugat menyatakan dalil Gugatan terkait adanya pembelian tanah oleh Penggugat di Kepulauan Bunaken adalah merupakan kebohongan Penggugat belaka ;

Berdasarkan uraian di atas, nampak bahwa Penggugat tidak memahami dasar – dasar aturan terkait Penanaman Modal Asing di Indonesia juga bahwa Penggugat tidak memahami hak – hak dasar yang dimiliki warga negara Indonesia terhadap Tanah di wilayah Negara Republik Indonesia, hak mana yang hanya diberikan Negara kepada Warga Negara Indonesia dan tidak bisa dimiliki oleh warga negara asing, hal – hal tersebut pada prinsipnya membuktikan kebohongan Penggugat yang termuat dalam Posita angka 1, angka 2, dan angka 3, pada halaman ke 2 dan halaman ke 3 Gugatan Penggugat, Olehnya layak serta patut Posita tersebut DITOLAK ;

2. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 4, sebagaimana termuat pada halaman ke 3 Gugatan Penggugat, yang menyatakan:

*“4. Bahwa karena penggugat tidak dibenarkan oleh undang – undang indonesia untuk memiliki sertifikat hak milik atas tanah, maka penggugat dengan penuh rasa percaya kepada tergugat karena sudah lama kenal, sehingga tanah yang dibeli oleh penggugat diterbitkan sertifikat hak milik nomor : 188/Bunaken tahun 2009 dipakai nama tergugat Ester Kasehung. Setelah sertifikat hak milik nomor : 188/Bunaken tahun 2009 diterbitkan atsa nama tergugat ester kasehung, kemudian penggugat membuat akte Pendirian perusahaan PT.Panorama Bunaken dan surat izin tempat usaha diving dengan maksud membangun PT.Panorama Bunaken atau yang biasa disebut BUNAKEN ISLAND RESORT ;*

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 3 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi juridis dengan penjelasan pada penolakan terhadap angka 4 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 4 posita gugatan ini ;
- Bahwa perlu Tergugat menegaskan yakni segala hal baik dimulai dari Pembelian maupun Proses Penerbitan sertifikat serta segala surat – surat lainnya terkait Tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken

Halaman 15 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND di 28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2009 dahulu sekarang sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG adalah sah milik Tergugat dan tidak ada kaitan apapun dengan Penggugat ;

- Bahwa Perlu Tergugat tegaskan pula yakni segala hal terkait kepemilikan tergugat atas PT.PANORAMA BUNAKEN berikut segala surat – surat terkait pendirian maupun segala surat lainnya adalah tidak ada kaitan apapun dengan Penggugat, olehnya adalah sah PT.PANORAMA BUNAKEN adalah sebagai milik Tergugat;
- Bahwa merupakan suatu kebohongan yakni hal – hal yang disampaikan Penggugat yang termuat dalam Posita Gugatan angka 4, sebagaimana telah tergugat tegaskan di atas bahwa tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN adalah sah milik tergugat yang dimana Penerbitan Sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2009 dahulu sekarang sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG adalah atas tanah milik tergugat yang dibeli oleh tergugat, sebagaimana termuat dalam akta jual beli Nomor : 32/AJB/BKN/XI/2007 antara Tergugat sebagai pembeli dengan ANDRIES ANTHONIE sebagai Penjual, Tertanggal 06 November 2007, yang dimana tanah tersebut dibeli oleh tergugat dengan maksud untuk membangun resort atau Penginapan guna memperbesar atau mengembangkan usaha keluarga tergugat yakni Usaha resort atau penginapan PANORAMA RESORT, dan sama sekali baik proses pembelian tanah maupun proses penerbitan sertifikat tersebut adalah tidak ada kaitannya dengan Penggugat , Juga terkait PT.PANORAMA BUNAKEN adalah sepenuhnya milik Tergugat yang mana PT.PANORAMA BUNAKEN tersebut dibuat oleh tergugat guna sebagai wadah untuk menaungi usaha keluarga tergugat yakni usaha resort atau penginapan PANORAMA RESORT, yang mana tidak ada kaitan apapun dengan Penggugat ;
- Bahwa satu hal lagi yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita angka 4 tersebut di atas yang mana menurut Penggugat PT.PANORAMA BUNAKEN biasa disebut BUNAKEN ISLAND RESORT, hal tersebut adalah tidak benar menurut tergugat, karena jauh sebelum Penggugat saling kenal dengan tergugat dan orang tua tergugat, Penginapan PANORAMA RESORT milik keluarga tergugat telah lama beroperasi dan pengambilan atau pemakaian nama PT.PANORAMA BUNAKEN atas PT milik tergugat tersebut dikarenakan

Halaman 16 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND di 28

#### 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)

Halaman 16



tujuan pendirian PT.PANORAMA BUNAKEN adalah untuk menaungi usaha keluarga tergugat yakni usaha resort atau penginapan PANORAMA RESORT yang hendak diperbesar atau dikembangkan oleh tergugat;

- Bahwa satu hal lagi terkait PT. PANORAMA BUNAKEN milik tergugat yang ingin dipertegas oleh tergugat yakni nama PT.PANORAMA BUNAKEN adalah PT.PANORAMA BUNAKEN,BUKANLAH PT. PANORAMA BUNAKEN RESORT sebagaimana disebutkan beberapa kali dalam gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya ;

Berdasarkan hal – hal tersebut dalam penolakan tergugat terhadap posita angka 4 di atas maka menjadi sangat jelas hak Tergugat atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN, olehnya layak dan patut Posita gugatan penggugat angka 4 tersebut ditolak oleh Ketua / Majelis Hakim memeriksa perkara ini :

3. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 5, sebagaimana termuat pada halaman ke 3 Gugatan Penggugat, yang menyatakan:

5. *Bahwa setelah sertifikat hak milik nomor : 188/Bunaken tahun 2009, Akte pendirian PT.Panorama Bunaken dan surat izin tempat usaha semuanya atas nama tergugat, sehingga Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan dalam suatu perjanjian yang sah sesuai dengan syarat - syarat yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Kesepakatan penggugat dan tergugat secara tertulis tercantum dalam akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 dibuat dihadapan turut tergugat I Notaris/PPAT Lenny Rita Tambaritji, SH Sehubungan dengan pengaturan mengenai hak penggugat mengguganakan PT.Panorama Bunaken atau biasa disebut Bunaken Island Resort untuk melakukan bisnis tempat menginap setiap tamu yang melakukan diving ;*

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 4 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi yuridis dengan penjelasan pada penolakan terhadap angka 5 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim memeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 5 posita gugatan ini ;
- Bahwa Konfrom dengan penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 4 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas,

Halaman 17 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND di 28



yang menyebutkan bahwa tanah dengan sertifikat hak milik Nomor: 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN adalah sah milik tergugat dan tidak ada kaitannya dengan Penggugat, sehingga untuk memperjelas penolakan Tergugat atas posita angka 4 maupun seluruh Gugatan Penggugat perlu Tergugat menjelaskan / menceritakan hal sebagai berikut:

*"Penggugat sejak pertama kali datang berwisata ke Indonesia, Khususnya Pulau bunaken selalu menginap di penginapan/resort PANORAMA RESORT milik keluarga tergugat, oleh karena keseringan penggugat datang dan menginap di resort milik keluarga tergugat tersebut maka Penggugat dan orang tua tergugat juga tergugat maupun seluruh kakak beradik tergugat menjadi saling mengenal bahkan sangat akrab, bahkan orang tua penggugat telah menganggap dan memperlakukan Penggugat layaknya anak mereka sendiri, orang tua tergugat pun menilai kalau Penggugat juga telah menganggap kalau penggugat merupakan bagian dari keluarga tergugat, sebagaimana lasimnya dalam hubungan keakraban saling memberi dan menerima tanpa berharap imbalan adalah merupakan hal yang biasa, demikian pun halnya dengan hubungan keakraban antara penggugat dengan keluarga tergugat, Penggugat banyak menerima bantuan dari keluarga tergugat juga sebaliknya pun Penggugat adakalanya memberikan bantuan kepada keluarga tergugat yang oleh keluarga tergugat nilai bahwa bantuan dari penggugat maupun sebaliknya adalah atas dasar kekeluargaan dan keakraban dan tanpa pamrih, sehingga ternyata akal bulus penggugat untuk mengecoh seluruh keluarga tergugat dan tergugat, untuk mengambil alih sebagian usaha resort dari keluarga tergugat dapat dijalankan dengan mulus oleh Penggugat, salah satunya adalah strategi Penggugat yakni (Penggugat melakukan siasat licik bersama turut tergugat I/ Notaris/PPAT Lenny Rita Tambaritji, SH, dimana Penggugat secara bersama – sama dengan Turut Tergugat I / Notaris/PPAT Lenny Rita Tambaritji, SH tanpa sepengetahuan Tergugat membuat suatu akta perjanjian yakni akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009, yang mencantumkan nama Tergugat ESTER KASEHUNG dalam akta perjanjian tersebut, selanjutnya dengan cara yang tidak seperti yang diatur dalam aturan perundang – undangan yakni yang sebagaimana selalu dijelaskan atau termuat dalam suatu akta perjanjian bahwa perjanjian dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris, untuk penandatanganan akta nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 tersebut, setelah dibuat tanpa sepengetahuan*



*tergugat kemudian pada saat tergugat sedang berada di Pulau Bunaken dan bukan dikantor notaris, juga tanpa dihadiri oleh Notaris, seorang suruhan Penggugat mendatangi tergugat dan meminta tergugat bertanda tangan atas akta tersebut dengan alasan disuruh oleh Penggugat, sehingga didasari oleh keakraban dan rasa percaya kepada Penggugat, Tergugat tanpa membaca dan memahami apa maksud surat tersebut tergugat langsung bertanda tangan atas akta tersebut, hal mana akta tersebut akhirnya dijadikan sebagai senjata oleh Penggugat untuk memeras tergugat dengan cara mengambil keuntungan dari pengelolaan sebagian resort milik Tergugat selama kurang lebih 6 (enam) Tahun terhitung sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2016), karena Penggugat belum puas atas seluruh perbuatan Penggugat kepada tergugat maupun keluarga tergugat tersebut, dan karena penggugat keenakan mengambil hasil dari tanah milik tergugat tersebut, maka akhirnya penggugat mengajukan Gugatan ini ;*

- Bahwa salah satu syarat mengenai batalnya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata yakni apabila perjanjian dibuat karena KEKHILAFAN, dengan melihat fakta yang mana Tergugat bertanda tangan atas akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 bukan dikarenakan karena inisiatif dari tergugat sendiri untuk bersama – sama dengan Penggugat mendatangi turut tergugat I sebagai Notaris dan secara bersama – sama membuat kesepakatan selanjutnya bertanda tangan atas perjanjian dihadapan Notaris, melainkan Penggugat bersama dengan turut tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin dari tergugat membuat akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 yang mencantumkan nama tergugat sebagai pihak selanjutnya bukan dihadapan Turut tergugat I sebagai notaris, Tergugat atas permintaan orang suruhan Penggugat dengan berlokasi di Pulau Bunaken dan bukan dihadapan Turut tergugat I, Tergugat yang tanpa membaca dan memahami maksud dari isi surat yang dibawah tersebut menandatangani surat yang ternyata adalah akta perjanjian tersebut, olehnya dapat dikategorikan bahwa tindakan Tergugat bertanda tangan atas akta tersebut adalah karena KEKHILAFAN, bahkan kekhilafan yang dilakukan tergugat dengan bertanda tangan atas akta tersebut adalah berdasarkan karena kesengajaan yang merupakan bagian dari akal bulus Penggugat yang Penggugat susun sedemikian rupa untuk merampas hak Tergugat yakni hak pribadi sebagai pemilik tanah juga hak untuk memiliki tanah di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia karena status kewarganegaraan Tergugat, hal mana yang tentunya tidak dimiliki Penggugat sebagai warga Negara asing ;

- Bahwa salah satu syarat objektif sah nya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan "SEBAB YANG HALAL", dan Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan "SEBAB YANG HALAL", serta juga Pasal 1337 KUHPerdara menjelaskan bahwa perjanjian tidak boleh dibuat bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, Melihat dari Perjanjian yang dijadikan dasar oleh Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat yakni akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009, selain akta tersebut sebagaimana dijelaskan di atas dibuat dengan cara licik dari Penggugat dan ditandatangani oleh Tergugat karena Kekhilafan, apabila dicermati isi dari akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 tersebut juga bertentangan dengan ketentuan Perundang – undangan di Indonesia yakni ketentuan yang termuat dalam Pasal 1 tentang asas kebangsaan yang sejalan dengan pasal 9 Jo pasal 21 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, isi daripada perjanjian tersebut merupakan suatu bentuk penyusupan hukum agar Penggugat sebagai warga negara asing dapat memiliki hak untuk menguasai Tanah di wilayah negara republik Indonesia yang seharusnya hanya merupakan hak dari warga negara Indonesia, Namun satu hal yang Tergugat ingin garis bawahi yakni bahwa perjanjian tersebut dibuat bukan atas sepengetahuan dan seijin Tergugat namun dibuat oleh Penggugat untuk merampas hak tergugat, olehnya satu hal yang patut dikemukakan didalam penjelasan dalam jawaban tergugat ini adalah bahwa “ Karena akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 tersebut dibuat berdasarkan kekhilafan maka patut untuk dibatalkan oleh ketua dan Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, lebih lagi karena Perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif sah nya suatu perjanjian sebagaimana termuat dan diatur dalam pasal 1320 – 1337 KUHPerdara maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang mengandung pengertian bahwa Perjanjian tersebut tidak pernah ada, olehnya akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 karena sifatnya batal demi hukum dan dapat dianggap tidak pernah dibuat, olehnya antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah diikat ataupun saling mengikatkan diri dalam perjanjian apapun ;

Bahwa berdasarkan penjelasan dalam Penolakan Tergugat atas Posita Gugatan Penggugat angka ke 5 ini terkait penjelasan tergugat bahwa

Halaman 20 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND di 28

#### Disclaimer

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



Perjanjian dibuat berdasarkan Kekhilafan karena kesengajaan dari Penggugat yang bertujuan merampas hak dari Tergugat atas tanah milik Tergugat sebagaimana termuat dalam Sertifikat hak milik nomor : 188 Bunaken atas nama Tergugat maka patut menjadi permintaan dari Tergugat kepada Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan batal Perjanjian tersebut.

Serta berdasarkan penjelasan dalam Penolakan Tergugat atas Posita Gugatan Penggugat angka ke 5 ini terkait penjelasan tergugat bahwa isi Perjanjian termuat dalam *akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009* tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana termuat dan diatur dalam Pasal 1320 – 1337 KUHPerdara karena perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 1 tentang asas kebangsaan yang sejalan dengan pasal 9 Jo pasal 21 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang mana dapat disimpulkan Perjanjian yang termuat dalam *akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009* tersebut BATAL DEMI HUKUM, olehnya dapat di jadikan sebagai suatu ketegasan hukum yang hendak dinyatakan tergugat bahwa antara Penggugat dan tergugat tidak ada kaitan atau ikatan hukum apapun terkait kepemilikan Tergugat atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN sebagai milik sah Tergugat yang merupakan bagian daripada usaha Milik keluarga Tergugat yakni PANORAMA RESORT,

Berdasarkan hal – hal tersebut itu pula maka sangat layak dan patut Posita gugatan penggugat angka 5 tersebut ditolak oleh Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara ini ;

4. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10, angka 11, dan angka 12, sebagaimana termuat pada halaman ke 4,5, dan Halaman 6 Gugatan Penggugat, yang menyatakan :

*"6. Bahwa didalam klausul akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009 pasal 1 alinea pertama secara tegas diuraikan bahwa penggugat sebagai pihak kedua dan tergugat sebagai pihak pertama, telah mengikatkan diri untuk membuat KESEPAKATAN yang tertulis dalam akta perjanjian sebagai berikut : " Pihak pertama dengan ini mengakui bahwa uang pembelian, biaya akta jual beli, biaya balik nama dan biaya – biaya lain dalam perolehan tanah hak tersebut semuanya berasal atau*

**Halaman 21 dari 48 halaman putusan Nomor**

**37/PDT/2018/PT MND** di 28



diperoleh dari-----Tuan FEIJNS FRANSISCUS ANTONIUS WILHELMUS  
tersebut diatas,

Berdasarkan maksud perjanjian tersebut di atas, bahwa biaya pembelian tanah dan biaya – biaya lainnya adalah benar dana berasal dari penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian ini. Dalam pasal 2 perjanjian ini menyatakan pula sebagai berikut : Sejak saat ini pihak kedua dapat dan berhak sehingga karenanya diberikan kuasa oleh pihak pertama untuk menggunakan dan melakukan segala sesuatu atas tanah dan turutannya tersebut, sepanjang hal tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia

Maksud perjanjian pasal 2 sebagaimana dikutip di atas, secara tegas dan nyata penggugat selaku penerima kuasa telah melaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan peraturan yang berlaku di negara republik Indonesia ;

7. Bahwa ternyata sejak bulan oktober tahun 2016 tergugat sebagai pihak pertama dalam akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009 telah menunjukan niat buruk yaitu tidak lagi ada komunikasi baik dengan penggugat sebagai pihak kedua dalam perjanjian ini untuk menggunakan PT.Panorama Bunaken resort atau biasa disebut Bunaken Island Resort tempat menginap para tamu penggugat yang melakukan kegiatan diving di bunaken kecamatan bunaken kepulauan kota manado ;

8. Bahwa kemudian sejak bulan januari 2017 sampai sekarang tergugat menguasai dan menduduki Bunaken Island resort dan tidak mengijinkan lagi kepada tamu penggugat yang melakukan diving untuk menginap di Bunaken Island resort. Adapun juga tanpa ada persetujuan tertulis dari penggugat, pada tahun 2011 tergugat telah menerbitkan sertifikat hak milik yang kedua yaitu sertifikat hak milik

nomor : 188/Bunaken 2011. Dengan demikian perbuatan tergugat sudah jelas tidak melakukan maksud isi perjanjian pasal 6 alinea pertama dan kedua secara tegas menyatakan sebagai berikut ; Alinea pertama menyatakan :

Selama perjanjian ini berlangsung, pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa pihak pertama termasuk ahli warisnya atau pihak lainnya yang berhubungan dengan pihak pertama tidak akan mengganggu atau menggugat atau menuntut pihak kedua atas penggunaan tanah dan



turutannya tersebut, tidak akan mengalihkan atau menjual atau menjaminkan hak atas tanah dan turutannya tersebut di atas kepada pihak lain, sehingga pihak kedua dapat menggunakan atau menikmati hak atas tanah tersebut dengan aman serta tidak mendapat gangguan atau tuntutan dari siapapun dan berupa apapun juga-----Alinea kedua menyatakan :

Pihak pertama selanjutnya menyatakan bahwa pihak pertama tidak akan memohon kepada instansi yang berwenang dengan dalih apapun penerbitan sertifikat pengganti atas tanah dan turutannya tersebut, kecuali dengan persetujuan tertulis pihak kedua-----

9. Bahwa kesepakatan penggugat sebagai pihak kedua dengan tergugat sebagai pihak pertama tertulis dalam pasal 6 alinea pertama dan kedua dalam akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei tahun 2009 dibuat dihadapan turut tergugat I sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang telah sepakat membuat perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara ;
10. Bahwa perbuatan tergugat yang diuraikan pada dalil posita gugatan poin 7 dan 8 adalah perbuatan tidak melakukan maksud isi perjanjian yang tercantum dalam akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei 2009 pasal 1 alinea pertama, pasal 2 dan pasal 6 alinea pertama dan kedua di atas, maka perbuatan tergugat adalah Perbuatan wanprestasi ;
11. Bahwa karena tergugat menerbitkan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 (Sertifikat yang kedua) tanpa sepengetahuan maupun persetujuan tertulis dari penggugat, maka sertifikat hak milik yang diterbitkan kedua oleh turut tergugat II adalah sangat bertentangan dengan maksud isi perjanjian pasal 6 alinea kedua, penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 yang telah diterbitkan oleh turut tergugat II harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat, sekaligus memerintahkan kepada tergugat untuk segera menyerahkan kembali sertifikat hak milik nomor : 188/Bunaken tahun 2011 (sertifikat hak milik yang kedua) kepada turut tergugat II untuk dicabut dan dibatalkan ;
12. Bahwa sesuai isi perjanjian pasal 8 menyatakan:  
“ Perjanjian ini tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi akan terus berlangsung dan mengikat (para) ahli warisnya yang sah menurut hukum, kecuali ditentukan lain oleh dan antara para pihak .”Bahwa perjanjian yang telah disepakati dalam akta



*perjanjian nomor : 11 tanggal 22 Mei tahun 2009 berlaku secara sah dan mengikat antara para pihak pertama dan kedua dengan batas waktu yang tidak ditentukan kecuali ditentukan lain berdasarkan kesepakatan antara kedua pihak ;*

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 5 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi juridis dengan penjelasan pada penolakan terhadap angka 6 sampai angka 12 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 6 sampai angka 12 posita gugatan ini ;
- Bahwa Konfrom dengan penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 5 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, yang pada prinsipnya menjelaskan yakni bahwa Penggugat tidak ada kaitan hukumnya dengan kepemilikan Tergugat atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN, Juga bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada di ikat ataupun mengikatkan diri dengan Perjanjian apapun, karena *akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei tahun 2009* yang dikarenakan tidak memenuhi syarat objektif dan dapat dikatakan tidak pernah diterbitkan atau tidak pernah ada sebagaimana pengertian dari "**BATAL DEMI HUKUM**" yang pada prinsipnya mengandung Pengertian yang mana perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 – 1337 KUHPerdara secara otomatis batal demi hukum olehnya perjanjian dalam *akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei tahun 2009* berikut beserta seluruh klausul dalam perjanjian tersebut dapat dinilai tidak pernah ada dan tidak mengikat bagi pihak Tergugat atau pihak manapun juga ;
- Bahwa Berdasarkan kenyataan hukum antara penggugat dan tergugat tidak pernah ada perikatan ataupun perjanjian hukum apapun, maka Tergugat menolak seluruh dalih dan dalih yang termuat dalam posita gugatan Penggugat lebih khususnya terkait penjelasan dalam Posita gugatan yang memuat mengenai *akta perjanjian Nomor : 11 tanggal 22 Mei tahun 2009*, yang lebih jelas lagi adalah sebagaimana termuat dalam posita gugatan angka ke 6 sampai angka ke 12 ;
- Bahwa tergugat memandang perlu menambahkan penjelasan dalam penolakan Tergugat atas posita gugatan penggugat angka ke 6 sampai



angka ke 12, pada poin poin penjelasan tertentu dalam posita gugatan tersebut, sebagai berikut :

1.Yakni Sebagaimana telah terlebih dahulu Tergugat kemukakan di atas pada penjelasan – penjelasan sebelumnya dalam jawaban ini, ingin tergugat tegaskan kembali bahwa baik proses pembelian tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188 Bunaken Tahun 2009 dahulu sekarang tahun 2011 adalah tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, *“(Penjelasan angka 1 ini ditunjukkan sebagai jawaban tersendiri atas posita gugatan penggugat angka 6)”*

2.Yakni Sebagaimana telah terlebih dahulu Tergugat kemukakan di atas pada penjelasan – penjelasan sebelumnya dalam jawaban ini, ingin tergugat tegaskan kembali bahwa badan usaha / PT milik tergugat bernama PT.PANORAMA BUNAKEN, BUKAN PT.PANORAMA BUNAKEN RESORT, serta badan usaha / PT milik tergugat tersebut tidaklah dikenal dengan nama bunaken island resort sebagaimana penjelasan penggugat dalam gugatannya, karena sebagaimana nama badan usaha tersebut telah dijelaskan oleh tergugat di atas diambil dari nama resort atau penginapan milik keluarga / orang tua tergugat, karena memang tujuan didirikannya PT.PANORAMA BUNAKEN adalah untuk menaungi usaha resort PANORAMA RESORT yang menjadi usaha keluarga tergugat serta ingin diperbesar dan atau dikembangkan oleh tergugat, sehingga adalah beralasan sah sesuai hukum apabila Tergugat hendak menggunakan secara sebagian ataupun keseluruhan Resort/penginapan PANORAMA RESORT yang di naungi oleh badan usaha PT.PANORAMA BUNAKEN milik tergugat yang tidak ada kaitannya dengan penggugat, tentunya tidaklah diperlukan komunikasi ataupun ijin dari Penggugat yang bukan siapa – siapa ditambah juga Penggugat tidak ada kaitan apapun atas resort dan badan usaha / PT milik sah dari Tergugat, *“(Penjelasan angka 1 ini ditunjukkan sebagai jawaban tersendiri atas posita gugatan penggugat angka 7)”*

2.YakniSebagaimana telah terlebih dahulu Tergugat kemukakan di atas pada penjelasan – penjelasan sebelumnya dalam jawaban ini juga pada penjelasan pokok yang memuat bahwa Antara penggugat dan tergugat tidak ada diikat dalam perjanjian / perikatan apapun, ingin tergugat tegaskan kembali bahwa proses Penerbitan sertifikat Pengganti atas sertifikat hak milik nomor : 188 Bunaken tahun 2009 milik dan atas nama Tergugat yang hilang adalah sudah sesuai dengan tatacara atau ketentuan perundang – undangan yang berlaku di indonesia, yang mana karena



sertifikat tersebut "*hilang*" maka tergugat melaporkan kepada instansi kepolisian RI yang kemudian mengeluarkan surat keterangan hilang, dan selanjutnya berdasarkan kelengkapan berkas tergugat, Pihak Turut Tergugat II sebagai instansi yang berwenang mengeluarkan sertifikat setelah melalui proses sebagaimana diatur dalam ketentuan – ketentuan terkait, mengeluarkan sertifikat pengganti atas sertifikat hak milik nomor : 188 Bunaken tahun 2009 atas nama tergugat, yakni sertifikat hak milik nomor : 188 Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat, "*(Penjelasan angka 1 ini ditunjukkan sebagai jawaban tersendiri atas posita gugatan penggugat angka 8)*"

3. Yakni Sebagaimana telah terlebih dahulu Tergugat kemukakan di atas pada penjelasan – penjelasan sebelumnya dalam jawaban ini juga pada penjelasan pokok yang memuat bahwa Antara penggugat dan tergugat tidak ada diikat dalam perjanjian / perikatan apapun, selanjutnya tergugat kembali menjelaskan yakni: "*Pasal 1338 KUHPerdara secara tegas dan jelas telah menyatakan (Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang – Undang berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya)*, dalam perkara ini, konfrom pula dengan Pasal 1320 KUHPerdara Yang mana mensyaratkan (*Suatu sebab yang tidak terlarang*) untuk sahnya suatu perjanjian, Konfrom pula dengan Pasal 1335 KUHPerdara yang menyebutkan (*suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu, atau yang terlarang, tidaklah mempunyai suatu kekuatan*), dan sejalan pula dengan pasal 1337 KUHPerdara yang menyebutkan (*Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang – undang*), maka dengan mengacu pada ketentuan – ketentuan dalam Pasal 1 tentang asas kebangsaan sejalan dengan pasal 9 Jo pasal 21 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Yang pada prinsipnya menjelaskan bahwa hanya warga negara indonesia yang berhak memiliki hak milik atas tanah, olehnya setelah tergugat menelisik dan mencermati isi dari akta perjanjian Nomor 11 tahun 2009 yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan ini , maka secara tegas dapat tergugat kembali nyatakan bahwa perjanjian tersebut adalah bertentangan dengan undang – undang dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta berdasarkan ketentuan perundang – undangan perjanjian tersebut telah secara otomatis BATAL DEMI HUKUM, serta pula dengan melihat proses penandatanganan akta perjanjian tersebut oleh tergugat sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya oleh Tergugat



didalam jawaban ini dimana karena kesengajaan dari Penggugat yang pada akhirnya membuat tergugat *khilaf* dan secara tanpa sadar dengan tatacara bukan sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang – undang yakni tergugat bukan dihadapan notaris namun bertempat di pulau bunaken tanpa dihadiri Notaris, juga tergugat tanpa terlebih dahulu membaca dan tanpa memahami apa – apa, tergugat bertanda tangan atas akta tersebut, sebagaimana dijelaskan di atas proses penandatanganan akta tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk khilaf dari Tergugat, dan secara utuh dapat Tergugat nyatakan akta tersebut terjadi atgau muncul karena kekhilafan dan tentunya masuk kategori dapat dibatalkan, berdasarkan hal – hal tersebut muncul sebuah pertanyaan yang tentunya akan tergugat jawab sendiri dalam penjelasan ini yakni : apakah bisa dikatakan melakukan wanprestasi/ingkar janji, apabila tidak ada prestasi/perjanjian yang diperjanjikan ????? jawaban yang pasti atas pertanyaan tersebut adalah **TIDAK BISA !!!**, dikarenakan antara penggugat dan tergugat tidak ada diikat dalam perjanjian apapun sebagaimana penjelasan – penjelasan di atas maka tentunya adalah tidak beralasan dan sangat mengada ada apabila penggugat hendak mengatakan kalau tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji,“(Penjelasan angka 1 ini ditujukan sebagai jawaban tersendiri atas posita gugatan penggugat angka 9 dan angka 10)”

4. Yakni sejalan dengan penjelasan – penjelasan tergugat dalam jawaban pokok perkara ini yang menyebutkan antara penggugat dan tergugat, sesuai ketentuan perundang – undangan di Indonesia sebagaimana telah dijelaskan pula oleh tergugat dalam jawaban ini, tidaklah ada perjanjian apapun yang mengikat antar penggugat dan tergugat, juga bahwa Kepemilikan Tergugat atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN tidak ada hubungan hukum dengan penggugat, dan bahwa penerbitan sertifikat kedua atas Tanah milik Tergugat yakni sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 sudah sah dan sesuai dengan tatacara yang diatur dalam ketentuan perundang – undangan di Indonesia maka “Posita gugatan angka 11 dan perubahannya juga posita angka 12 gugatan penggugat tentunya layak untuk ditolak”
5. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 13 dan angka 14, sebagaimana termuat pada halaman ke 6 dan Halaman 7 Gugatan Penggugat, yang menyatakan :



"13. Bahwa akibat perbuatan tergugat melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan bersama yang tercantum dalam akta perjanjian nomor: 11 tanggal 22 Mei tahun 2009, maka penggugat mengalami kerugian karena telah mengeluarkan dana dari modal bisnis untuk membeli tanah, membangun resort tempat menginap untuk diving, restoran dan melengkapi surat – surat lainnya, telah ditransfer kepada tergugat ester kasehung melalui nomor rekening : 1062289971 Bank Internasional Indonesia (BII) Manado dalam mata uang Euro dikalikan dengan nilai kurs rupiah dapat dirinci sebagai berikut :

**1. Biaya Pembelian Tanah.**

- Tanggal 21 Juni 2007 14.250 Eur.X 12.050 = Rp.171.712.500
- Tanggal 21 Juni 2007 9.570 Eur.X 12.050 = Rp.117.487.500
- Tanggal 22 November 2007 2.000 Eur.X 13.858 = Rp.27.716.000
- Tanggal 10 Desember 2007 2000 Eur.X 13.500 = Rp.27.000.000
- Jumlah = Rp.343.916.000

**2. Biaya Membangun Bunaken Island Resort.**

- Tanggal 24 April 2008 1.500 Eur.X 14.500 = Rp.21.750.000
- Tanggal 17 September 2008 20.000 Eur.X 13.400 = Rp.268.000.000
- Tanggal 27 Oktober 2008 10.000 Eur.X 1.650 = Rp.136.500.000
- Tanggal 10 November 2008 10.000 Eur.X 14.080 = Rp.140.800.000
- Tanggal 24 November 2008 20.000 Eur.X 16.100 = Rp.322.000.000
- Tanggal 19 Desember 2008 20.000 Eur.X 15.535 = Rp.307.100.000
- Jumlah = Rp.1.196.150.000
- Tanggal 20 Januari 2009 20.000 Eur.X 14.700 = Rp.294.000.000
- Tanggal 26 Februari 2009 20.000 Eur.X 15.350 = Rp.307.000.000
- Tanggal 2 April 2009 20.000 Eur.X 15.350 = Rp. 307.100.000
- Tanggal 8 Mei 2009 20.000 Eur.X 13.850 = Rp.277.000.000
- Tanggal 4 Juni 2009 25.250 Eur.X 14.270 = Rp.360.317.500
- Tanggal 18 Desember 2009 10.000 Eur.X 13.690 = Rp.136.900.000
- Jumlah = Rp.1.682.217.500

**3. Biaya Membangun Restoran.**

- Tanggal 9 April 2010 6.000 Eur.X 12.050 = Rp. 72.300.000
- Tanggal 10 Juni 2010 5.000 Eur.X 11.000 = Rp.55.000.000
- Jumlah = Rp.127.300.000
- Jumlah total kerugian modal bisnis sebesar = Rp.3.349.583.500



4. Kerugian Penggugat karena membatalkan 30 orang tamu untuk menginap di resort karena ulah tergugat sebesar Rp.53.352.000. (Lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah)

14. Bahwa akibat perbuatan tergugat melakukan wanprestasi sehingga penggugat mengalami kerugian modal bisnis sebesar Rp.3.349.583.500. jika modal bisnis Rp.3.349.583.500. dikalikan dengan bunga 10 % perbulan, maka penggugat seharusnya mendapat keuntungan yang diharapkan terhitung sejak bulan Januari sampai dengan bulan Mei tahun 2017 (selama lima bulan) dapat dirinci sebagai berikut :  
 $Rp.3.349.583.500. \times 10 \% = Rp.334.958.350 \times 5$  (lima) bulan sebesar Rp.1.674.791.750.; Ditambah dengan kerugian membatalkan tamu Penggugat menginap diresort untuk melakukan diving sebesar Rp.53.352.000. (Lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 12 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi yuridis dengan penjelasan pada penolakan terhadap angka 13 dan angka 12 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 13 sampai angka 14 posita gugatan ini ;
- Bahwa Konform dengan penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka – angka sebelumnya di atas tergugat secara tegas menolak segala macam alasan maupun segala macam perhitungan yang tidak jelas yang dikemas Penggugat menjadi posita gugatan angka ke 13 dan 14 Gugatan penggugat, dan sebagai pokok utama alasan penolakan tergugat yakni

I. Berdasarkan pada penjelasan – penjelasan di atas, jelas antara Penggugat dan Tergugat tidak ada kaitan ataupun perjanjian apapun

II. Berdasarkan pada penjelasan penjelasan di atas, karena antara penggugat dan tergugat tidak ada diikat dalam perjanjian apapun atau dengan kata lain tidak ada prestasi yang diperjanjikan antara penggugat dan tergugat maka secara tegas dapat tergugat nyatakan yakni tidak ada wanprestasi yang dilakukan tergugat kepada penggugat III. Berdasarkan penjelasan – penjelasan di atas, Jelas karena Penggugat dan Tergugat tidak ada diikat dalam perjanjian apapun maka tidak ada kewajiban bagi tergugat untuk membayar atau menyerahkan kepada penggugat suatu



jumlah uang tertentu sebagaimana yang ditulis – tulis penggugat dalam posita gugatan angka ke 13 dan 14 tersebut di atas ;

- Bahwa perlu tergugat sedikit menambahkan tanggapan lebih lanjut terhadap posita gugatan angka ke 13 dan 14 Gugatan penggugat, Yakni bahwa Penggugat telah tidak cermat dalam menyusun formulasi gugatannya yang berakibat tidak jelas atau kabur gugatan penggugat (Konfrom dengan eksepsi Tergugat), Sebenarnya apa yang menjadi bentuk gugatan penggugat ini apakah gugatan wan prestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum ??, karena jika gugatan ini merupakan gugatan wan prestasi tentunya untuk perhitungan kerugian adalah tidak boleh bertentangan dan wajib mengacu pada Pasal 1237 KUHPerdara yang secara jelas mengatur bahwa perhitungan kerugian pada gugatan wanprestasi adalah dihitung sejak tanggal dimana menurut Penggugat , tergugat lalai dalam memenuhi prestasi, apabila meneliti perhitungan Penggugat tersebut dalam posita angka 13 dan 14, secara detail termuat jumlah – jumlah yang apabila diteliti lebih lanjut tentunya bertolak belakang dengan apa yang digariskan dalam pasal 1237 KUHPerdara, penggugat memuatkan atau memasukan dalam gugatan juga yakni Perhitungan kerugian modal bisnis yang menurut penggugat dikeluarkan pada kisaran tahun 2007 sampai tahun 2010 ditambah juga dari total kerugian modal bisnis tersebut penggugat

mengkalikan dengan 10 % yang menurut penggugat adalah perhitungan bunga, berdasarkan hal tersebut muncul pertanyaan “ BERAPA DAN MENGAPA TIDAK DIPERHITUNGKAN JUGA OLEH PENGGUGAT YAKNI TOTAL KEUNTUNGAN DARI SEJAK TAHUN 2009 SAMPAI TAHUN 2016 APABILA PENGGUGAT MENGELOLAH SEBAGIAN DARI RESORT MILIK TERGUGAT DAN KELUARGA TERGUGAT TERSEBUT ??????????????????”. Yang mana mungkin secara tidak sengaja termuat dalam gugatan Penggugat dalam posita angka ke 14 yakni keuntungan yang diharapkan dalam pengelolaan selama kurang lebih 5 (lima) bulan sebesar Rp.1.674.791.750 (satu milyar enam ratus tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), yang apabila dari nominal tersebut hendak tergugat perhitungkan kekisaran waktu sejak tahun 2009 sampai tahun 2016 maka akan ditemukan suatu jumlah yakni Rp.21.772.292.750 (Dua Puluh Satu Milyar Tujuh ratus tujuh puluh dua juta dua ratus sembilan puluh dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), Jumlah mana yang disembunyikan oleh



Penggugat sebagai hasil dari tindakan Penggugat mengecoh dan merampas hak dari Tergugat selama kurang lebih 6 (Enam) Tahun, jumlah tersebut pula merupakan jumlah yang disembuyikan dan sengaja tidak dimasukan Penggugat dalam perhitungan gugatan penggugat dalam posita angka 13 dan 14 tersebut, yang pada akhirnya karena dalam gugatan penggugat tersebut selain karena bermain dalam angka – angka yang tidak jelas juga menyembunyikan perhitungan angka bersama fakta yang benar menyebabkan gugatan penggugat semakin kabur dan tidak jelas apa bentuk sebenarnya gugatan penggugat (*lebih lanjut terkait perhitungan ini akan tergugat tuangkan dalam gugatan rekonvensi*);

Berdasarkan hal – hal tersebut itu pula maka sangat layak dan patut Posita gugatan penggugat angka 13 dan angka 14 tersebut ditolak oleh Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara ini ;

6. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 15, sebagaimana termuat pada halaman ke 7 dan Halaman 8 Gugatan Penggugat, yang menyatakan :

*“15. Bahwa karena tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dan dengan niat buruk melakukan segala kegiatan untuk menggunakan Bunaken Island Resort secara terus menerus kalau tidak dihentikan, secara otomatis penggugat akan kehilangan hak dan menderita kerugian yang lebih besar jumlahnya untuk itu cukuo beralasan agar sebelum dijatuhkan putusan akhir, kiranya terlebih dahulu menetapkan putusan pendahuluan (provisi) untuk menanggukhan atau menghentikan sementara segala kegiatan yang menggunakan Bunaken Island Resort sebagai tempat menginap para tamu yang melakukan diving ;*

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 14 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi juridis dengan penjelasan pada penolakan terhadap angka 15 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 15 posita gugatan ini ;
- Bahwa Konfrom dengan penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka – angka sebelumnya di atas tergugat secara tegas menolak posita gugatan penggugat angka ke 15 tersebut, karena selain terlebih dahulu telah tergugat jelaskan di atas bahwa tidak ada alasan yang sah menurut hukum untuk mengatakan kalau tergugat telah melakukan

Halaman 31 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND di 28



wanprestasi, juga bahwa kepemilikan tergugat atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN tidak ada hubungan hukum dengan penggugat, maka sangat tidak beralasan apabila penggugat bermohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk menanggukkan segala kegiatan tergugat di atas tanah atau tempat usaha milik sah dari tergugat, sebagaimana tertuang dalam posita angka 15 tersebut, lebih – lebih lagi karena penggugat bermohon terhadap suatu tempat yang bernama BUNAKEN ISLANDS RESORT yang tentunya tidak jelas apa yang dimaksud dengan BUNAKEN ISLANDS RESORT dan dimana posisi tempat tersebut ;

Berdasarkan hal – hal tersebut itu pula maka sangat layak dan patut Posita gugatan penggugat angka 15 tersebut ditolak oleh Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara ini;

7. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 16, sebagaimana termuat pada halaman ke 8 Gugatan Penggugat, yang menyatakan:

*“16. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini tidak menjadi sia – sia maka penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado meletakkan sita jaminan atas tanah PT.Panorama Bunaken Resort, Sertifikat hak milik nomor: 188/Bunaken Tahun 2009 dahulu, sekarang Sertifikat hak milik nomor: 188/Bunaken 2011 atas nama tergugat Ester Kasehung, Surat ukur Nomor: 00001/Bunaken/2009, luas 4.492 M2 (empat ribu empat ratus sembilan puluh dua) meter persegi terletak di Kelurahan Bunaken lingkungan III Kecamatan Bunaken dahulu sekarang kecamatan bunaken kepulauan kota manado sah dan berharga ;*

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 15 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi juridis dengan penjelasan pada penolakan terhadap angka 16 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 16 posita gugatan ini;
- Bahwa Konfrom dengan penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka – angka sebelumnya di atas tergugat secara tegas menolak posita gugatan penggugat angka ke 16 tersebut, karena kepemilikan tergugat atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor :

**Halaman 32 dari 48 halaman putusan Nomor**

**37/PDT/2018/PT MND** di 28



188/Bunaken tahun 2011 atas nama Tergugat ESTER KASEHUNG dan PT.PANORAMA BUNAKEN tidak ada hubungan hukum dengan penggugat, serta antara penggugat dan tergugat tidak diikat dalam perjanjian apapun olehnya tidak beralasan apabila tanah beserta sertifikat milik sah dari tergugat yang tidak ada kaitannya dengan penggugat hendak dimohonkan oleh penggugat kepada pengadilan Negeri Manado untuk diletakan sita jaminan ;

- Bahwa atas Posita angka 16 tersebut telah dilakukan perubahan oleh Penggugat Tertanggal 3 Juli 2017 dimana dalam Perubahan tersebut Penggugat menambahkan "SEKALIGUS DILELANG UNTUK MENGEMBALIKAN SEGALA KERUGIAN PENGGUGAT SEBESAR RP. 5.077.727.250. (LIMA MILYAR TUJUH PULUH TUJUH JUTA TUJUH RATUS DUA PULUH TUJUH RIBU DUA RATUS LIMA PULUH RUPIAH)Hal mana hendak ditanggapi penggugat sebagai berikut: Bahwa pada prinsipnya perubahan gugatan tidak diperkenankan apabila dalam perubahan gugatan tersebut menyimpang dari pokok gugatan, dan hal inilah yang menurut Tergugat terjadi dalam perubahan gugatan yang diajukan Penggugat, Penggugat dalam perubahan gugatan tersebut *\*( dalam hal ini tergugat coba uraikan terkait perubahan gugatan dalam Posita angka 16 ini)*, telah jelas mengubah pokok – pokok gugatannya, yang semula Penggugat hanya meminta agar tergugat dihukum mentaati isi perjanjian dalam akta perjanjian Nomor 11 tanggal 29 Mei 2009 serta penggugat meminta agar sertifikat hak milik nomor 188/kelurahan bunaken tahun 2011 dibatalkan dan sertifikat hak milik nomor 188/kelurahan bunaken tahun 2009 dinyatakan berlaku sah, juga agar tergugat mengganti kerugian bagi Penggugat, namun dalam perubahan gugatan ini penggugat menambahkan untuk agar aset milik tergugat berupa tanah dengan sertifikat hak milik nomor 188/kelurahan bunaken tahun 2009 atas nama tergugat dan milik sah dari tergugat tersebut untuk di lelang guna membayar kerugian Penggugat, hal mana menurut penggugat perubahan gugatan tersebut telah menyalahi ketentuan dalam isi perubahan gugatan yang diatur terkait tertib acara persidangan, Hal lainnya adalah menurut tergugat bahwa perubahan gugatan tersebut semakin memperkeruh secara keseluruhan isi gugatan Penggugat (*Konfrom dengan eksepsi tergugat*), oleh dan berdasarkan pada penjelasan ini sangat beralasan Posita gugatan angka 8 berikut perubahannya untuk ditolak oleh Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;



8. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 17, sebagaimana termuat pada halaman ke 8 Gugatan Penggugat, yang menyatakan

*"17. Bahwa oleh karena gugatan ini cukup beralasan didukung dengan bukti – bukti yang sah (akta otentik), maka penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado dapat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun tergugat mengajukan verset, banding atau kasasi ;*

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 16 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi yuridis dengan penjelasan pada penolakan terhadap angka 17 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 17 posita gugatan ini ;
  - Bahwa tergugat kembali lagi mempertegas, yakni sebagaimana penjelasan di atas akta perjanjian nomor 11 tahun 2009 sesuai dengan ketentuan perundang – undangan di Indonesia, tidaklah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena akta tersebut masuk kategori batal demi hukum karena itu akta tersebut dapat dinilai tidak pernah ada, berdasarkan hal tersebut maka posita gugatan angka 17 gugatan penggugat tentunya tidak berdasar hukum dan patut untuk di tolak ;
9. Bahwa Tergugat menolak dalih dan dalih Penggugat dalam Posita angka 18, sebagaimana termuat pada halaman ke 8 Gugatan Penggugat, yang menyatakan

*"18. Bahwa sebelum penggugat mengajukan gugatan ini, lebih dahulu penggugat telah berupaya bertemu dengan tergugat dengan maksud agar masalah ini dapat diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan, namun upaya penggugat ini tidak ditanggapi baik oleh tergugat dengan alasan yang tidak masuk akal. Oleh karenanya upaya satu – satunya yang dilakukan pengkuat untuk mencari keadilan adalah dengan mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Manado;*

Adapun dasar serta alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa penjelasan tergugat terkait Penolakan tergugat terhadap posita angka 1 sampai angka 17 Gugatan penggugat sebagaimana termuat di atas, sepanjang ada relevansi yuridis dengan penjelasan pada penolakan



terhadap angka 18 posita gugatan ini, mohon oleh ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dianggap termuat kembali pada penolakan terhadap angka 18 posita gugatan ini ;

- Bahwa perlu Tergugat menjelaskan yakni, sebelum gugatan ini di ajukan oleh Penggugat, untuk merampas hak Tergugat dalam pengelolaan dan kepemilikan atas Resort / penginapan milik tergugat yang terletak di pulau bunaken tersebut di atas, Penggugat telah berkali – kali dengan cara – cara melawan hukum mencoba merampas hak tergugat tersebut, yang dilakukan dengan cara – cara yang sangat tercela yaitu penggugat beberapa kali mengirimkan sejumlah orang yang tidak jelas asal - usulnya untuk menyerang dan menguasai resort milik Tergugat tersebut, untunghlah aparat Kepolisian RI yang memang karena telah dimintai pertolongan dari Tergugat berdasarkan Surat permohonan perlindungan Hukum pertama Tanggal 16 Februari 2017 dan kedua tertanggal 24 Februari 2017 bergerak cepat dan dapat menyelamatkan hak tergugat tersebut dengan cara mengusir sejumlah massa suruhan Penggugat yang pada waktu penyerangan terakhir pada sekitar tanggal 26 Februari 2017, sekitar kurang lebih 300 orang datang mencoba menyerang dan menguasai resort/penginapan milik tergugat itu, kebenaran dari apa yang disampaikan tergugat ini dapat dipertanggung jawabkan tentunya, karena atas penyerangan – penyerangan terhadap resort milik tergugat tersebut, telah tergugat laporkan yakni salah satu anak buah Penggugat yang menjadi motor penggerak massa yang mencoba menyerang dan menguasai resort milik tergugat tersebut telah dilaporkan oleh Tergugat kepada Pihak Kepolisian Resort Kota Manado berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STPLP/489/II/2017/SPKT/RESTA MDO Tertanggal 27 Februari 2017, dan saat ini Laporan tersebut masih sementara di Proses pada kantor Polisi dimaksud,

Berdasarkan hal – hal tersebut itu pula, maka jelas apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita gugatn penggugat angka 18 adalah merupaka suatu kebohongan, maka sangat layak dan patut Posita gugatan penggugat angka 18 tersebut ditolak oleh Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara ini ;

Berdasarkan Penjelasan – penjelasan dari Tergugat diawali dari jawaban dalam eksepsi yang tentunya Tergugat mohon untuk apabila ada relevansi juridis dengan jawaban dalam pokok perkara kiranya Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menganggap sebagai suatu kesatuan baik jawaban dalam eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara



tersebut di atas, serta tentunya berdasarkan alasan – alasan yang menjadi pokok jawaban tergugat ini yang telah terurai dengan sangat jelas di atas kiranya dapat diterima dengan baik oleh Majelis Hakim dan dapat pula dijadikan sebagai salah satu dasar hukum untuk menjatuhkan Putusan yang pada Prinsipnya Menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## B. GUGATAN REKONVENSI

Selanjutnya Tergugat Konvensi Sebagai Penggugat Rekonvensi Mengajukan Gugatan Rekonvensi Terhadap Penggugat Konvensi sebagai tergugat rekonvensi, Dengan alasan – alasan Hukum sebagai berikut :

1. Bahwa semua dalil – dalil gugatan dalam bantahan dalam Konvensi huruf A di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara konvensi, sepanjang mempunyai relevansi yuridis dengan gugatan rekonvensi adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi a quo, dan karena itu hendaknya dapat dianggap telah termuat kembali sebagai bagian dari dalil – dalil gugatan rekonvensi a quo;
2. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mengajukan gugatan konvensi terhadap penggugat rekonvensi selaku tergugat konvensi yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado di bawah perdata Nomor: 181/Pdt.G/2017/PN.Mnd, telah dikemas sedemikian rupa dengan gugatan dan secara konvensional dapat dinilai sebagai suatu perbuatan untuk mencari keadilan pada umumnya, satu dan lain hal berdasarkan alasan – alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan pada jawaban dalam pokok perkara konvensi huruf A., yang hendaknya dapat dianggap termuat kembali sebagai satu bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil – dalil gugatan rekonvensi ini ;
3. Bahwa Penggugat rekonvensi pada tanggal 06 November Tahun 2007 dengan maksud hendak melanjutkan atau memperbesar bisnis keluarga, yakni bisnis Penginapan atau resort untuk tempat menginap wisatawan yang berkunjung ke Pulau Bunaken, Penggugat membeli sebidang Tanah/Kintal yang lokasinya bersipatan atau berbatasan dengan Penginapan/resort milik orang tua Penggugat, untuk dijadikan sebagai lokasi mendirikan Penginapan atau resort milik Penggugat Rekonvensi ;
4. Bahwa pada saat dimana Penggugat rekonvensi berencana untuk memperbesar atau mengembangkan resort yang di beri nama PANORAMA RESORT oleh orang tua Penggugat rekonvensi dengan cara membeli tanah untuk di jadikan pelebaran wilayah resort, secara tidak sengaja rencana



Penggugat Rekonvensi tersebut didengar atau diketahui oleh seorang tamu resort yang adalah seorang langganan tetap yang selalu menginap di resort milik keluarga Penguat rekonvensi tersebut, yang mana Tamu yang adalah warga negara Belanda itu karena keseringan menginap di Resort milik keluarga Penguat Rekonvensi, tamu itu telah menjadi sangat akrab dan bahkan telah dianggap sebagai bagian dari keluarga Penguat rekonvensi, Tamu tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah FRANSISCUS ANTONIUS WILHELMUS FEIJNS, yang adalah selaku Penguat dalam konvensi perkara in casu dan dalam gugatan rekonvensi ini akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;

5. Bahwa setelah mendengar rencana Penguat rekonvensi untuk mengembangkan atau meperlebar usaha resort keluarga yakni usaha Penginapan/resort PANORAMA RESORT, Tergugat rekonvensi pun karena memang sudah sangat akrab dan sudah dianggap sebagai bagian dari keluarga Penguat rekonvensi ikut terlibat dengan pembicaraan pengembangan usaha resort tersebut, bahkan Tergugat rekonvensi mpada waktu itu mengungkapkan karena dirinya sudah banyak dibantu lebih lagi sudah dianggap sebagai bagian dari keluarga Penguat rekonvensi maka Tergugat rekonvensi akan secara ikhlas dan tanpa pamrih juga akan membantu rencana Penguat rekonvensi untuk mengembangkan atau melebarkan usaha keluarga yakni usaha PANORAMA RESORT ;
6. Bahwa seiring tahun berjalan dari tahun 2007 sampai tahun 2009, Penguat rekonvensi dengan segala macam upaya dan pengorbanan baik waktu, tenaga, dan keuangan, Penguat rekonvensi pun pada akhirnya berhasil membangun bangunan – bangunan resort yang baru yang merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dari resort milik keluarag/orang tua Penguat rekonvensi yakni PANORAM RESORT, bahkan karena mempunyai cita – cita atau impian yang besar dimana penggugat rekonvensi ingin menjadikan sangat besar usaha PANORAMA RESORT tersebut maka Penguat rekonvesi pun mengurus segala ijin yang diperlukan dan pada akhirnya penggugat rekonvensi berhasil membuat suatu badan usaha yakni PT.PANORAMA BUNAKEN yang dimaksudkan oleh penggugat rekonvensi untuk menaungi usaha PANORAMA RESORT ;
7. Pada bulan MEI Tahun 2009 Penguat rekonvensi didatangi oleh seorang laki – laki yang mengaku adalah suruhan dari tergugat rekonvensi, yang kemudian orang tersebut meminta Penguat rekonvensi menandatangani sebuah surat dari Notaris/PPAT Lenny Rita Tambaritji, SH/Turut Tergugat I



dalam konvensi yang menurut orang suruhan Tergugat rekonsensi tersebut adalah atas permintaan dari tergugat rekonsensi, maka tanpa berpikir panjang dikarenakan sudah lama kenal dengan Tergugat Rekonsensi juga karena telah menganggap Tergugat Rekonsensi sebagai bagian dari Keluarga Penggugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi pun menandatangani surat dari Notaris tersebut ;

8. Bahwa pada sekitar bulan juni tahun 2009 Tergugat rekonsensi mendatangi penggugat rekonsensi dan menyampaikan bahwa tergugat rekonsensi adalah sebagai orang yang berhak menguasai dan mengelola sebagian dari resort milik keluarga Penggugat rekonsensi dikarenakan Penggugat Rekonsensi telah bertanda tangan pada surat dari Notaris yakni AKTA PERJANJIAN NOMOR: 11 MEI 2009, Penggugat rekonsensi dikarenakan merasa takut karena sudah terlanjur bertanda tangan akhirnya juga karena merasa tak berdaya dan tidak merasa sanggup melakukan perlawanan atas apa yang disampaikan oleh Tergugat Rekonsensi Tersebut, pada akhirnya penggugat rekonsensi hanya mampu diam dan tidak mampu berbuat apa – apa;
9. Bahwa pada akhir tahun 2016, setelah kurang lebih sekitar 6 (enam) Tahun tergugat rekonsensi menguasai dan mempergunakan bagian resort milik sah dari Penggugat rekonsensi, Penggugat rekonsensi pun akhirnya punya keberanian dan secara berani melarang tergugat rekonsensi untuk terus menguasai dan mempergunakan hak dari Penggugat rekonsensi yang sudah sekitar 6 (enam) tahun dirampas dan dinikmati oleh Tergugat rekonsensi ;
10. Bahwa karena tidak terima kehilangan kesempatan memperkosa dan menikmati hak orang lain yakni hak Penggugat rekonsensi atas resort yang merupakan bagian dari resort milik bersama keluarga penggugat rekonsensi, tergugat rekonsensi dengan menggunakan cara – cara yang tercela beberapa kali mengirimkan sejumlah orang yang tidak jelas asal - usulnya untuk menyerang dan menguasai resort milik penggugat rekonsensi tersebut, untunlah aparat Kepolisian RI yang memang karena telah dimintai pertolongan dari penggugat rekonsensi berdasarkan Surat permohonan perlindungan Hukum pertama Tanggal 16 Februari 2017 dan kedua tertanggal 24 Februari 2017 bergerak cepat dan dapat menyelamatkan hak penggugat rekonsensi tersebut dengan cara mengusir sejumlah massa suruhan tergugat rekonsensi yang pada waktu penyerangan terakhir pada sekitar tanggal 26 Februari 2017, sekitar kurang lebih 300 orang datang mencoba menyerang dan menguasai resort/penginapan milik penggugat



rekonvensi itu, kebenaran dari apa yang disampaikan penggugat rekonvensi ini dapat dipertanggung jawabkan tentunya, karena atas penyerangan – penyerangan terhadap resort milik penggugat rekonvensi tersebut, telah penggugat rekonvensi laporkan yakni salah satu anak buah tergugat rekonvensi yang menjadi motor penggerak massa yang mencoba menyerang dan menguasai resort milik penggugat rekonvensi tersebut telah dilaporkan oleh penggugat rekonvensi kepada Pihak Kepolisian Resort Kota Manado berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STPLP/489/II/2017/SPKT/RESTA MDO Tertanggal 27 Februari 2017, dan saat ini Laporan tersebut masih sementara di Proses pada kantor Polisi dimaksud.

11. Bahwa perbuatan Tergugat rekonvensi yang dengan cara tanpa seijin dari Penggugat rekonvensi meminta kepada Turut Tergugat I dalam konvensi untuk membuatkan akta perjanjian nomor 11 tahun 2009 yang mencantumkan nama penggugat rekonvensi dalam akta tersebut, selanjutnya mempergunakan akta tersebut untuk membodohi Penggugat rekonvensi dan kemudian memeras penggugat rekonvensi dengan cara menguasai dan mengambil keuntungan dari resort milik Penggugat rekonvensi selama kurang lebih 6 (enam) Tahun tentunya telah berakibat membawa kerugian bagi Penggugat rekonvensi, yang untuk nominal kerugian Penggugat rekonvensi, Penggugat rekonvensi untuk lebih mempermudah pemeriksaan persidangan perkara ini dalam menghitung hanya akan meminjam nilai perhitungan keuntungan yang dipakai oleh Tergugat rekonvensi dalam gugatan konvensi pada posita gugatan konvensi angka ke 14 yakni :

pengelolaan selama kurang lebih 5 (lima) bulan sebesar *Rp.1.674.791.750 (satu milyar enam ratus tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)*, dari jumlah tersebut apabila dibahagi per lima bulan maka akan ditemukan jumlah sebesar *Rp.334.958.350 (Tiga Ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah)*, jumlah mana yang apabila dikalikan dalam jumlah bulan dalam kurun waktu 6 (Enam) Tahun maka akan ditemukan jumlah sebesar *Rp.21.772.292.750 (Dua Puluh Satu Milyar Tujuh ratus tujuh puluh dua juta dua ratus sembilan puluh dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)*, jumlah tersebut adalah kisaran / perkiraan jumlah keuntungan yang harusnya diterima Penggugat rekonvensi dari pengelolaan resort milik penggugat rekonvensi tersebut, jumlah tersebut pula merupakan jumlah yang



Penggugat rekonsensi minta untuk dipakai oleh Ketua / Majelis Hakim Periksa Perkara ini sebagai jumlah uang kerugian Penguat rekonsensi yang wajib oleh tergugat rekonsensi dihukum membayar sebagai ganti kerugian kepada penguat rekonsensi yang adalah akibat dari perbuatan tergugat rekonsensi ;

12. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat rekonsensi mau untuk membayar kerugian penguat rekonsensi secara tepat waktu yakni setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka wajar bagi penguat rekonsensi meminta dibebankan kepada tergugat rekonsensi yakni uang paksa atau dwangsom sebesar RP.50.000.000. (Lima puluh juta rupiah) per hari ;

13. Bahwa berdasarkan status kewarganegaraan Tergugat rekonsensi dikaitkan dengan isi dari akta perjanjian Nomor 11 tertanggal 22 Mei 2009, dikaitkan pula atas status perkawinan penguat rekonsensi pada saat penandatanganan akta tersebut, serta ditambah dengan proses bagaimana akta tersebut ditandatangani yakni dengan kekhilafan, maka sangatlah beralasan bagi Penguat rekonsensi untuk meminta kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan hukum bahwa akta perjanjian Nomor 11 tertanggal 22 Mei 2009 karena batal demi hukum jadi tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat ;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut dalam gugatn rekonsensi ini maka sangat beralasan Penguat rekonsensi meminta kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang isi amar putusan pada prinsipnya menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi Penguat rekonsensi ;

## C. PENUTUP

Berdasarkan apa yang telah Tergugat konvensi/Penguat rekonsensi kemukakan dan jelaskan di atas baik dalam jawaban dalam eksepsi, jawaban dalam pokok perkara, dan gugatan rekonsensi, selanjutnya selaku penutup Jawaban Dalam Konvensi Dan Gugatan Rekonsensi Dalam Perkara Perdata Gugatan Wan Prestasi Register Perkara Nomor : 181/Pdt.G/2017/PN.Mnd, ini, maka dengan penuh kerendahan hati Tergugat konvensi/Penguat rekonsensi bermohon kepada Kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kiranya berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar:

### A. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi tergugat, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

B. DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat

C. DALAM KONVENSI

- Menyatakan menolak gugatan konvensi Penggugat konvensi untuk seluruhnya

- Menghukum Penggugat Konvensi membayar biaya perkara

D. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Hukum bahwa akta perjanjian Nomor 11 tertanggal 22 Mei 2009 antara penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, karena batal demi hukum maka tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat ;

3. Menghukum tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonvensi sebesar *Rp.21.772.292.750 (Dua Puluh Satu Milyar Tujuh ratus tujuh puluh dua juta dua ratus sembilan puluh dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)* ;

4. Menghukum tergugat rekonvensi membayar kepada penggugat rekonvensi yakni uang paksa atau dwangsom sebesar RP.50.000.000. (Lima puluh juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

ATAU;

Bila mana Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono) ;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 181/Pdt.G/2017/PN.Mnd, yang dibuat oleh REFLYHERRY BATUBUAJA. SH. Panitera Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan bahwa pada tanggal: 14 Nopember 2017 Pembanding semula Tergugat (melalui Kuasa Hukumnya) mengajukan permohonan banding . Selanjutnya akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Pihak Terbanding semula Penggugat secara seksama sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 7 Desember 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Januari 2018 dan kepada Turut Terbanding II semula urut Tergugat II pada tanggal 12 Desember 2017 ;

Membaca, Memori Banding tertanggal 15 Januari 2018 yang diajukan Pembanding semula Tergugat yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado 15 Januari 2018 , dan memori banding tersebut telah

Halaman 41 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND dt. 28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Januari 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut tergugat I pada tanggal 17 Januari 2018 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Januari 2018 ;

Membaca, Kontra Memori Banding tertanggal 12 Pebruari 2018 yang diajukan oleh Terbanding .semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 13 Pebruari 2018, selanjutnya Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 19 Pebruari 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 15 Pebruari 2018 ;

Membaca, pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat sebagaimana relas tanggal 15 Januari 2018 juga kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana relas tanggal 15 Januari 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Januari 2018 dan kepada turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Januari 2018 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang undang, oleh karena itu permohonan tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pengadilan tingkat banding telah memeriksa dan meneliti dengan cermat dan seksamaberkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan tingkat pertama nomor : 181/Pdt.G/2017/PN.Mnd. tanggal 10 Nopember 2017, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding tertanggal 15 Januari 2018, dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tanggal 12 Februari 2018.

Menimang, bahwa selanjutnya Pengadilan tingkat banding akan mempertimbangkan memori banding Pembanding yang pada pokoknya adalah mengenai keberatan terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama sebagaimana tersebut dibawah ini.

1. Penggugat/Terbanding di persidangan tidak mampu memperlihatkan asli surat akta perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009. Oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado adalah keliru karena menjadikan surat akta

Halaman 42 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND di 28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tersebut sebagai dasar pertimbangan putusan untuk mengabulkan gugatan Penggugat.

2. Akta surat perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 adalah merupakan penyelundupan hukum, karena isi dari akta surat perjanjian tersebut melegalkan warga Negara asing menjadi berhak atas kepemilikan tanah di Indonesia. Seharusnya akta surat perjanjian tersebut batal demi hukum.
3. Majelis Hakim keliru telah membatalkan sertifikat nomor 188 Kelurahan Bunaken tahun 2011 dan menyatakan yang berlaku sertifikat terbitan pertama nomor 188 kelurahan Bunaken tahun 2009.
4. Keberatan terhadap ganti rugi sebesar Rp. 5.024.525.250,- (lima miliar dua puluh empat juta lima ratus dua puluh lima ribu duaratus lima puluh rupiah). Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado didasarkan pada akta surat perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009, padahal akta surat perjanjian tersebut tidak terbukti, demikian juga bukti transaksi hanya terdiri dari foto copy tanpa asli.
5. Pada saat diadakan pemeriksaan setempat/PS. Penggugat/Terbanding tidak bias menunjukan batas tanah objek sengketa.
6. Majelis Hakim Pengadilan negeri Manado melakukan penekanan terhadap saksi yang diajukan Tergugat/Pembanding atas nama saksi Agus Lender. Saksi dipaksa untuk tidak memberikan keterangan berdasarkan fakta, melainkan berdasarkan pendapat. Seolah olah saksi ini sebagai saksi ahli.
7. Dengan berbagai alasan, Majelis Hakim berkali kali menunda persidangan, dan pembacaan putusan dilaksanakan pada malam hari pada pukul 18. 30 Wita.pada waktu Keadaan kantor Pengadilan Negeri Manado sudah sepi pengunjung.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding telah pula membaca kontra memori dari Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya menolak memori banding Pembanding dan berpendapat putusan Pengadilan Negeri Manado sudah tepat dan benar, oleh karena itu memohon kepada Pengadilan Tingkat banding agar menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 181/Pdt.G/2017/PN. Mnd. Tanggal 10 Nopember 2017.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan memori banding Pembanding sebagaimana tersebut dibawah ini.

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding tentang keberatan terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama yang membenarkan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang termuat dalam akta surat

Halaman 43 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND dt. 28



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009, padahal menurut Tergugat asli surat perjanjian tersebut tidak dapat diperlihatkan oleh Penggugat dipersidangan.

Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut, Majelis tingkat banding setelah membaca pertimbangan hukum tingkat pertama, ternyata dalam pertimbangan tersebut terbukti Tergugat tidak membantah adanya surat perjanjian tersebut. Tergugat hanya menyatakan bahwa surat perjanjian tersebut dibuat dengan siasat licik oleh Penggugat bersama Turut Tergugat I/Notaris PPAT. Lenny Kita Tambaritji, SH. dengan mencantumkan nama Tergugat Ester Kasehung tanpa sepengetahuan Tergugat, kemudian akta tersebut langsung ditanda tangani oleh Tergugat tanpa membacanya terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa pernyataan Tergugat tersebut, dibantah oleh keterangan saksi Wendi Tut Handayani Tambaritji, SH. yang menerangkan bahwa saksi bekerja di kantor Notaris dan melayani Penggugat dan Tergugat yang datang ke kantor untuk urusan pembuatan akta perjanjian. Isi perjanjian itu adalah bahwa tanah dibeli oleh Penggugat, namun karena Penggugat warga Negara asing tidak boleh memiliki tanah, supaya aman dibuatlah akte perjanjian menjadi atas nama Tergugat. Minut akta perjanjian tersebut masih tersimpan di kantor Notaris dan saksi ikut menanda tangani akte tersebut. Keterangan saksi ini bersesuaian dengan bukti P.26.

Menimbang, bahwa menurut Penggugat akte perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 tersebut telah diserahkan kepada kuasa Penggugat.

Menimbang, bahwa bukti surat penyerahan perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009 berupa foto copy yang dimeteraikan dan telah dicocokkan dengan surat aslinya oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado. Telah dilampirkan dalam lampiran kontra memori banding oleh Penggugat kepada kuasa tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat berupa tanda terima surat perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009, meskipun bersesuaian dengan bukti-bukti lainnya akan tetapi karena diserahkan tidak melalui persidangan dan belum di pertimbangkan di Pengadilan Negeri tingkat pertama, maka surat bukti yang dilampirkan dalam kontra memori tersebut tidak bias dipertimbangkan oleh majelis tingkat banding dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tidak terbukti ada siasat licik dalam pembuatan akte surat perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009.

Menimbang, bahwa memori banding mengenai terjadinya penyelundupan hukum karena putusan Pengadilan tingkat pertama telah melegalkan warga Negara asing menjadi berhak atas kepemilikan tanah di Indonesia.

Halaman 44 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND dn. 28



Menimbang, bahwa Majelis tingkat banding setelah membaca pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama yang berhubungan dengan memori banding tersebut, maka berpendapat pertimbangan tersebut sudah benar dan tepat, sebab menurut prinsip teritorial ketentuan daya berlakunya hukum berlaku kepada siapa saja dan dimanapun berada dalam wilayah Republik Indonesia. Hukum Indonesia berlaku baik kepada warga Indonesia maupun warga Negara asing. Warga Negara asing memiliki kedudukan yang sama dengan warga Negara Indonesia dalam sebuah kontrak atau perjanjian. Baik yang dibuat dalam suatu akte Notaris maupun dalam perjanjian dibawah tangan, termasuk didalamnya perjanjian sewa tanah/bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah no. 41 tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Dengan demikian kepemilikan tanah oleh orang asing dalam kaitannya dengan perkara ini,haruslah diartikan sebagai penguasaan nilai ekonomi atas tanah tersebut.

Menimbang, bahwa telah terbukti, tanah dengan sertifikat nomor 188/Bunaken tahun 2009 dibeli oleh penggugat dengan uang penggugat sendiri, akan tetapi karena Penggugat adalah warga Negara asing, maka di sepakati dalam bentuk perjanjian bahwa sertifikat tanah tersebut diatas namakan Tergugat, dengan demikian tanah tersebut sesungguhnya milik penggugat meskipun sertifikat atas nama Tergugat. Tidak terbukti adanya penyelundupan hukum sebagaimana dalam memori banding Pemanding.

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pemanding terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama yang membatalkan sertifikat kedua nomor 188/Bunaken 2011. Majelis hakim tingkat banding berpendapat putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut sudah benar dan tepat, sebab penerbitan sertifikat kedua nomor 188/Bunaken tahun 2011 bertentangan dengan akte surat perjanjian nomor 11 tanggal 22 Mei 2009. Selain itu penerbitan sertifikat kedua nomor 188/Bunaken tahun 2011 tanpa sepengetahuan penggugat yang memiliki hak katas tanah tersebut. Tidak ada alasan untuk menerbitkan sertifikat kedua karena sudah ada sertifikat nomo 188/Bunaken tahun 2011.

Menimbang, bahwa mengenai memori banding tentang putusan Pengadilan tingkat pertama mengenai ganti rugi sebesar Rp. 5.024.525.250,. (lima milyar dua puluh empat juta, lima ratus dua puluh lima ribu, dua ratus lima puluh rupiah). Majelis Hakim tingkat banding berpendapat pertimbangan putusan Pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar.

Menimbang, bahwa ganti rugi tersebut adalah akibat dari Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi.



Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti dipersidangan, kerugian yang nyata nyata dialami oleh Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat adalah sebagai berikut :

1. Biaya pembelian tanah sebesar Rp. 343.916.000,-(tiga ratus empat puluh tiga juta Sembilan ratus enam belas ribu rupiah) ;
  2. Biaya pembangunan Bunaken Island Bunaken sebesar Rp. 1. 682.217.500,- (satu miliar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah) ;
  3. Biaya pembangunan Resort Rp. 127.300.000,-(seratus dua puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) ;
- Jumlah total.....Rp. 3.349.683.500. ( tiga miliar tiga ratus empat puluh Sembilan juta enam ratus delapan puluh tiga ribu lima ratus rupiah ) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti wanprestasi, dan akibat dari wanprestasi tersebut Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya didapatkan apabila Tergugat tidak melakukan wanprestasi, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding dapat membenarkan pertimbangan putusan Pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan bunga 10 % dari total kerugian sebesar Rp. 3.349.683.500., ( tiga miliar tiga ratus empat puluh Sembilan juta enam ratus delapan puluh tiga ribu lima ratus rupiah ) , - sehingga total kerugian Penggugat yang dibebankan kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 5. 024.525.250., (lima milyar dua puluh empat juta lima ratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah).

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding tentang Penggugat tidak dapat menunjukan lokasi dan batas batas tanah pada waktu diadakan pemeriksaan setempat/PS. Majelis tingkat banding berpendapat hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk menolak gugatan Penggugat, sebab gugatan pokok Penggugat adalah mengenai wanprestasi dan bukan sengketa tentang tanah.

Menimbang, bahwa mengenai memori banding tentang adanya penekanan kepada saksi yang diajukan oleh Tergugat atas nama saksi Agus Lunder yang dipaksa oleh Majelis Hakim tingkat pertama agar saksi memberi keterangan sebagai pendapat dan bukan keterangan fakta, seolah olah saksi dipaksa menjadi saksi ahli. Demikian pula memori banding mengenai Majelis Hakim tingkat pertama sering sekali menunda persidangan tanpa alasan yang jelas serta membacakan putusan pada malam hari saat kantor sudah sepi pengunjung.



Menimbang, bahwa menyangkut memori banding tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat keberatan Pembanding ini tidak menjadi kewenangan Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat tidak ada hal yang baru dalam memori banding Pembanding, semuanya sudah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan tingkat pertama, dengan demikian Pengadilan tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama yang telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini.

Mengingat Undang-undang R.I Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang R.I. Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Reglemen Hukum Acara Perdata daerah luar Jawa dan Madura (RBG), serta Peraturan Perundang-undangan yang lain yang bersangkutan.

#### MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 181/Pdt.G/2017/PN.Mnd. tanggal 10 Nopember 2017 yang dimohonkan Banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah),- ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Rabu tanggal 4 April 2018, oleh kami DR. ROBINSON TARIGAN, SH. MH. Ketua Pengadilan Tinggi Manado selaku Ketua Majelis, dengan IMAM SYAFII, SH. MHum. Dan VICTOR SELAMAT ZAGOTO, SH., M.Hum masing-masing sebagai Hakim anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 6 Maret 2018 Nomor 37/PDT/2018/PT MND.- untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 9 April 2018. oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim anggota tersebut serta dibantu

Halaman 47 dari 48 halaman putusan Nomor

37/PDT/2018/PT MND dt. 28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARLYN N.H MAWA, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

IMAM SYAFII, SH.MHum.

ttd

VICTOR SELAMAT ZAGOTO, SH.MHum.

HAKIM KETUA,

ttd

DR. ROBINSON TARIGAN.SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

ttd

MARLYN N. H. MAWA,SH.

Biaya – biaya :

Pemberkasan : Rp. 139.000,-

Redaksi : Rp. 5.000,-

Meterai : Rp. 6.000,-

J u m l a h : Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).-

Untuk Salinan  
Pengadilan Tinggi Manado,  
P a n i t e r a

A R M A N. SH.  
NIP. 195710231981031004