



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 22/PDT.G/2014/PN.AMD

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama, bersidang di gedung yang telah ditentukan untuk itu, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara dari :-----

- **Ir. AGUS ABIDIN**, umur 58 tahun, pekerjaan wiraswasta, warga negara Indonesia, beralamat di Kelurahan Pakowa Lingkungan I Kecamatan Wanea Kota Manado. Dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku Direktur PT. Nyiur Wicaksana, berkedudukan di Manado;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;-----

L A W A N :

1. **PEMERINTAH PROPINSI SULAWESI UTARA**, beralamat di Jl. 17 Agustus di Manado;-----
Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I**;-----
2. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL** Propinsi Sulawesi Utara, beralamat di Jl. 17 Agustus, di Manado;----
Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**;-----
3. **KOMANDO DAERAH MILITER VII, WIRABUANA, cq. KOMPI KAVALERI PANSER**, beralamat di Desa Wori, Kabupaten Minahasa Utara;--
Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT**;-----

PENGADILAN NEGERI tersebut;-----

Setelah membaca :-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor :22/ Pen.Pdt.G/2014/PN.AMD.-, tanggal 25 Februari 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata yang bersangkutan;-----
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 22/Pen.Pdt.G/2014/PN.AMD, tentang Penentuan Hari Sidang Perkara Perdata yang bersangkutan;---

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berkas Perkara Perdata Gugatan Nomor:22/Pdt.G/2014/PN.AMD. antara Ir. AGUS ABIDIN selaku Penggugat melawan PEMERINTAH PROPINSI SULAWESI UTARA dkk selaku Para Tergugat tersebut;-

Setelah mendengar :-----

1. Jawab menjawab antara kedua belah pihak yang berperkara (Penggugat dan Para Tergugat) di persidangan;-----
2. Saksi-saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah dimuka persidangan;-----

Setelah memperhatikan dengan cermat terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara (Penggugat dan Para Tergugat) di persidangan ini;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Pebruari 2014 yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dibawah Nomor:22/Pdt.G/2014/PN.AMD.-tanggal 25 Pebruari 2015 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) No.2/Wori, yang dikeluarkan tanggal 4 November 1981, dengan luas 1.946.700 M2 (satu juta Sembilan ratus empat puluh enam ribu tujuh ratus meter persegi) atau 194,67 Ha, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi No.3603/1981, tanggal 4 November 1981, dengan jangka waktu selama 25 tahun atau sampai dengan tanggal 31 Desember 2005, atas nama Perseroan Terbatas Nyiur Wicaksana yang terletak di Desa Wori, Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara;-----
2. Bahwa sebelum jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut berakhir, pada bulan Juni 2003, Tergugat I pernah menghubungi Penggugat dengan maksud meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan lahan HGU tersebut kepada Tergugat I untuk dijadikan areal perindustrian dan perdagangan;-----
3. Bahwa pada prinsipnya Penggugat menyetujui permintaan Tergugat I tersebut, sepanjang lahan HGU PT. Nyiur Wicaksana diberikan ganti rugi oleh Tergugat I;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa permintaan Penggugat kepada Tergugat I untuk memberikan ganti rugi atas penyerahan lahan HGU tersebut secara lisan disetujui oleh Tergugat I;-----
5. Bahwa terkait dengan rencana dan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dimaksud, maka pihak-pihak yang terkait dengan rencana pelepasan HGU tersebut telah melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Dari Pihak Tergugat I :
 - 1) Pada tanggal 4 Juli 2003, Asisten Ekonomi Pembangunan Propinsi Sulawesi Utara menyuruh kepada Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara dengan surat No.050/6/2355/2003, perihal Permintaan Rekomendasi menyangkut rencana investasi Pemerintah Propinsi Sulawesi Utara (Tergugat I) di lahan perkebunan Ilo-Ilo Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa;-----
 - 2) Pada tanggal 10 Juli 2003, Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara membalas surat dari Asisten Ekonomi Pembangunan Propensi Sulawesi Utara tersebut dengan surat No.525/07/621/V/2003, perihal Bahan Pertimbangan Lokasi HGU PT. Nyiur Wicaksana. Dalam surat tersebut, pada intinya Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara menyebutkan bahwa lahan HGU PT. Nyiur Wicaksana masih masuk dalam kategori kelas III, yang berarti perusahaan perkebunan tersebut masih dalam kategori cukup baik - karena masih dikelola dengan baik dan terawatt;-----
 - 3) Pada tanggal 7 November 2003, Gubernur Sulawesi Utara telah menerbitkan Surat Keputusan No.242 tahun 2003 tentang Pembentukan Tim Pengendalian Pembebasan Tanah Areal Perkebunan Kelapa Ilo-Ilo Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Propensi Sulawesi Utara, yang ditanda tangani oleh Adolf Jouke Sondakh, selaku Gubernur Sulawesi Utara pada saat itu;-----
 - 4) Pada tanggal 8 Desember 2003, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Propinsi Sulawesi Utara menerbitkan surat Rekomendasi No.005/Bappeda-IV/305, perihal Rekomendasi Peruntukan

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lahan Ilo-Ilo, yang pada intinya menyebutkan bahwa lokasi lahan perkebunan Ilo-Ilo adalah lahan perkebunan yang produktif. Dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Propensi Sulawesi Utara tahun 1991, Wilayah Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa diperuntukan untuk Kawasan Budidaya Perkebunan dan Tanaman Pangan Lahan Kering.-----

5) Pada tanggal 1 Desember 2003, Gubernur Sulawesi Utara cq. Wakil Gubernur Sulawesi Utara telah menyurat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propensi Sulawesi Utara (Tergugat II) dengan surat No.650/6/2879/2003, perihal Pengadaan Areal Perindustrian;-----

b. Dari Pihak Penggugat :

Pada tanggal 1 Desember 2003, PT. Nyiur Wicaksana telah mengajukan permohonan ijin pelepasan HGU No.2/Wori melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawsi Utara (Tergugat II) dengan surat No.99/Pt-NW/XII/03;-----

c. Dari Pihak Tergugat II:

Pada tanggal 10 Desember 2003, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara (Tergugat II) meneruskan surat permohonan Penggugat tersebut dengan Surat No.540.1-170 perihal permohonan Ijin Pelepasan Hak Guna Usaha (HGU) a/n. PT. Nyiur Wicaksana;-----

6. Bahwa sehubungan dengan surat permohonan pelepasan hak dari Penggugat yang diikuti dengan surat dari Tergugat II (vide posita angka 5.c), oleh Badan Pertanahan Nasional di Jakarta menjawab surat tersebut dengan surat No.540-1-2000-DI, tertanggal 29 Juli 2004, perihal Permohonan Ijin Pelepasan Hak Guna Usaha No.2/Wori seluas 1.946.700 M2 atas nama PT. Nyiur Wicaksana atas tanah terletak di Kabupaten Minahasa, Propensi Sulawesi Utara;-----

Dimana berdasarkan surat Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta tersebut, pada intinya menyatakan bahwa pelepasan hak atas HGU No.2/Wori belum disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional sampai adanya perubahan RUTR pada Wilayah tersebut sebagai kawasan perindustrian;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan adanya surat dari Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta No.540-1-2000-DI, tertanggal 29 Juli 2004 tersebut, maka rencana pelepasan hak HGU No.2/Wori dari PT. Nyiur Wicaksana Tergugat I menjadi batal;-----
8. Bahwa setelah menunggu hampir 1 (satu) tahun, ternyata rencana pelepasan hak dimaksud sudah tidak ada tindak lanjut lagi dari Tergugat I, maka tanggal 28 Juli 2005 pemilik HGU No.2/Wori telah mengajukan permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori kepada Tergugat II;-----
9. Bahwa terhadap surat permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori tersebut, oleh Tergugat II mensyaratkan bahwa permohonan perpanjangan HGU No.2/Woro harus dilengkapi dengan surat Rekomendasi dari Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara yang pada intinya mendukung dan menyetujui permohonan perpanjangan HGU dimaksud;-----
10. Bahwa terkait dengan persyaratan dari Tergugat II dimaksud, maka pada tanggal 18 Agustus 2005, Kepala Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara telah menerbitkan surat No.593.4108/806/V/2005, perihal Rekomendasi Perpanjangan HGU PT. Nyiur Wicaksana;-----
11. Bahwa berdasarkan surat rekomendasi yang dibuat oleh Dinas Perkebunan Propensi Sulawesi Utara dimaksud, jelas disebutkan bahwa areal yang ditanami pohon kelapa sebanyak 159 Ha.-----
Sedangkan jumlah keseluruhan pohon kelapa yang ada didalam areal HGU milik Penggugat ada sebanyak ± 25.000 pohon dengan kondisi produktif;-----
12. Bahwa setelah pemilik HGU No.2/Wori memperoleh surat rekomendasi dari Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara, maka pada tanggal 26 Agustus 2005, kembali pemilik HGU No.2/Wori mengajukan permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori dengan dilampiri dengan surat rekomendasi dari Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara serta dokumen-dokumen pendukung lainnya;-----
13. Bahwa setelah permohonan perpanjangan HGU tersebut Penggugat ajukan, atas permintaan Tergugat II, Penggugat telah membayar biaya panjar perpanjangan HGU tersebut kepada Tergugat II sebesar Rp.70.000.000; (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2005, yang diterima oleh Bendahara dan Penerimaan pada kantor Tergugat II;-----

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa sehubungan dengan permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori dimaksud, maka berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksa Tanah B HGU No.2/Wori atas nama PT. Nyiur Wicaksana telah diterima dan diproses perpanjangannya oleh Tergugat II;-----
15. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Risalah Panitia Pemeriksa Tanah B dimaksud maka pada tanggal 25 November 2005 PT Nyiur Wicaksana telah melakukan pembayaran tambahan biaya pengukuran dan pemetaan kadasteral keliling batas tanah HGU No.2/Wori sebesar RP.49.398.000; (empat puluh Sembilan juta tiga ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah) yang diterima oleh Bendahara dan Penerimaan pada kantor Tergugat II;-----
16. Bahwa akan tetapi sejak permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori tersebut diajukan dan dibayar biayanya pengukuran/kadasteralnya oleh Penggugat, ternyata sampai dengan saat ini Tergugat II tidak menyelesaikan pengurusan perpanjangan HGU No.2/Wori atas nama PT. Nyiur Wicaksana, tanpa alasan yang jelas;-----
17. Bahwa sementara Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori tersebut, Tergugat I telah mengizinkan membangun perumahan didalam areal perkebunan Penggugat kurang lebih 100 unit, yang mana sejak perumahan tersebut dibangun sampai dengan saat ini tidak dihuni/ditempati dan menjadi bangunan terlantar;-----
18. Bahwa disamping itu, sementara Penggugat menunggu status permohonan perpanjangan HGU NO.2/Wori apakah akan diperpanjang atau tidak, ternyata tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah memberikan ijin kepada Turut Tergugat untuk membangun bangunan fasilitas perkantoran dan perumahan di dalam areal HGU No.2/Wori;----
19. Bahwa disamping itu, pada akhir tahun 2013, justru Penggugat mendapat informasi bahwa Tergugat I sedang mengajukan permohonan sertifikat diatas lahan HGU kepunyaan Penggugat tersebut, malah sudah dilakukan pengukuran oleh Tergugat II;-----
20. Bahwa memperhatikan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, jelas terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum, yang sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat, dimana Tergugat I telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil alih lahan HGU Penggugat sebelum dilakukan pembayaran ganti rugi yang kepada Penggugat sebagai pemilik lahan HGU yang sah;-----

21. Bahwa memperhatikan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, jelas terbukti bahwa Tergugat II juga telah melakukan perbuatan melanggar hukum, yang sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat, karena sejak permohonan perpanjangan HGU diajukan, bahkan biaya permohonan perpanjangan tersebut dibayar secara resmi, ternyata sampai dengan saat ini tidak ada keputusan dari Tergugat II, apakah permohonan perpanjangan HGU tersebut bisa diperpanjang atau tidak;-----

Sehingga proses perpanjangan HGU tersebut tidak ada kepastian hukum sampai dengan saat ini;-----

Akibat dari tindakan Tergugat II tersebut, saat ini disamping bangunan perumahan dan bangunan Tergugat II yang didirikan atas izin/rekomendasi dari Tergugat I, sebagian lahan HGU kepunyaan Penggugat juga sudah diduduki oleh masyarakat;-----

22. Bahwa memperhatikan status permohonan HGU yang Penggugat ajukan belum ada keputusan apakah akan diperpanjang atau ditolak, maka sampai dengan saat ini areal lahan HGU No.2/Wori adalah dalam penguasaan Penggugat;-----

Karenanya, sebelum Tergugat I membayarkan ganti rugi kepada Penggugat sebagai pemilik lahan HGU No.2/Wori, maka pembangunan perumahan, bangunan Turut Tergugat serta semua pendudukan masyarakat didalam areal HGU No.2/Wori adalah tidak sah dan melawan hukum;-----

23. Bahwa apabila Tergugat I bermaksud untuk mengambil alih lahan HGU kepunyaan Penggugat sebagaimana tersebut dalam HGU No.2/Wori maka Tergugat I harus membayar ganti rugi kepada Penggugat, dengan perhitungan sebagai berikut:-

- Luas lahan HGU sebesar Rp.194,6 Ha;-----
- Luas lahan yang efektif ditanami kelapa seluas 159 Ha;-----
- Jumlah pohon kelapa pada saat Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan sebanyak ± 25.000 pohon;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga pohon kelapa perbatang ditaksir sebesar Rp.500.000; (lima ratus ribu rupiah) per batang;-----
Dengan demikian jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebagai berikut:---

- Jumlah pohon kelapa 25.000 pohon x Rp.500.000; = Rp. 12.500.000.000;-----
- Terbilang : dua belas milyar lima ratus juta rupiah;--

24. Bahwa untuk menjaga dan mengantisipasi agar Tergugat I tidak mengajukan permohonan hak, menjual ataupun mengalihkan obyek sengketa dalam perkara ini dalam bentuk apapun kepada pihak lain, sebelum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas bidang tanah areal HGU No.2/Wori yang menjadi sengketa dalam perkara ini;-----

25. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas alasan-alasan dan bukti-bukti yang otentik serta kuat menurut hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh para Tergugat, maka sangat beralasan jika Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi/Hakim Majelis yang memeriksa perkara ini memutuskan, agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bijvoorraad) meskipun timbul verset, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;-----

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:-----

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;--
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan dan atau menanggihkan semua proses pengajuan permohonan penerbitan sertifikat baru didalam areal lahan HGU No.2/Wori, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;----
3. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan dan atau menanggihkan semua proses pengurusan dan atau permohonan penerbitan sertifikat baru didalam areal lahan HGU No.2/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wori, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah dan mengikat permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II, masing-masing tertanggal 28 Juli 2005 dan tanggal 26 Agustus 2005;-----
3. Menyatakan sah dan mengikat surat Kepala Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara No.593.4108/806/V/2005, tanggal 18 Agustus 2005, perihal Rekomendasi Perpanjangan HGU PT. Nyiur Wicaksana;-----
4. Menyatakan sah dan mengikat Risalah Panitia Pemeriksa Tanah B Nomor:02/PB/HGU/2005, tanggal 1 November 2005 beserta Lampiran yang dibuat oleh Tergugat II, terkait dengan permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori atas nama Penggugat;-
5. Menyatakan sah dan mengikat kwitansi pembayaran biaya pengukuran dan pemetaan kadasteral area HGU No.2/Wori, masing-masing sebesar Rp.70.000.000; (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2005, dan sebesar Rp.49.398.000; (empat puluh Sembilan juta tiga ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 25 November 2005;-----
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang telah mengizinkan/merekomendasikan pembangunan perumahan dan fasilitas perkantoran dan perumahan Turut Tergugat dan didalam areal HGU No.2/Wori, disaat HGU No.2/Wori sementara dalam status pengajuan permohonan perpanjangan;-----
7. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sejak permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori diajukan perpanjangan bahkan telah dilakukan pembayaran biaya-biayanya, namun sampai dengan saat ini tidak ada keputusan mengenai status permohonan perpanjangan HGU tersebut;-----
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi terhadap pengambil alihan lahan HGU kepunyaan Penggugat dimaksud

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.12.500.000.000; (dua belas milyar lima ratus juta rupiah);-----

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan terhadap bidang tanah obyek sengketa;-----
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit Voerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;-----
11. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan takluk terhadap putusan perkara ini;-----
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

SUBSIDAIR : Mohon keadilan (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu, kedua belah pihak yang bersengketa telah hadir dipersidangan, Penggugat diwakili oleh kuasanya saudara DJONI PANDEIROT, SH. dan ARTHUR STEVEN WAGIU, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Maret 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 18 Maret 2014 Nomor:60/SK/2014/PN/AMD, sedangkan pihak Tergugat I diwakili oleh kuasanya saudara M.M. SENDOH, SH. MSi, F. TAMBUNWUN, SH., J. TOMIGOLUNG, SH., R. KAIHATU, SH. MH., CH. RAWUNG, SH., S. TENDA, SH., H. KARWUR, SH., dan JACK D. BUDIMAN, SH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 01 April 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 11 September 2014 Nomor:167/SK/2014/PN/AMD. sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut. Oleh Majelis Hakim telah dengan sungguh-sungguh mengupayakan perdamaian kepada kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk sdri. CHRISTINE N SUMURUNG, SH. MH. sebagai mediatornya, namun tidak berhasil kemudian persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim, Penggugat pada pokoknya tetap mempertahankan isi surat gugatannya tersebut;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat di atas, pihak Tergugat I telah mengajukan jawaban mereka secara tertulis di persidangan, jawaban mana isi selengkapnya sebagai berikut :----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

1. Status hukum (legal standing) Penggugat tidak jelas atau kabur.-----
Bahwa status hukum Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena pemegang hak atas HGU No.2 Wori tanggal 4 November 1981 tercatat atas nama JOHAN LODWIJK MASSAUD, Direktur PT. NYIUR WICAKSANA sehingga status hukum (legal Standing) Penggugat dalam pengajuan gugatan ini tidak jelas atau kabur. Bahwa juga kedudukan Penggugat yang menyatakan sebagai Direktur PT. NYIUR WICAKSANA adalah tidak sah dalam mewakili Perusahaan secara litigasi dan non litigasi, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat cacat formil;---
2. Gugatan Penggugat kurang pihak.-----
Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik sebagai pihak dalam berperkara yakni MASYARAKAT yang menduduki didalam lokasi tanah objek sengketa (sebagaimana posita angka 21 gugatan Penggugat). Sehingga dengan demikian, gugatan Penggugat cacat formil dimana masih terdapat pihak yang belum/tidak ditarik oleh Penggugat dalam perkara in casu;-----
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Tergugat I memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka jawaban kami dalam pokok perkara adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada prinsipnya secara tegas Tergugat I menyatakan menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas;-----
2. Bahwa dalil-dalil yang telah Tergugat I ajukan pada bagian eksepsi tersebut diatas adalah juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini;-----
3. Bahwa terhadap posita angka 2, 3, 4, dan 5 ditolak Tergugat I karena:-----

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 1981, PT. NYIUR WICAKSANA diberikan hak atas tanah dengan status HGU untuk lahan yang terletak di Desa Wori, Kec. Wori, Kab. Minahasa Utara seluas 1.949.700 m² (satu juta Sembilan ratus empat puluh Sembilan ribu tujuh ratus meter persegi) atau 194,97 Ha sesuai SK Mendagri R.I No.22/HGU/DA/81 dengan jangka waktu 25 tahun sampai dengan tanggal 31 Desember 2005;-----
 - Bahwa sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa "Permohonan perpanjangan jangka waktu HGU atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut", sehingga sesuai ketentuan, Penggugat seharusnya menyampaikan permohonan perpanjangan HGU akan tetapi dengan adanya rencana Pemerintah Daerah dilokasi tanah tersebut untuk dijadikan areal perindustrian dan perdagangan sehingga Penggugat mengajukan permohonan ijin pelepasan HGU No.2/Wori kepada Kakanwil BPN Provinsi Sulawesi Utara kemudian diteruskan kepada BPN di Jakarta akan tetapi belum mendapatkan persetujuan, dan rencana pelepasan hak menjadi batal. Bahwa terhadap upaya Pemerintah Daerah dalam menjadikan lokasi tanah tersebut sebagai areal perindustrian dan perdagangan adalah rencana program Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan investasi untuk kemajuan daerah sehingga terkait dengan tidak diajukannya permohonan perpanjangan jangka waktu pemanfaatan lokasi tanah oleh PT. NYIUR WICAKSANA sangat beralasan hukum sehingga fakta hukum menunjukkan bahwa PT. NYIUR WICAKSANA sudah mengetahui rencana penggunaan lokasi tanah tersebut oleh Pemerintah Daerah sehingga sepatutnya pihak PT. NYIUR WICAKSANA untuk sisa jangka waktu kedepan sudah tidak akan lagi menggunakan lokasi tanah tersebut sampai pada akhir jangka waktu tanggal 31 Desember 2005 sehingga gugatan Penggugat patutlah ditolak;-----
4. Bahwa terhadap posita angka 10, 11, 17, 18, 19 dan 20 patutlah ditolak Tergugat I karena:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tahun 2005 PT. NYIUR WICAKSANA menyampaikan permohonan perpanjangan jangka waktu HGU No.2/Wori dan oleh karena batas jangka waktu hak atas tanah dengan status HGU dari Penggugat telah berakhir pada tahun 2005 dan tidak diperpanjang lagi sehingga masa berakhirnya jangka waktu HGU dari PT. NYIUR WICAKSANA berakhir secara hukum sehingga penguasaan atas lokasi tanah kembali kepada Negara, sesuai Pasal 18 Ayat (1) PP No.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu :-----
Apabila HGU hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah dan tanaman yang ada di atas tanah bekas HGU tersebut kepada Negara dalam batas waktu yang ditetapkan oleh Menteri.-----
 - Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka dengan tidak diperpanjangnya hak atas tanah PT. NYIUR WICAKSANA dengan status HGU terhadap lokasi tanah yang terletak di Desa Wori, Kec. Wori, Kab. Minahasa Utara, maka secara hukum hak atas tanah (penguasaan dan hak-hak keperdataan) atas lahan yang terletak di Desa Wori, Kec. Wori, Kab. Minahasa Utara seluas 1.949.700 m² (satu juta Sembilan ratus empat puluh Sembilan ribu tujuh ratus meter persegi) atau 194,97 Ha dari pemegang hak PT. NYIUR WICAKSANA dikembalikan kepada Negara dan dikuasai oleh Negara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;-----
5. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat angka 22 ditolak Tergugat I, karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak atas lokasi tanah HGU No.2/Wori sebagaimana dalil dalam Jawaban Tergugat I angka3, sehingga beralasan dan berdasar hukum untuk menolak gugatan Penggugat;-----
6. Bahwa Tergugat I menolak Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat karena gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum karena sejak tahun 2005 hak atas tanah dengan status HGU dari Penggugat telah berakhir;-----

Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak berdasar hukum sehingga Tergugat I menolak putusan serta merta (Uit voerbaar bij voorraad) yang dimohonkan oleh Penggugat;-----

Berdasarkan dalil-dalil serta alasan-alasan yang tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;----

Mohon Keadilan;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis (written evidences) berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20 dan P-21 tanpa aslinya, masing-masing sebagai berikut:-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 2/Wori, luas 1946700 atas nama Perseroan Terbatas Nyiur Wicaksana, tanda bukti P-1;-----
2. Foto copy Salinan Akta Jual Beli Saham No. 49 tertanggal 27 September 2005 yang dibuat oleh T. Eddy Boham, SH, Notaris/PPAT di Manado, bukti P-2;-----
3. Foto copy Salinan Akta JUal Beli Sahan No. 50 tertanggal 27 September 2005 yang dibuat oleh T. Eddy Boham, SH, Notaris/PPAT di Manado, bukti P-3;-----
4. Foto copy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 26 tertanggal 23 April 2007 yang dibuat oleh T. Eddy Boham, SH, Notaris/PPAT di Manado, bukti P-4;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Surat Permohonan Perpanjangan HGU, tertanggal 28 Juli 2005, bukti P-5;-----
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran Biaya Pengukuran dan Pemetaan Kadasteral Keliling tertanggal 25 Nopember 2005;-----
7. Foto copy Kwitansi Pembayaran Panjar biaya penyelesaian (Perpanjangan HGU) a/n PT NYIUR WICAKSANA yang terletak di Desa Wori, Kec. Wori dengan luas ± 194,67 Ha tertanggal 21-10-2005, bukti P-7;-----
8. Foto copy Surat Pernyataan PT. Nyiur Wicaksana tentang bersedia apabila Pemerintah Daerah Prop. Tkt.I SULUT membutuhkan HGU tersebut tertanggal 14 Oktober 2005;-----
9. Foto copy Surat Pernyataan PT. Nyiur Wicaksana tentang tidak keberatan untuk melepaskan areal-areal yang telah terdapat bangunan sekolah, lapangan olah raga dan lokasi pekuburan dalam lokasi tersebut tertanggal 10 Nopember 2005;-----
10. Foto copy Surat Pernyataan PT. Nyiur Wicaksana tentang tidak keberatan menerima hasil Pengukuran luas tanah dari Panitia B tertanggal 10 Oktober 2005, bukti P-10;-----
11. Foto copy Surat Dinas Perkebunan Pemerintah Propinsi Sulawesi Utara Nomor:593.4/08/806/V/2005, lampiran 2 (dua) lembar, perihah Rekomendasi Perpanjangan HGU PT. Nyiur Wicaksana tertanggal 18 Agustus 2005;-----
12. Foto copy Daftar Nama-nama Anggota Penerima Biaya Transportasi Pemeriksa Tanah B. bukti P-12;-----
13. Foto copy Daftar Pembayaran Operasional Pemeriksaan Tanah B pada lokasi PT. Nyiur Wicaksana Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara, bukti P-13;-----
14. Foto copy Surat Dinas Perkebunan Pemerintah Propinsi Sulawesi Utara, Nomor:525/07/621/U/2003 perihal Bahan Pertimbangan Lokasi HGU PT. Nyiur Wicaksana tertanggal 10 Juli 2003, bukti P-14;-----
15. Foto copy Surat Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Pemerintah Propinsi Sulawesi Utara, No.005/Bappeda 005/Bappeda-IV/305 perihal Rekomendasi Ilo-ilon tertanggal 8 Desember 2003, bukti P-15;-----
16. Foto copy Surat PT. Nyiur Wicaksana kepada Bpk. Gubernur Propinsi Sulawesi Utara tertanggal Juli 2003 perihal Penawaran Perkebunan Kelapa, bukti P-16;-----

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy Keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor:242 Tahun 2003 tentang Pembentukan Tim Pengendalian Pembebasan Tanah Areal Perkebunan Kelapa Ilo-ilo Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara ditetapkan di Manado tertanggal 7 Nopember 2003, bukti P-17;-----
18. Foto Copy Surat PT. Nyiur Wicaksana tertanggal 1 Desember 2003, Nomor:99/PTNW/XII/03 perihal Permohonan Izin Pelepasan Hak Guna Usaha (HGU) No:2 Desa Wori Gambar Situasi No.3603 tertanggal 4 November Tahun 1981 oleh PT. Nyiur Wicaksana kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I, bukti P-18;-----
19. Foto Copy Surat Gubernur Sulawesi Utara tertanggal 1 Desember 2003 Nomor:650/6/2879/2003, perihal Pengadaan Areal Perindustrian kepada Kepala Kanwil Pertanahan Prop. Sulawesi Utara, bukti P-19;-----
20. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional tertanggal 26 Mei 2005, Nomor:540.1-1307-D.1.1, perihal Pengembalian Berkas Permohonan Ijin Pelepasan Hak Guna Usaha PT. Nyiur Wicaksana atas tanah seluas 194,67 Ha terletak di Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara, bukti P-20;-----
21. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional tertanggal 29 Juli 2004, Nomor:540.1-2000-DI., perihal Permohonan Ijin Pelepasan Hak Guna Usaha No.2/Wori, seluas 194,67 Ha atas nama PT. Nyiur Wicaksana atas tanah terletak di Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara, bukti P-21;-----
22. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado No.11/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo tanggal 11 Oktober 2006;-
23. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar No.07/B.TUN/2006/PT.TUN/Mks. Jo No.11/G.TUN/2006/P.TUN.Mdo, bukti P-23;-----

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis (written evidences) berupa foto copy yang telah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi materai secukupnya tanpa dicocokkan dengan aslinya, masing-masing sebagai berikut:-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Usaha No.2/Wori, bukti T-1;--
2. Foto copy Laporan Triwulan PT. Nyiur Wicaksana tertanggal Desember 2004, bukti T-2;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara para pihak yangf bersengketa dimuka persidangan, masing-masing sebagai berikut:-----

- Replik Penggugat tertanggal25 September 2014;-----
- Duplik Tergugat I tertanggal 6 November 2014 ;-----
- Kesimpulan Penggugat dan Tergugat I masing-masing tertanggal 23 Maret 2015 dan 30 Maret 2015;-----

Sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya putusan ini, juga dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa akhirnya, kedua belah pihak yang bersengketa (Penggugat dan Tergugat) mohon Putusan Majelis Hakim;-----

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan tentang tuntutan provisi, oleh sebab itu Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai tuntutan provisi Penggugat sebagai berikut:-----

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam tuntutan Provisinya Penggugat mengajukan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat seluruhnya;-----
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan dan atau menanggihkan semua proses pengajuan permohonan penerbitan sertifikat baru didalam areal lahan HGU No.2/Wori samapi dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;----
3. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan dan atau menanggihkan semua proses pengurusan dan atau permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan sertifikat baru di dalam areal lahan HGU No.2/Wori sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;-----

Menimbang, bahwa atas tuntutan Provisi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pengertian Provisi menurut Yahya Harahap, SH. adalah merupakan permohonan kepada Hakim agar ada tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara, seperti menghentikan pembangunan gedung diatas tanah obyek sengketa, dengan ancaman membayar uang paksa. Apabila dikabulkan maka disebut Putusan Provisionil. Putusan Provisionil merupakan salah satu jenis Putusan Sela (Pasal 52, Pasal 53 Rv);-----

Menimbang, bahwa Putusan Provisionil itu sendiri yaitu keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kepentingan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Keputusan yang demikian itu banyak digunakan di dalam pemeriksaan singkat;-----

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini berlangsung yaitu sebelum atau menjelang pemeriksaan pokok perkara, Majelis Hakim tidak pernah menetapkan untuk dilakukan suatu tindakan sementara apapun, oleh karenanya terhadap permohonan provisi haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah mengajukan jawabannya secara tertulis dipersidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi selain Dalam Konvensi yang menyangkut tentang eksepsi dan pokok perkaranya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi pokok perkaranya sendiri, dengan sebagai berikut:-----

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)



DALAM KONVENSI :

TENTANG EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

1. Status hukum (legal standing) Penggugat tidak jelas atau kabur.

Bahwa status hukum Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena pemegang hak atas HGU No.2 Wori tanggal 4 November 1981 tercatat atas nama JOHN LODWIJK MASSAUD, Direktur PT. NYIUR WICAKSANA sehingga status hukum (legal standing) Penggugat dalam pengajuan gugatan ini tidak jelas atau kabur. Bahwa juga kedudukan Penggugat yang menyatakan sebagai Direktur PT. NYIUR WICAKSANA adalah tidak sah dalam mewakili perusahaan secara litigasi dan non litigasi, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat cacat formil;---

2. Gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik sebagai pihak dalam berperkara yakni MASYARAKAT yang menduduki di dalam lokasi tanah obyek sengketa (sebagaimana posita angka 21 gugatan Penggugat). Sehingga dengan demikian, gugatan Penggugat cacat formil dimana masih terdapat pihak yang belum/tidak ditarik oleh Penggugat dalam perkara in casu;-----

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Tergugat I memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang pertama Tergugat I menyatakan bahwa status hukum (legal standing) Penggugat tidak jelas atau kabur, karena pemegang Hak Guna Usaha No.2 Wori tanggal 4 November 1981 adalah JOHN LODWIJK MASSAUD selaku Direktur PT. NYIUR WICAKSANA. Sedangkan dalam eksepsinya yang kedua Tergugat I menyatakan bahwa masih ada pihak-pihak lain yang belum digugat oleh Penggugat yaitu masyarakat yang tinggal dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi obyek sengketa (sebagaimana posita angka 21 gugatan Penggugat);-----

Menimbang, bahwa setelah Mejlis Hakim mempelajari tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I ternyata apa yang disampaikan dalam kedua eksepsinya sudah masuk dalam materi pokok gugatan karena masih memerlukan pembuktian lebih lanjut oleh karenanya maka eksepsi dari Tergugat I akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak;-----

TENTANG POKOK PERKARA:-----

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat mendalilkan hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugat adalah sebagai pemegang Hak Guna Usaha (HGU) No.2/Wori yang dikeluarkan tanggal 4 November 1981 dengan luas 19467000 M2 atau 194,67 Ha, gambar situasi No.3603/1981, dengan jangka waktu 25 tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 atas nama PT. NYIUR WICAKSANA;-----
- Bahwa sebelum berakhirnya Hak Guna Usaha tersebut, yaitu pada bulan Juni 2003 Tergugat I menghubungi Penggugat, untuk Penggugat menyerahkan lahan HGU tersebut kepada Tergugat I untuk dijadikan areal perindustrian dan perdagangan, Penggugat menyetujui hal tersebut dengan permintaan agar Tergugat I memberikan ganti kerugian kepada Penggugat dan hal tersebut disetujui oleh Tergugat I saat itu secara lisan;-----
- Bahwa dalam rangka rencana pelepasan Hak Guna Usaha milik PT Nyiur Wicaksana tersebut maka pihak-pihak yang terkait telah melakukan hal-hal sebagai berikut:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Dari Pihak Tergugat I:

- 1) Pada tanggal 4 Juli 2003, Asisten Ekonomi Propinsi Sulawesi Utara Menyurat kepada Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara dengan surat No.050/6/2355/2003, perihal Permintaan Rekomendasi menyangkut rencana investasi Pemerintah Propinsi Sulawesi Utara (Tergugat I) di lahan Perkebunan Ilo-ilo Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa;-----
- 2) Pada tanggal 10 Juli 2003, Dinas perkebunan Propinsi Sulawesi Utara membalas surat tersebut diatas dengan surat No.525/07/621/V/2003, perihal Bahan Pertimbangan lokasi HGU PT. Nyiur Wicaksana masih masuk dalam katagori Kelas III;-----
- 3) Pada tanggal 7 November 2003, Gubernur Sulawesi Utara telah menerbitkan Surat Keputusan No.242 Tahun 2003 tentang Pembentukan Tim Pengendalian Pembebasan Tanah Areal Perkebunan Kelapa Ilo-ilo Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara, yang ditanda tangani oleh Adolf Jouke Sondakh, selaku Gubernur pada saat itu;-----
- 4) Pada tanggal 8 Desember 2003, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Propinsi Sulawesi Utara menerbitkan surat Rekomendasi No.005/Bappeda-IV/305, yang intinya menyebutkan bahwa lokasi lahan perkebunan Ilo-ilo adalah lahan perkebunan yang produktif. Dan sesuai rencana tata ruang Propinsi Sulawesi Utara tahun 1991 wilayah Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa diperuntukan untuk Kawasan Budidaya Perkebunan dan Tanaman Pangan Lahan Kering;-----
- 5) Pada tanggal 1 Desember 2003, Gubernur Sulawesi Utara, cq Wakil Gubernur Sulawesi Utara telah menyurat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Sulawesi Utara (Tergugat II)

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan surat No.650/6/2879/2003, perihal Areal Perindustrian;-----

b) Dari Pihak Penggugat :

Pada tanggal 1 Desember 2003, PT. Nyiur Wicaksana telah mengajukan permohonan ijin pelepasan HGU No.2/Wori melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara (Tergugat II) dengan surat No.99/Pt-NW/XII/03;-----

c) Dari pihak Tergugat II :

Pada tanggal 10 Desember 2003, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara (Tergugat II) meneruskan surat permohonan Penggugat tersebut dengan surat No.540.1-170 perihal Permohonan Ijin Pelepasan Hak Guna Usaha (HGU) a/n PT. Nyiur Wicaksana;-----

- Bahwa surat permohonan pelepasan HGU Penggugat kemudian diteruskan oleh Tergugat II ke Badan Pertanahan Nasional di Jakarta dan mendapat balasan dengan surat No.540-1-2000-DI tanggal 29 Juli 2004 yang isinya pelepasan HGU No.2/Wori belum disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta sampai adanya perubahan RUTR pada wilayah tersebut sebagai kawasan industri, dengan demikian pelepasan HGU oleh Penggugat menjadi batal;-----
- Bahwa setelah lama menunggu \pm 1 (satu) tahun tidak ada tindak lanjut dari Tergugat I, maka PT. Nyiur Wicaksana sebagai pemilik HGU No.2/Wori pada tanggal 28 Juli 2005 mengajukan perpanjangan HGU kepada Tergugat II;-----
- Bahwa atas surat Penggugat tersebut, Tergugat II menyaratkan permohonan tersebut dilengkapi oleh surat rekomendasi dari Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara, maka tanggal 18 Agustus 2005 terbit surat No.593.4108/806/V/2005, perihal perpanjangan HGU milik PT. Nyiur Wicaksana;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas PT.Nyiur Wicaksana selaku pemilik HGU No.2/Wori mengajukan perpanjangan HGU dengan dilampiri dengan surat rekomendasi dan dokumen-dokumen lainnya;-----
- Bahwa atas permintaan Tergugat II, Penggugat harus membayar biaya panjar perpanjangan HGU sebesar Rp.70.000.000; (tujuh puluh juta rupiah) yang diterima oleh bendahara dan penerimaan pada kantor Tergugat II;-----
- Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksa Tanah B No.02/PB/HGU/2005, tanggal 1 November 2005 permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori a/n PT. Nyiur Wicaksana telah diterima dan diproses perpanjangannya;-----
- Bahwa tanggal 25 November 2005 PT. Nyiur Wicaksana telah membayar sebesar Rp.49.398.000; (empat puluh Sembilan juta tiga ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah) kepada Tergugat II, untuk biaya pengukuran kadasteralkeliling batas tanah HGU No.2/Wori, yang diterima oleh Bendahara dan Penerimaan;-----
- Bahwa hingga saat ini tentang penyelesaian perpanjangan HGU milik Penggugat tidak ada kelanjutannya oleh Tergugat II, dan saat ini juga Tergugat I tanpa seijin Penggugat telah memberikan ijin kepada Turut Tergugat untuk membangun fasilitas perkantor dan perumahan;-----
- Bahwa Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat telah pula mengajukan sertifikat atas obyek sengketa saat ini;-----
- Bahwa akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan merugikan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dalam jawabannya membantah semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;-----

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil-dalil sangkalannya/
bantahannya pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai
berikut :-----

- Bahwa PT. Nyiur Wicaksana pada tahun 1981 diberikan Hak atas tanah dengan status HGU (Hak Guna Usaha) atas lahan yang terletak di Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara dengan luas 1.949.700 m² (satu juta Sembilan ratus empat puluh Sembilan ribu tujuh ratus meter persegi) atau 194,97 Ha, sesuai SK Mendagri R.I No.22/HGU/DA/81 dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun sampai dengan 31 Desember 2005;-----
- Bahwa dengan adanya rencana Pemerintah Daerah dilokasi tanah tersebut untuk dijadikan areal perindustrian dan perdagangan sehingga Penggugat mengajukan permohonan ijin pelepasan HGU No.2/Wori kepada Kakanwil BPN Propinsi Sulawesi Utara yang kemudian diteruskan ke BPN di Jakarta akan tetapi belum mendapat persetujuan, dan rencana pelepasan hak menjadi batal;-----
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sebenarnya Penggugat sudah mengetahui bila lokasi tanah HGU milik Penggugat akan dijadikan lokasi perindustrian dan perdagangan oleh Pemerintah Daerah, maka dengan berakhirnya HGU milik Penggugat tanggal 31 Desember 2005 sudah sepatutnya Penggugat tidak mengajukan perpanjangan kembali dilokasi HGU NO.2/Wori tersebut kedepannya;-----
- Bahwa Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tertulis bahwa " Permohonan perpanjangan jangka waktu HGU atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut";-----
- Bahwa oleh karena hak atas tanah milik dari PT. Nyiur Wicaksana berupa HGU yang berakhir tahun 2005 dan tidak diperpanjang lagi secara hukum penguasaan lokasi tanah HGU milik PT. Nyiur Wicaksana yang berada di Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara dengan luas 1.949.700 m² atau 194,97 Ha kembali kepada Negara, sesuai Pasal 18 ayat (1) PP

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

no.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg (Pasal 1865 KUH Perdata), maka menjadi kewajiban hukum (wettelijkplicht/burden of proof) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (wettige bewijsmiddelen) menurut ketentuan Pasal 284 R.Bg (Pasal 1866 KUH Perdata), dan sebaliknya pihak Tergugat-Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (tegenbewijs);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy yang telah diberi materai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan naslinya, kecuali bukti surat tertanda P-14 s/d P-21 ;-----

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah diberi materai dengan cukup tanpa aslinya yaitu T-1 dan T-2;-----

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa dimuka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka diperoleh fakta-fakta hukum yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak yaitu :-----

- Bahwa benar Penggugat yaitu PT. Nyiur Wicaksana adalah pemegang hak atas tanah dengan status HGU yang terletak di Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara dengan luas 1.949.700m² atau 194,97 Ha sesuai SK Mendagri R.I No.22/HGU/DA/81 dengan jangka waktu 25 tahun dan berakhir tanggal 31 Desember 2005;-----
- Bahwa benar pada tahun 2003, pihak Pemerintah Daerah berencana menjadikan areal lokasi HGU milik PT. Nyiur Wicaksana untuk dijadikan sebagai areal perindustrian dan berdagangan;-----

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berkaitan dengan rencana Tergugat I tersebut Penggugat PT. Nyiur Wicaksana tidak keberatan dan mengajukan pelepasan hak atas tanah HGU tersebut diatas dengan mengajukannya ke BPN Sulawesi Utara dan diteruskan ke BPN di Jakarta;-----
- Bahwa benar ada balasan dari BPN di Jakarta yang menyatakan bahwa BPN di Jakarta belum menyetujui pelepasan HGU atas permohonan Penggugat tersebut;-----
- Bahwa benar atas jawaban dari PBN di Jakarta tersebut menyebabkan pelepasan hak oleh Penggugat (Pt. Nyiur Wicaksana) menjadi batal;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam perkara ini maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa tentang bukti P1/T1 adalah merupakan Sertifikat HGU No.2/Wori dengan luas 1946700 M2 atas nama PT.Nyiur Wicaksana dimana sebagai Direktornya adalah John Lodwijk Massaud, tetapi dengan adanya pembelian saham milik PT.Nyiur Wicaksana (bukti P.2 dan P.3) serta pernyataan keputusan rapat (bukti P-4) maka ada perubahan atas pengurus PT.Nyiur Wicaksana, dimana Direktornya beralih kepada Ir.Agus Abidin yang mewakili PT.Nyiur Wicaksana sebagai Penggugat adalah beralasan hukum ;-----

Menimbang, bahwa pada tahun 2003 Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat selaku pemegang hak HGU No.2/Wori, di lokasi tersebut masuk dalam areal rencana pemerintah daerah Propinsi Sulawesi Utara untuk dijadikan sebagai areal perindustrian dan perdagangan, dan meminta Penggugat untuk bersedia untuk melepas HGU tersebut sebelum masa berlakunya habis maka dibentuklah tim pembebasan areal tanah areal perkebunan kelapa. Ilo-Ilo Desa Wori Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara (bukti P-16) yang kemudian diikuti oleh surat penawaran ganti kerugian (bukti P-17) dan surat izin pelepasan Hak Guna Usaha oleh PT.Nyiur Wicaksana (bukti P-18) yang ditujukan kepada BPN Propinsi Sulawesi Utara yang kemudian di kirimkan ke BPN RI (bukti P-19) yang dibalas

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh BPN RI dengan surat No.540-1-1.307-0.1.1 yang intinya permohonan izin pelepasan tersebut saat ini belum dapat di pertimbangkan sampai adanya perubahan RUTR wilayah sebagai kawasan industri (bukti P-20 dan P-21) ;-----

Menimbang, bahwa dengan adanya surat balasan dari BTN RI tersebut maka Penggugat kemudian mengajukan perpanjangan HGU No.2/Wori tertanggal 28 Juli 2005 dengan melengkapi semua persyaratan yang seharusnya dilakukan dalam permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori tersebut (bukti P-5 s/d P-15) ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat menunggu realisasi dari permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori, tetapi tidak ada jawaban, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang intinya gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (gugatan Penggugat bukti P-22 dan P-23) ;--

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Airmadidi, dan menuntut agar surat-surat yang berkaitan dengan permohonan Penggugat mengajukan perpanjangan HGU No.2/Wori sebagaimana petitum angka 2 s/d angka 5 sah dan mengikat dan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum ;-----

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I mendalilkan bahwa perpanjangan HGU No.2/Wori, sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat adalah sudah lampau waktu sebagaimana PP No.40 tahun 1996 Pasal 10 ayat (1), karena pengajuan perpanjangan HGU harus diajukan 2 (dua) tahun sebelum masa berlaku HGU habis. Bahwa mengapa Penggugat baru mengajukan perpanjangan pada tanggal 28 Juli 2005, ini semua ada kaitannya dengan rencana pemerintah Daerah untuk menjadikan lokasi HGU No.2/Wori menjadi areal industri dan perdagangan, bukan kehendak Penggugat untuk mengajukan perpanjangan HGU No.2/Wori lewat dari yang sebagaimana diatur oleh undang-undang ;-----

Menimbang, bahwa bila memang perpanjangan HGU No.2/Wori sudah tidak dapat diperpanjang lagi sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) PP No.40 tahun 1996, yang menjadi pertanyaan Majelis Hakim adalah "Mengapa perpanjangan HGU No.2/Wori yang

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat diterima oleh Tergugat II" Konsekwensinya adalah Tergugat II harus mengeluarkan keputusan mengenai status permohonan Penggugat tentang perpanjangan HGU No.2/Wori. Bahwa sepanjang belum dikeluarkannya status permohonan perpanjangan HGU tersebut sah dan mengikat berupa :

- 1) Surat Permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori tertanggal 28 Juli 2008 dan tertanggal 26 Agustus 2005 ;
- 2) Surat Kepala Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara No.593.4108/806/V/2005 tertanggal 18 Agustus 2005 ;
- 3) Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B Nomor : 02/PB/HGU/2005 tanggal 1November 2005 beserta lampirannya ;
- 4) Kwitansi pembayaran biaya pengukuran dan pemetaan Kadesteral areal HGU No.2/Wori masing-masing tertanggal 21 Oktober 2005 sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan tertanggal 25 November 2005 sebesar Rp.49.398.000 (empat puluh sembilan juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dikeluarkannya hasil keputusan permohonan HGU No.2/Wori oleh Tergugat II, maka Tergugat II sudah melakukan perbuatan melawan hukum ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang bantahan Tergugat I yang menyatakan bahwa dengan tidak di perpanjangnya HGU No.2/Wori oleh Penggugat, maka secara hukum lokasi tanah HGU No.2/Wori kembali kepada Negara sesuai PP No.40 tahun 1996 Pasal 18 ayat (1) menurut pendapat Majelis Hakim adalah suatu pemikiran yang tidak bijaksana, karena Tergugat I sudah mengetahui bahwa terhadap lokasi tanah HGU No.2/Wori yang rencananya oleh Pemerintah Daerah akan dijadikan sebagai areal kawasan industri dan perdagangan ada permasalahan dengan Penggugat berkaitan dengan pelepasan hak guna usaha oleh Penggugat yang diajukan pada tahun 2003 atas permintaan Tergugat I yang belum terselesaikan ;-----

Menimbang, bahwa oleh sebab itu perbuatan Tergugat I yang telah mengizinkan/merekomendasikan pembangunan perumahan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas perkantoran dan perumahan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

Menimbang, bahwa tentang petitum 8 yaitu ganti rugi sebesar Rp.12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat. Oleh sebab itu tentang Petitum 8 sudah sepatutnya ditolak ;-----

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 9 dan 10 sudah sepatutnya ditolak karena tidak beralasan hukum ;-----

Menimbang, menghukum Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian karena memang cukup beralasan hukum seperti diuraikan diatas, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat berada dipihak yang kalah, maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya seperti akan disebutkan dalam amar putusan ini dibebankan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng;-----

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

MENGADILI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, untuk seluruhnya;-----

TENTANG PROVISI :

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Provisi yang diajukan oleh Penggugat;-----

TENTANG POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan sah dan mengikat permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II, masing-masing tertanggal 28 Juli 2005 dan tanggal 26 Agustus 2005;-----
3. Menyatakan sah dan mengikat surat Kepala Dinas Perkebunan Propinsi Sulawesi Utara No.593.4108/806/V/2005, tanggal 18 Agustus 2005, perihal Rekomendasi Perpanjangan HGU PT. Nyiur Wicaksana;-----
4. Menyatakan sah dan mengikat Risalah Panitia Pemeriksa Tanah B Nomor:02/PB/HGU/2005, tanggal 1 November 2005 beserta lampirannya yang dibuat oleh Tergugat II, terkait dengan permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori atas nama Penggugat;-
5. Menyatakan sah dan mengikat kwitansi pembayaran biaya pengukuran dan pemetaan kadasteral areal HGU No.2/Wori, masing-masing sebesar Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2005 dan sebesar Rp.49.398.000; (empat puluh Sembilan juta tiga ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 25 November 2005;-----
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang telah mengizinkan/merekomendasikan pembangunan perumahan dan fasilitas perkantoran dan perumahan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat di dalam Areal HGU No.2/Wori. disaat HGU No.2/Wori sementara dalam status pengajuan permohonan perpanjangan;--

7. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sejak permohonan perpanjangan HGU No.2/Wori diajukan perpanjangan bahkan telah dilakukan pembayaran biaya-biayanya, namun sampai dengan saat ini tidak ada keputusan mengenai status permohonan perpanjangan HGU tersebut;-----
8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan takluk terhadap putusan perkara ini;-----
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;-----
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi pada hari **Jumat 17 April 2015**, oleh kami **RIKA MONA PANDEGIROT, SH. MH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **ARNI MUFIDA THALIB, SH. MH.** dan **JULIANTY WATTIMURY, SH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh kami Majelis Hakim tersebut diatas pada hari **Senin tanggal 4 Mei 2015**, dibantu oleh **MEILANY KUSUMA NINGRUM, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi, dihadiri oleh Kuasa hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat;

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN. AMD



HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ARNI M. THALIB, SH.MH

RIKA M. PANDEGIROT, SH.MH

JULIANTI WATTIMURY, SH

PANITERA PENGGANTI

MEILANY KUSUMA NINGRUM, SH

Rincian Biaya :

1. Biaya panggilan	: Rp. 1.350.000,-
2. PNPB	: Rp. 30.000,-
3. Biaya proses	: Rp. 50.000,-
4. Redaksi	: Rp. 5.000,-
5. <u>Materai</u>	: Rp. 6.000,-
Total	: Rp.1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Disclaimer