



PUTUSAN

Nomor : 261/PDT.G/2016/PN.Mnd.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata pada Pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

JONNY HERRY LONGDONG, tempat tanggal lahir, Manado, 30 Juni 1964, umur 52 tahun, jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, alamat di Kelurahan Perkamil, Lingkungan I, Kecamatan Tikala, Kota Manado, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan terakhir SLA, Status Kawin, Keterangan No. HP., 081340515145;

Selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT**

M e l a w a n :

1. **JOSIS PALIT sekeluarga**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado, pekerjaan Sebagai : **TERGUGAT I**
2. **Hj. ABU TUNDRENG**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado Sebagai: **TERGUGAT II**
3. **RUSLAN ANOM**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan

Hal.1dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai:

TERGUGAT III

4., Jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT IV**

5. **E.P.K. MEMAH**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT V**

6. **OBERT H.F. MANDAGI**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT VI**

7. **PATRIK CHRISTIAN H. WOWOR**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT VII**

8. **ROMMY PAAT**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT VIII**

9. **CATOOTJE MAIT (JANDA ALM. BERTJE RARUNG)**, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT IX;**

Hal.2 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **LINTJE RARUNG**, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT X**
11. **RAHMAH MOKOL/APRI PONTOH**, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT XI**
12. **HALIMAH PONTOH, SH, (dan atau orang yang diberi kuasa olehnya)**, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TERGUGAT XII**
13. **Pemilik Toko R.2 Motor**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TURUTTERGUGAT I**
14. **Pemilik Toko Distro**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TURUTTERGUGAT II**
15. **Pemilik Toko Ifander Sound System**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Sam Ratulangi Nomor 140, Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado. Sebagai: **TURUTTERGUGAT III**

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Hal.3dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Setelah mendengar jawab menjawab kedua belah pihakl

Setelah membaca surat-surat bukti dan saksi-saksi dari kedua belah pihak;

Setelah memeriksa lokasi tanah sengketa;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Juli 2016, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 20 Juli 2016 dicatat dalam register No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd., telah mengajukan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

A. Tentang Obyek Sengketa.

Adapun yang menjadi obyek sengketa pada surat gugatan ini adalah :

Se bidang tanah yang terletak di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado, kini dikenal dengan Jalan Sam Ratulangi, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, Surat Ukur Nomor 58, tanggal 21 Juni 1911, seluas kurang lebih 3.090 M2(Tiga ribu Sembilan puluh meter bujur sangkar), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas lorong/Jalan Sam Ratulangi XV;
- Sebelah Timur : berbatas Jalan Sam Ratulangi;
- Sebelah Selatan : berbatas Showroom Sepeda Motor Kymco;
- Sebelah Barat :berbatas rumah/tanah Broery Koagouw/Paul Koagouw, Ronald Sorongan dan Soman Nasadie;

B. Tentang Duduk Perkaranya.

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa, yang dibeli secara sah dari Pemiliknya, POPPY TILAAAR, melalui jual beli, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/SARIO/VI/2007, tanggal 27 Juni 2007, yang dilaksanakan oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) OKY ANNETTE

Hal.4dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KAHIMPONG, SH, selaku PPAT di Manado, berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, Surat Ukur Nomor 58, tanggal 21 Juni 1911, seluas kurang lebih 3.090 M2(tiga ribu Sembilan puluh meter bujur sangkar), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas lorong/Jalan Sam Ratulangi XV;
- Sebelah Timur : berbatas Jalan Sam Ratulangi;
- Sebelah Selatan : berbatas Showroom Sepeda Motor Kymco;
- Sebelah Barat : berbatas rumah/tanah Broery Koagouw/Paul Koagouw, Ronald Sorongan dan Soman Nasadie

2. Oleh karena tanah obyek sengketa dibeli oleh Penggugat melalui dan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Manado, maka menurut hukum, Penggugat harus dipandang sebagai **pembeli yang beritikad baik**;
3. Bahwa Para Tergugat telah menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah, di atas tanah milik Penggugat itu, tanpa seizin dan ataupun tanpa pemberitahuan kepada Penggugat - selaku pemilik yang sah saat ini, ataupun dari mantan pemilik sebelumnya, yakni Poppy Tilaar;
4. Bahkan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan tindakan melanggar hukum setidaknya melanggar hak Penggugat dengan melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III terhadap tanah milik Penggugat yang dikuasainya.
5. Tindakan dan perbuatan Para Tergugat menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah dan ataupun melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak lain, tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan

Hal.5dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku pemilik sah saat ini atau pemilik sah sebelumnya, yakni Poppy Tilaar, **merupakan perbuatan melanggar hukum setidaknya melanggar hak-hak Penggugat;**

Karenanya adalah telah tepat serta bersesuai hukum jika perbuatan dan tindakan Para Tergugat menguasai, menempati dan mendirikan bangunan rumah dan ataupun melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak lain terhadap tanah obyek sengketa dihukum sebagai perbuatan tindakan melawan hukum setidaknya melanggar hak Penggugat;

6. Oleh karena Para Turut Tergugat memperoleh hak sewa terhadap tanah obyek sengketa dari Tergugat III, IV dan V yang sama sekali tidak memiliki hak daripadanya, maka menurut hukum hak sewa yang dimiliki oleh Para Turut Tergugat harus dinyatakan tidak sah;

Berdasar uraian di atas, maka dimohon kiranya Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Turut Tergugat dengan Tergugat III, IV dan V dinyatakan **putus** setidaknya dinyatakan **tidak sah;**

7. Penggugat telah berusaha meminta kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, kiranya dapat mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik sah terakhir dari tanah obyek sengketa dan bahkan disertai imbalan uang jasa pengosongan, namun permintaan Penggugat tersebut tidak pernah dihiraukan oleh Para Tergugat;

Karenanya menurut hukum adalah telah tepat serta bersesuai hukum, jika Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat secara sempurna tanpa beban apapun;

Hal.6dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Penggugat mendapat dan memiliki hak terhadap tanah obyek sengketa terhitung sejak tanggal 27 Juni 2007, yakni sejak dibuat dan ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/SARIO/VI/2007, tanggal 27 Juni 2007, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT di Manado; Namun sejak saat itu, Penggugat tidak dapat menikmati tanah miliknya itu – tanah obyek sengketa, disebabkan karena Para Tergugat menguasai dan menempati serta mendirikan bangunan rumah dan ataupun melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak lain terhadap tanah obyek sengketa secara melawan hukum setidaknya melawan hak-hak Penggugat. Berhubung hal tersebut, maka Penggugat telah menderita kerugian materiil – setidaknya berupa uang harga sewa. Berdasar hal tersebut, maka menurut hukum Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yakni, setidaknya kerugian materiil berupa uang harga sewa terhadap tanah obyek sengketa, terhitung sejak Penggugat memiliki hak terhadap tanah obyek sengketa.
9. Penggugat mendapat dan memiliki hak terhadap tanah obyek sengketa terhitung sejak tanggal 27 Juni 2007, yakni sejak dibuat dan ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/SARIO/VI/2007, tanggal 27 Juni 2007, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT di Manado;
Besarnya kerugian materiil berupa uang harga sewa tanah yang diderita Penggugat karena Para Tergugat telah menguasai secara melawan hukum setidaknya melawan hak Penggugat, adalah sebesar Rp. 50.000,-- , dari tiap 1 (satu) meter persegi tanah obyek sengketa yang dikuasai masing-masing Para Tergugat, setiap bulan, terhitung sejak

Hal.7dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan Juli 2007 hingga adanya putusan berkekuatan hukum tetap pada perkara ini ;

Dan untuk jelasnya setidaknya hingga saat didaftarkannya gugatan ini ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado, maka Penggugat telah menderita kerugian materiil yang harus ditanggung oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp. 50.000,-- (lima puluh ribu rupiah) persatu bulan setiap 1 (satu) meter² tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Para Tergugat, selama 108 bulan dikali luas tanah obyek sengketa 3090 M² = (Rp. 50.000,-- X 108 bulan X 3090 M² (luas tanah) = Rp. 16.686.000.000,-- Enam belas milyar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah)

10. Bahwa oleh karena masing-masing Para Tergugat hanya menguasai sebahagian dari tanah obyek sengketa secara melawan hukum setidaknya melanggar hak Penggugat, maka adalah bersesuai hukum jika Para Tergugat dihukum secara sendiri sendiri membayar uang sewa tanah kepada Penggugat berdasarkan luas tanah milik Penggugat yang dikuasai masing-masing Tergugat;
11. Terdapat kekhawatiran dari Penggugat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan dan atau memindahkan penguasaan tanah obyek sengketa kepada pihak lain, setidaknya Para Tergugat mengizinkan pihak lain masuk ke dalam tanah obyek sengketa.

Disamping itu, guna memudahkan pelaksanaan putusan pada perkara ini, maka Penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua/Majelis Hakim yang mulia kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah obyek sengketa;

Hal.8dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasar uraian dalil-dalil gugatan tersebut, maka Penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua/Majelis Hakim yang mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusannya dengan menyatakan :

1. “Mengabulkan segenap permohonan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan terhadap tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa, yakni :

Se bidang tanah yang terletak di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado, kini dikenal dengan Jalan Sam Ratulangi Nomor seluas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, Surat Ukur Nomor 58, tanggal 21 Juni 1911, sejumlah kurang lebih 3.090 M2(Tiga ribu sembilan puluh meter bujur sangkar), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas lorong/Jalan Sam Ratulangi XV;
- Sebelah Timur : berbatas Jalan Sam Ratulangi;
- Sebelah Selatan : berbatas Showroom Sepeda Motor Kymco;
- Sebelah Barat : berbatas rumah/tanah Broery Koagouw/Paul Koagouw, Ronald Sorongan dan Soman Nasadie adalah milik Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan/tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menguasai, menempati dan membangun bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum setidaknya melanggar hak Penggugat;
5. Menyatakan putus setidaknya dinyatakan tidak sah Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Turut Tergugat dengan Tergugat III, IV dan V;

Hal.9dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa beban apapun;
7. Menghukum Para Tergugat secara sendiri sendiri membayar uang sewa tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000,-- (lima puluh ribu rupiah) persatu satu bulan setiap 1 (satu) meter persegi tanah obyek sengketa dikuasai dan ditempati mendirikan bangunan rumah, terhitung sejak bulan Juli 2007 hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap pada perkara ini;

Dan untuk jelasnya setidaknya hingga saat didaftarkannya gugatan ini ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado, maka Para Tergugat dihukum secara sendiri sendiri membayar uang sewa tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000,-- (lima puluh ribu rupiah) persatu bulan setiap 1 (satu) meter² tanah obyek sengketa dikuasai dan ditempati mendirikan bangunan rumah, terhitung oleh masing-masing Tergugat sejak bulan Juli 2007, selama 108 bulan sejak tanah obyek sengketa dikuasai dan ditempati mendirikan bangunan rumah secara melanggar hak-hak Penggugat.

Atau keseluruhannya berjumlah Rp. 50.000,-- X 108 bulan X 3090 M² (luas tanah) = Rp. 16.686.000.000,-- (Enam belas milyar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah);

Atau sekiranya Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain,

“MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA SERTA BERSESUAI HUKUM”.

Hal.10dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan: Untuk PENGGUGAT, hadir dan menghadap kuasanya yang bernama **CH. NAHARUDDIN ABDULLAH, SH., ST. RUWEDAH, SH.MH., BAHRI LANTO, SH.** Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Kantor Advokat.Konsultan Hukum "CH. Naharuddin Abdullah & Rekan" di Jalan Bung Kompleks Bung Permai Blok D Nomor 5 Makassar Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 517/SK/2016 Tanggal 20 Juli 2016; Untuk Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI dan XII) hadir dan menghadap kuasanya yang bernama **OBERT H. F. MANDAGI, SH, MANDAGI JANTJE, SH.** Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Sam Ratulangi Kelurahan Titiwungen Utara Kecamatan Sario Kota Manado Berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing untuk TERGUGAT I SKK Nomor 35/SK/2017, TERGUGAT II SKK Nomor: 691/SK/2016., TERGUGAT III dihadiri oleh isterinya bernama Hastuti Sirah kemudian memberikan kuasa sesuai SKK Nomor: 702/SK/2016, TERGUGAT IV SKK Nomor 703/SK/ 2016, TERGUGAT V SKK Nomor 696/DSK/2016, TERGUGAT VI hadir sendiri di dalam persidangan, Tergugat VII tidak pernah hadir di dalam persidangan, TERGUGAT VIII SKK Nomor 204/SK/2017, TERGUGAT IX SKK Nomor 205/SK/2016, TERGUGAT X SKK Nomor 206/SK/2016, TERGUGAT XI SKK Nomor 207/SK/2016, TERGUGAT XII tidak hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan Turut Tergugat I, II, dan III tidak hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut masing-masing untuk Turut Tergugat I sesuai dengan Relas Panggilan tanggal 4 Agustus 2016, 24 Agustus 2016, dan tanggal 7 September 2016; untuk Turut Tergugat II sesuai dengan Relas Panggilan tanggal 4 Agustus 2016, 24 Agustus 2016 dan tanggal 7 September 2016; untuk Turut Tergugat III sesuai

Hal. 11 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Relas Panggilan tanggal 4 Agustus 2016, 24 Agustus 2016, dan tanggal 7 September 2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. FRANKLIN B. TAMARA, SH.MH. sebagai Hakim Mediator, sebagaimana tersebut dalam Surat Penetapan Nomor: 261/Pdt.G/2016/PN Mnd tertanggal 22 September 2017;

Menimbang, bahwa setelah usaha perdamaian, baik yang dilakukan Hakim Mediator maupun oleh Majelis Hakim tidak berhasil, kemudian persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan terdapat perubahan dalam surat gugatannya karena terdapat salah ketik yaitu untuk Tergugat IV tidak tertulis nama pihak karena kesalahan teknis pengetikan tetapi yang dimaksud adalah orang yang bernama Johny Walean selebihnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI mengajukan jawaban pada tanggal 01 Februari 2017, dan Tergugat XIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII mengajukan jawaban pada tanggal 08 Maret 2017 sebagai berikut:

Jawaban Tergugat Tergugat I, II dan III

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Tergugat I, II, dan III memohon agar gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebab selain gugatannya obscure libel gugatan ini telah menyalahi hukum acara;

Hal. 12 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang sudah meninggal dunia, tidak dapat dibenarkan oleh hukum, karena perkara yang sedang dalam pemeriksaan/sidang pengadilan jalannya persidangan dapat terhenti dengan alasan adanya perubahan keadaan dari para pihak (schorsing, Pasal 248 RV), maka segala tindakan personal tidak sah (Pasal 250 Ayat 2 RV), sehingga cukup jelas alasan hukumnya, kedudukan Tergugat III yang sudah meninggal dunia tidak dapat dibenarkan;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat ada pihak yang lain menempati objek yang digugat tetapi tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat (kekuraangan pihak);
- Bahwa mengenai gugatan Penggugat kepada Tergugat I, II, dan III terdapat cacat formil dan tidak menurut hukum:
 1. Bahwa haruslah gugatan ini diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek in casu bukan oleh orang lain, dalam perkara ini haruslah yang mengajukan gugatan adalah Poppy Tilaar, karena SHM Nomor 4 Titiwungen atas nama Poppy Tilaar serta AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 merupakan tanah sengketa, selanjutnya AJB tersebut di atas dilakukan dengan cara yang tidak benar/cacat hukum, yang dibuat oleh Poppy Tilaar dengan Jonny Herry Londong walaupun diduga/diketahui bahwa Poppy Tilaar sudah meninggal dunia jauh sebelum dilakukan penandatanganan AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 dihadapan Notaris/PPAT Oky Annete Kahimpong, SH. Karena Poppy Tilaar telah meninggal dunia pada tanggal 27 April 1998;

Hal.13 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan dasar tersebut di atas, maka AJB antara Poppy Tilaar dan Johny Herry Londong adalah mengandung cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum;

2. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menarik pihak lain yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek in casu seperti Para Turut Tergugat tidak tepat sebab gugatan Penggugat ini bukan merupakan gugatan penggabungan;

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik Para Pihak Penggugat serta Para Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHM Nomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi asas ne bis in idem;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Tergugat I, II, dan III mohon Majelis Hakim Pengadilan negeri Manado yang memeriksa perkara ini memutuskan:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat I, II, dan III;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat I, II, dan III keberatan dan menyangkal semua dalil gugatan dan Tuntutan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;

Hal. 14 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil apapun yang disebut dalam gugatan Penggugat adalah cacat hukum, karena didasarkan pada AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/-2007 tanggal 27 Juni 2007 yang mengandung cacat hukum;
3. Bahwa pada gugatan Penggugat Jonny Herry Londong dalam perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo. Penggugat juga dalam dalilnya menyebutkan dasar alas hak adalah AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 antara Poppy Tilaar dengan Jonny Herry Londong dan sebagai Penggugat Jonny Herry Londong tidak dapat membuktikan AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 di dalam persidangan;
4. Bahwa Penggugat sesungguhnya bukanlah Pembeli yang berittikat baik karena patut diduga jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan aturan serta tahapan yang benar, sebab Poppy Tilaar sudah meninggal dunia pada 27 April 1998;
5. Bahwa Para Tergugat I dan II adalah Pembeli yang berittikat baik karena melakukan pembelian dengan mengikuti tahapan yang baik dan benar dihadapan pemerintah atau pejabat yang mempunyai kewenangan untuk itu;
6. Bahwa Tergugat I, II, dan III tidaklah melanggar hak Penggugat sebab alas hak Penggugat adalah didasarkan pada AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 yang cacat hukum dan melanggar hukum dan batal demi hukum, sehingga tidaklah tepat jika Tergugat I, II, dan III disebut melanggar hukum karena alas hak Penggugat kabur dan patut dipertanyakan;
7. Bahwa Tergugat I, II, dan III tidaklah melanggar hak-hak Penggugat, tetapi sebaliknya Penggugatlah yang melanggar hak Para Tergugat I, II,

Hal. 15 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan III karena AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 adalah cacat hukum sebab Poppy Tilaar sudah meninggal dunia jauh sebelum AJB tersebut di atas dibuat dan ditandatangani;

8. Bahwa Penggugat tidak berhak memindahkan Para Tergugat I, II, dan III seperti yang tersebut pada poin 7, 8, 9 dan 10 dalam gugatan Penggugat adalah melawan hukum, sebab AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 cacat hukum dan tidak dibenarkan oleh hukumserta tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian, oleh karenanya semua dalil Penggugat dalam gugatan, Tergugat tolak dengan alasan tidak patut menurut hukum;
9. Bahwa terhadap poin 11 dalam gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohonkan meletakkan sita jaminan atas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat I, II, dan III, mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil gugatan Penggugat serta tuntutan lain tersebut di atas dikesampingkan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Tergugat I, II, dan III mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima dan,
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat Tergugat IV dan V

DALAM EKSEPSI

Hal.16dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan dan tuntutan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena suatu gugatan haruslah memenuhi syarat hukum yaitu hukum formal.

Bahwa terhadap gugatan dan tuntutan Penggugat setelah Tergugat IV dan V membaca dengan menggunakan Bahasa Indonesia yang baik dan meneliti serta menerapkan hukum acara perdata yang berlaku, maka gugatan dan tuntutan Penggugat kepada Tergugat IV, dan V dan atau Tergugat lainnya, terdapat cacat formil dan tidak menurut hukum, karena:

1. Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum, bukan oleh orang lain dalam perkara ini haruslah diajukan oleh Poppy Tilaar, sebab SHM Nomor 4/Titiwungen atas nama Poppy Tilaar dan AJB Nomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 adalah merupakan tanah sengketa, selanjutnya AJB Nomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 dilakukan dengan cara yang tidak benar atau cacat hukum yaitu dilakukan oleh Poppy Tilaar dengan Jonny Herry Londong, walaupun diduga/diketahui Poppy Tilaar sudah meninggal jauh sebelum dilakukan penandatanganan AJB Nomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 di hadapan Notaris/PPAT Oky Annete Kahimpong, SH. Atau dengan kata lain diduga Poppy Tilaar telah meninggal dunia di era tahun 1990-an;

Menjadi pertanyaan??

- Bagaimana dengan bunyi atau kata awal dari Akte Jual Beli tersebut yang mengatakan: pada hari ini tanggal 27 Juni tahun 2007 dihadapan saya Notaris/PPAT Oky Annete Kahimpong, SH. Yang saya kenal Poppy Tilaar (lengkap dengan identitas) dan Jonny Herri Londong (juga lengkap dengan identitas dan seterusnya yang

Hal.17 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata orang lain dan bukan Poppy Tilaar sebab diketahui Poppy Tilaar sudah meninggal dunia;

- Apakah dapat dibenarkan oleh hukum??? Dan selanjutnya AJB yang bersangkutan tidak mengandung cacat hukum??? Ataukah dapat dibatalkan demi hukum???
- Apakah dengan menulis nama dan tanda tangan si Penjual Poppy Tilaar yang sudah meninggal di dalam AJB tersebut tertanggal 27 Juni 2007 tersebut tidak dikategorikan perbuatan melawan hukum?? Atau perbuatan tersebut justru telah melanggar hukum dan telah memenuhi unsur pidana Pasal 263 KUHPidana (tindak pidana pemalsuan serta siapa yang menggunakan) dan Pasal 266 KUHPidana (kebohongan serta siapa yang menggunakan) termasuk kuasa hukumnya yang mewakili dan menggunakan kepaluan ini adalah dapat dipertanggungjawabkan pidananya;
- Dengan demikian Penggugat Jonny Herry Londong bersama Notaris/PPAT telah melakukan kelalaian sehingga menurut Pasal 1366 KUHPerdata. Penggugat tidak dapat menuntut Tergugat IV, V dan Tergugat lainnya;

Bahwa dengan dasar itulah AJB yang tersebut adalah mengandung cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;

2. Gugatan Penggugat dasar hukumnya SHMNomor 4/Titiwungen dan dasar hukumnya AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 sehingga Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (dulu Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri) ditarik sebagai pihak yang lebih mengetahui dan menerangkan objek/persil tanah dimaksud dalam

Hal. 18 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan berikut PPAT yang menerbitkan AJB tersebut di atas adalah juga sebagai pihak yang lebih bertanggung jawab atas AJB tersebut di atas dan oleh karena kedua pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak maka gugatan Penggugat kekurangan pihak atau tidak memenuhi syarat formil;

3. Gugatan Penggugat juga menarik pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum seperti para Turut Tergugat gugatan tersebut adalah kelebihan pihak, karena gugatan Penggugat bukan merupakan gugatan penggabungan;
4. Gugatan Penggugat yang menggugat Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang telah meninggal dunia, tidak dapat dibenarkan oleh hukum, sebab perkara saja yang sudah dalam pemeriksaan/sidang pengadilan jalannya persidangan dapat terhenti dengan alasan perubahan keadaan dari Para Pihak (schorsing Pasal 248 RV) maka segala tindakan-tindakan personal tidak sah (Pasal 250 Ayat 3 RV), jadi cukup jelas alasan hukumnya kedudukan Tergugat III yang sudah meninggal tidak dapat dibenarkan;
Gugatan Penggugat hanya menulis pemilik toko tanpa menulis dasar badan hukumnya adalah tidak benar, berikut penulisan nama kecil yang tidak benar adalah melanggar Pasal 11 BW;
5. Gugatan melanggar bea Meterai Pasal 121 Ayaat 4 JIR/Pasal 145 Ayat 4 RBG dan UU Nomor 13 Tahun 1985 LN Nomor 69 aturan ini menegaskan bahwa setiap memasukkan gugatan yang harus memenuhi peraturan bea meterai;
6. Bahwa gugatan Penggugat adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik Para Pihak Penggugat serta Para

Hal. 19 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHM Nomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi asas *ne bis in idem*, atau dengan kata lain gugatan Penggugat sudah *ne bis in idem*;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat IV, V menyangkal dan menolak semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat IV dan V bahwa begitu pula dengan dalil eksepsi Tergugat IV dan V juga merupakan dalil dalam pokok perkara;

Bahwa setelah Tergugat IV dan V teliti dan memperhatikan dasar hukum gugatan Penggugat seperti pada Bagian A Tentang Objek Sengketa dan Bagian B Tentang Duduknya Perkara serta menerapkan hukum acara/hukum materil yang berlaku, menurut hukum apa yang didalilkan Penggugat adalah tidak benar sehingga hukumnya harus ditolak karena:

BAGIAN A TENTANG OBJEK SENGKETA

Bahwa Penggugat mendalilkan panjang lebar tentang objek tanah sengketa, namun apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar karena:

1. Sebidang tanah menurut Penggugat terletak di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III berdasarkan SHM Nomor 4/Titiwungen, akan tetapi menurut hemat Tergugat IV, V letak yang didalilkan Penggugat yaitu keadaan sekarang tetapi keadaan yang dulu Penggugat tidak mengetahui;

Hal.20 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat/dalil gugatan Bagian A tersebut tidak dijelaskan apakah tanah /SHM Nomor 4 Titiwungen terdaftar dalam Buku Tanah dan apakah hanya punya warkah??? keadaan tersebut tidak dijelaskan;
3. Perlu diteliti oleh Majelis yaitu letak yang tertulis di SHM Nomor 4/Titiwungen adalah atas nama siapa dan di dalam Surat Ukur Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911 tertulis atas nama siapa??? Kemudian terletak dimana dan sejak dulu dalam penguasaan siapa??? Selanjutnya berapa luas dalam surat ukur Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911, seterusnya batas-batas dalam gugatan Penggugat adalah sangat berbeda dengan yang tertulis dalam Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911 dan yang tertulis di dalam SHM Nomor 04/Titiwungen tersebut;
Oleh karena itu dalil pada Bagian A adalah obscur libel artinya tidak jelas/tidak terang dan antara satu dengan yang lain saling bertentangan, maka dalil gugatan Penggugat bagian A tersebut harus dikesampingkan serta dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

Bahwa demikian pula gugatan Penggugat pada Bagian B tentang duduk perkara, Poin 1 dan Poin 2 Tergugat IV, V tolak karena tidak benar, alasan tidak benar, sebab dasar gugatan Penggugat adalah:

1. SHM Nomor 04/Titiwungen cacat hukum, dan perlu dipertanyakan dasar penerbitan produk hukumnya, dikarenakan:
 - 1.1 SHM Nomor 04/Titiwungen, bila kita perhatikan SHM Nomor 04/Titiwungen yakni tidak terdaftar dalam Buku Tanah berikut tidak punya warkah.
 - 1.2 SHM Nomor 04/Titiwungen diterbitkan pada sekitar tahun 1950-an dan diterbitkan berdasarkan Surat Ukur Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911, hal ini patut menurut hukum dipertanyakan sebab diduga

Hal.21 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



SHM Nomor 04/Titiwungen tidak benar dan dapat dipastikan tidak diadakan pengukuran kembali saat dimohonkan peningkatan hak, kemudian jika kita teliti lebih saksama antara SHM Nomor 04/Titiwungen dengan Surat Ukur Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911, justru adalah pihak lain dan atau bukan Poppy Tilaar (keadaan ini akan kita lihat pada pembuktian nanti sebagaimana bukti yang ada);

1.3 Bahwa Poppy Tilaar tidak pernah menguasai tanah yang sekarang dalam penguasaan Tergugat-tergugat.

1.4 Bahwa diketahui Poppy Tilaar juga tidak memegang kepemilikan hak barat oleh karenanya yang bersangkutan Poppy Tilaar tidak menguasai tanah tersebut dalam surat ukur tersebut;

1.5 Bahwa tanah yang diperjualbelikan oleh yang mengaku Poppy Tilaar (Penjual) dengan Jonny Herry Londong yang mengaku pembeli adalah tanah dalam sengketa dan hal tersebut masuk dalam kategori penadahan;

2. AJB 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 adalah cacat hukum karena dilakukan dengan cara yang tidak benar, oleh karenanya batal demi hukum alasan tidak benar, dan cacat serta batal demi hukum sebab jual beli tersebut sarat/wujud dari suatu kebohongan atau kepalsuan objek maupun subjek hukumnya seperti:

2.1 dalam jual beli Pembeli atas nama Jonny Herry Londong akan tetapi diduga pemilik uang adalah pihak lain sebab Jonny Herry Londong sehari-harinya sebagai karyawan, untuk itu hemat Tergugat IV, V yang bersangkutan agar diaudit, begitupun penjual atas nama yang menandatangani AJB 34/6/JB/Sario/VI/2007

Hal.22dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 27 Juni 2007. Poppy Tilaar namun diduga orang yang mengaku Poppy Tilaar adalah bukan yang sebenarnya, sehingga pendapat Tergugat IV dan V akte jual beli yang bersangkutan adalah banyak pelanggaran hukumnya alias cacat dan tidak mengikat karena tidak ada kekuatan pembuktian;

2.2 Keterangan/pengakuan dari Notaris/PPAT yang bersangkutan (Oky Annete Kahimpong, SH.) pembelinya adalah diduga oknum bernama Ir. Agus Abidin alias Agus Elektrik, menurutnya bukan Penggugat sebagai pembelinya dan yang menghadapkan penjual yang mengaku Poppy Tilaar menurut Notaris yang bersangkutan adalah orang yang bernama Agus Abidin;

Praktek demikian adalah sangat bertentangan dengan hukum dan identik dengan pemalsuan data pribadi pembeli, dan pemalsu tanda tangan penjual (Poppy Tilaar), jual beli seperti ini diduga merupakan permainan mafia tanah;

Apabila diperhatikan data tanah yang dimaksud oleh SHM Nomor 4/Titiwungen berikut AJB 34/6/ JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 kemudian dibandingkan atau hubungkan dengan Surat Ukur Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911 maka akan diketemukan perbedaan yang sangat mendasar karena bukti-bukti Penggugat sudah pernah diajukan di dalam perkara perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo terkecuali sudah ada perubahan akibat dipalsukan dan atau lainnya untuk hal itu akan Tergugat ajukan kepada yang berwenang apakah oleh Pihak BPN Manado, ataupun Penggugat sendiri itu nanti dilihat jika terjadi perubahan.

Bila tidak ada perubahan bukti dapat dipastikan ada perbedaan yang mendasar, mengingat perbedaan ini sudah pernah diperlihatkan oleh Kuasa

Hal.23dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Tergugat IV, V kepada salah satu pegawai Kementerian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau Pertanahan Kota Manado, sehingga patut diduga jika terjadi perubahan bukti, (perbedaan dalam bukti tersebut akan Tergugat IV dan V jelaskan atau ajukan dalam sidang duplik atau kesimpulan);

Penggugat adalah pembeli yang tidak baik dan tidak benar berdasarkan fakta serta bukti Penggugat, yang justru telah dilakukan dengan cara melawan hukum yakni seperti telah melakukan perbuatan pemalsuan data pribadi penjual pemalsuan data letak dan batas-batas tanah, yang menurut hukum pidana, tindakan Penggugat sudah memenuhi unsur Pasal 263, 266, 317 KUHPidana, sehingga Penggugat sebagai pembeli adalah dilindungi oleh hukum;

Bahwa begitu pun dengan Bagian B poin 3, Tergugat IV dan V tolak dengan alasan apakah dapat dibenarkan oleh hukum saat orang tua Tergugat IV dan V menguasai tanah negara atau tanah bukan milik Penggugat sejak Tahun 1930-an harus meminta ijin kepada Penggugat yang nota bene belum lahir dan bahkan kedua orang tua Penggugat belum kawin jika dikatakan oleh Penggugat selaku pemilik sah saat ini maka Pendapat Tergugat IV dan V adalah tidak berdasar sebab secara de facto penguasaan tanah tersebut yang sekarang diduduki Para Tergugat justru jauh sebelumnya kepemilikan Penggugat dan yang mengaku pemilik lama yang memang tidak pernah menguasai secara de facto (karena Penggugat dalam perkara ini bukan Poppy Tilaar);

Bahwa Tergugat IV V tolak dalil poin 4 dalam gugatan Penggugat, karena disitulah bukti bahwa Penggugat dan pemilik lama terbukti tidak menguasai tanah yang dimaksud oleh SHM Nomor 04/Titiwungen dan bukan tanah yang

Hal.24 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang dalam kekuasaan Tergugat-tergugat, berikut perjanjian sewa yang dilakukan oleh Tergugat IV, V mengikat dan undang-undang bagi yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, jadi tegasnya Penggugat tidak punya hak membatalkan sewa menyewa tersebut, justru sebaliknya Penggugat jika tidak ingin membatalkan perjanjian sewa sudah merupakan persoalan tersendiri;

Bahwa Tergugat IV, V tolak dalil poin 5 dalam gugatan Penggugat, seperti Tergugat IV, V menolak dalil-dalil tersebut di atas atau sebelumnya, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat IV, V di atas tanah tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum, bila diterapkan Keppres Nomor 32/1979 atau dengan kata lain penguasaan Tergugat IV, V atas tanah yang bukan milik Penggugat adalah sudah menurut hukum dan dilindungi oleh hukum;

Bahwa terhadap dalil poin 6 dalam gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV, V tolak, karena jika dikatakan bukan pemilik sah maka sebaliknya Tergugat IV, V menyangkal alasan tersebut sebab tidak benar yang benar tanah yang dikuasai Tergugat-tergugat bukan milik Penggugat dan atau Poppy Tilaar dan bukan tanah yang dimaksud oleh SHM Nomor 4/Titiwungen;

Bahwa untuk dalil poin 7, 8, 9, 10 dalam gugatan Penggugat tersebut, sebagaimana Tergugat IV, V uraikan tersebut di atas atau sebagaimana disangkal oleh Tergugat IV, V karena pendapat Tergugat IV, V bahwa Penggugat bukanlah pemilik sah atas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat, jadi tidak mendasar dan tidak benar bila Penggugat meminta Tergugat IV, V menyerahkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat IV, V sebab sesuai bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo tersebut adalah menunjukkan letak tanah yang

Hal.25dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud oleh SHM Nomor 04/Tittiwungen berdasarkan Surat Ukur Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911 bukanlah tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat.

Berikut bila Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak menikmati tanah miliknya dan seterusnya meminta ganti rugi maka pendapat Tergugat IV, V dalil tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum karena tuntutan ganti rugi tersebut hanya berlaku apabila hutang piutang atau telah diperjanjikan terlebih dahulu, selanjutnya Tergugat IV, V tidak menguasai tanah milik Penggugat, karena AJB 34/6/JP/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 cacat hukum dan tidak berlaku serta tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian;

Kemudian tuntutan hukum Penggugat mengenai ganti rugi sebesar Rp. 16.686.000.000,- kepada Tergugat-tergugat adalah tidak patut dan tidak ril atau tidak enteng hemat Tergugat IV, V harus dikesampingkan;

Oleh karenanya terhadap dalil poin 7, 8, 9, Tergugat IV, V tolak alasan tidak patut menurut hukum;

Bahwa demikian pula Tergugat tolak dalil gugatan Penggugat pada poin 11, seperti Penggugat memohon agar meletakkan sita jaminan atas tanah yang dikuasai Tergugat IV, V serta tuntutan lainnya tersebut di atas mohon dikesampingkan;

Bahwa untuk dalil gugatan Penggugat selebihnya baik dalam posita maupun dalam petitum, yang belum dieksepsi atau belum dijawab oleh Tergugat IV, V pada dasarnya menurut hukum Tergugat IV, V tolak karena tidak benar serta tidak berdasar;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV, mohon sudi kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan memutuskan:

Hal.26 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dan,
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat VI

DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I samapai dengan XII berikut terhadap Turut Tergugat, haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena:

1. Haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yang bersangkutan, dalam perkara ini yang mempunyai hubungan hukum adalah Poppy Tilaar meski tidak pernah menguasai, lihat Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 Tanggal 7 Juli 1971.
2. Suatu gugatan haruslah memenuhi syarat formil sesuai hukum acara Perdata yang berlaku di Indonesia, berkenaan dengan perkara ini gugatan Penggugat konvensi adalah kekurangan pihak disisi lain kelebihan pihak yakni:
 - 2.1 gugatan Penggugat Konvensi yang tidak menarik dulu Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN sebab untuk menentukan persil dan apakah terdaftar dalam Buku Tanah atau tidak, dan menentukan letak, luas, batas-batas, diduga Penggugat sengaja tidak menarik lembaga lain yang mengeluarkan produk hukum SHM Nomor 04/Titiwungen, karena Penggugat sangat mengerti SHM Nomor 04/Titiwungen tidak terdaftar dalam Buku Tanah dan tidak mempunyai warka. Dan diduga ada

Hal.27dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Penggugat, nanti Tergugat jelaskan dan ungkap dalam Duplik atau kesimpulan nanti, mengingat luas, batas-batas, letak tanah tidak sama, mengingat pada saat dimohonkan peningkatan hak tanah yang dimaksud tidak diukur kembali dan hanya menggunakan gambar situasi/sekarang Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911, yang tidak sama luasnya dan surat ukur tanah tersebut bukan atas nama Poppy Tilaar dan berbeda dengan yang dikuasai Para Tergugat, (akan Tergugat VI buktikan dalam persidangan nanti), maka secara formil gugatan Penggugat Konvensi adalah kekurangan pihak;

2.2 berikut tidak menarik saudara dari Tergugat VI sebagai pihak sebab justru ia yang membayar pajak atas tanah yang secara de facto dalam penguasaannya gugatan Penggugat Konvensi adalah kekurangan pihak, namun dilain pihak gugatan Penggugat konvensi adalah kelebihan pihak sebab menarik pihak Turut Tergugat dalam perkara ini, yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi;

2.3 Gugatan Penggugat yang menarik orang yang sudah meninggal seperti Tergugat III adalah secara Perdata tidak dapat dibenarkan;

2.4 Gugatan yang tidak bermeterai adalah tidak sah dan tidak memenuhi UU Bea Meterai 1986 (UU Nomor 13 Tahun 1985).

2.5 Batas-batas dalam gugatan konvensi tidak jelas dan bahkan tidak sama dengan batas-batas dalam petunjuk/Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911.

3. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, yang didasarkan pada AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007, dengan

Hal.28dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Penggugat dan Para Tergugat yang sama dengan perkara terdahulu perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo maka menurut hukum perkara ini adalah ne bis in idem.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat VI menyangkal semua dalil gugatan Penggugat konvensi kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat VI Konvensi;

MENGENAI DALIL PENGGUGAT KONVENSI PADA BAGIAN A

Bahwa Tergugat VI Konvensi tolak dalil gugatan Konvensi bagian A tersebut karena orang tua dan saudara Tergugat VI konvensi tidak pernah menguasai tanah pekarangan milik Penggugat konvensi. Dan juga bukan milik Poppy Tilaar, karena Poppy Tilaar diberi hak menjaga tanah oleh seorang warga negara asing bernama Liem Oei Tiong, berikut Poppy Tilaar tidak berhak menyewakan, meningkatkan hak, menjual status tanah negara tersebut, selain itu Poppy Tilaar tidak pernah menguasai secara de facto tanah tersebut, namun sebaliknya tanah tersebut dikuasai secara de facto oleh Tergugat-tergugat, oleh karenanya menurut Hukum Agraria yang diperkuat dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 yang berhak mengajukan sertifikat adalah orang yang menguasai tanah secara de facto/secara terus menerus. Bahwa Poppy Tilaar diketahui seorang warga asing, hal ini diperkuat dengan Surat Keterangan Kantor Imigrasi Klas I Manado, sehingga segala tindakan yang bersangkutan atas tanah Verponding Nomor 1086 tidak dapat dibenarkan oleh UU Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21, 22 maka sesuai Yurisprudensi MA Nomor 1695 K/Pdt/1984 Tanggal 18 April 11986, yang berbunyi: Perjanjian antara warga negara Indonesia dengan orang asing tidak dapat begitu saja bagi hubungan hukum, yang objeknya berada di Wilayah Indonesia;

Hal.29dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi tidak benar Penggugat konvensi mengatakan tanah yang dikuasai Tergugat merupakan miliknya, pernyataan tersebut tidak benar dan harus ditolak, sebab kepemilikan Poppy Tilaar saja adalah mengandung cacat hukum, Mohon Penggugat Konvensi memperlihatkan dalam persidangan mengenai warkah dan buku tanah SHM Nomor 04/Titiwungen, juga dapat memperlihatkan bukti surat ukur/gambar situasi Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911;

Selanjutnya Tergugat VI konvensi tidak pernah membangun di atas tanah milik Penggugat konvensi, melainkan membangun di atas tanah negara yang orang tua Tergugat kelola dan mendirikan vondasi, maka menurut Keppres 32 orang tua Tergugat VI Konvensi justru yang lebih berhak dalam mengajukan peningkatan hak;

Maka menurut hukum Poppy Tilaar maupun Penggugat Konvensi, yang tidak menguasai dan tidak membayar pajak tidak berhak atas tanah negara dan dalam proses peningkatan hak SHM Nomor 04/Titiwungen sudah melanggar 2 (dua) prinsip Agraria menurut UU Nomor 5/1960 dan saat itu PP 10 serta Keppres Nomor 32 Tahun 1979, SHM Nomor 4/Titiwungen tersebut cacat dan batal demi hukum, selanjutnya SHM Nomor 04/Titiwungen tidak terdaftar dalam Buku tanah dan tidak punya warkah haruslah dibatal lihat Yurisprudensi MA Nomor 327 K/Sip/1976 tanggal 2 November 1976 yang berbunyi: ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan tidak benar (diminta Penggugat Konvensi dapat memperlihatkan hal tersebut di atas dengan alasan karena Penggugat Konvensi tidak menarik Kementerian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Manado).

Menjadi pertanyaan???

Hal.30 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dari mana Poppy Tilaar mengetahui tanah yang dikuasai Tergugat VI Konvensi dan atau Para Tergugat adalah miliknya...!!! Mengingat yang bersangkutan Poppy Tilaar dan Penggugat tidak pernah menguasai apalagi memiliki tanah, yang tidak jelas peruntukannya. Dan Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911 yang luas dan letak berbeda dapat digunakan dalam permohonan peningkatan hak barat ke hak milik Nomor 4/Titiwungen...??? Maka hukumnya SHM Nomor 04/Titiwungen selain cacat hukum, beda letak/lokasi, sehingga gugatan Penggugat Konvensi kepada Para Tergugat atau kepada Tergugat VI Konvensi haruslah ditolak.
- b. Asal usul Poppy Tilaar mendapatkan tanah tersebut, kepada siapa terjadi peralihan hak pada 1954 tersebut.
Apakah berasal dari tanah perombakan atau adanya transaksi. Hal ini yang tidak jelas dan apakah berasal dari hak barat!! karena selain Poppy Tilaar tidak menguasai tanah juga berwarga negara asing saat itu tentunya tidak berhak untuk meningkatkan hakatas tanah di bumi Indonesia.
- c. Penggugat Konvensi mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, justru tidak mengerti dan tidak mengetahui tanah SHM Nomor 04/Titiwungen letak/dilokasi, dan keadaan tanah/riwayat tanah tersebut, berkedudukan dimana. Begitupun dengan Poppy Tilaar tidak mengetahui letak dan tempat tanah SHM 04/Titiwungen tersebut. Jadi Tergugat VI tolak dalil tersebut. Karena tanah yang dikuasai Para Tergugat bukanlah tanah dimaksud SHM 04/Titiwungen.
- d. Peruntukkan Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911. Bukan terhadap tanah yang dalam penguasaan Para Tergugat Konvensi.

Hal.31 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(kitaakan lihat buktinya saat sidang pembuktian. Atau sesuai putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo.

Bahwa selanjutnya dalil gugatan Penggugat Konvensi seperti pada bagian A Penggugat konvensi mendalilkan panjang lebar tentang tanah yang dimaksud oleh SHM 04/Titiwungen, akan tetapi menurut pendapat Tergugat VI Konvensi dalil tersebut adalah tidak benar, karena gugatan Penggugat Konvensi adalah kabur dan tidak jelas batas-batas dan luas serta kedudukan tanah sebab setelah Tergugat VI Konvensi membaca dengan menggunakan bahasa Indonesia yang baik dan meneliti serta menerapkan hukum yang berlaku maka dalil gugatan Penggugat Konvensi pada Bagian A tersebut adalah tidak benar dan haruslah ditolak sebab:

1. Dalam dalilnya Penggugat Konvensi mengatakan sebidang tanah, pertanyaan??? Apakah tanah dimaksud, apakah tanah perkebunan atau tanah pekarangan saat itu dan sekarang, apakah tanah berkedudukan di Titiwungen Lingkungan III??? Atau berkedudukan dimana?? Mengingat Titiwungen wilayahnya sangat luas. Apakah benar Surat Ukur Nomor 58 Tnaggal 21 Juni 1911 hanya seluas 3090 Meter Persegi?? Ataukah kurang dari luas 3090 Meter persegi atau juga lebih dari luas 3090 Meter Persegi??? Dan atau saat permohonan peningkatan benar dilakukan pengukuran ulang?? Dan atas nama siapa SHM Nomor 04 Titiwungen yang dimaksud.
2. Bila diperhatikan secara saksama batas-batas yang didalilkan Penggugat Konvensi adalah tidak benar dan tidak jelas serta tidak sama dengan batas-batas dalam surat ukur Nomor 58 tanggal 21 Juni 1911. Maka menurut hukum, karena batas-batas letak, asal

Hal.32 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usul tanah tidak jelas dan SHM Nomor 04 Titiwungen tidak jelas Surat Ukurnya haruslah gugatan ditolak atau dinyatakan gugatan tidak dapat diterima. Itulah konsekuensi produk hukum suatu lembaga/badan yang tidak benar dan cacat. (hal ini kita akan buktikan bersama pada sidang pembuktian nanti)

MENGENAI DALIL PENGGUGAT KONVENSI PADA BAGIAN B

Bahwa demikian pula dalil gugatan konvensi pada poin 1 Bagian B haruslah ditolak karena dalil tersebut tidak benar, alasan tidak benar karena:

1. Jual beli tertanggal 27 Juni 2007 adalah cacat dan batal demi hukum serta tidak sah, sebab dilakukan cara tidak benar, seperti:
 - a. Pada saat kakak dan Tergugat VI Konvensi menemui Notaris/PPAT Oky Annete Kahimpong di Lapas Malendeng Manado, di sana ada keterangan yang keluar dari mulut seorang Notaris Oky Annete Kahimpong, SH. Saat itu didengar Para Petugas Lapas, dalam keterangan yang bersangkutan mengatakan jual beli tersebut dilakukan oleh seorang bernama Agus Abidin dan bukan Penggugat (Jonny Herry Londong); namun menurut Notaris yang bersangkutan AJB tersebut nanti ia tanda tangani apabila Penjualnya diperhadapkan kepadanya. Apa yang terjadi sudah berbulan-bulan sampai perkara perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo sudah dalam proses sidang, saudara Agus Abidin tidak pernah menghadapi penjual/pemilik lama (Poppy Tilaar) maka oleh karenanya pada sidang perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo tersebut Penggugat dalam perkara tersebut yang tidak lain adalah Penggugat dalam perkara perdata ini tidak dapat mengajukan bukti AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 sampai

Hal.33 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo tersebut diputus oleh pengadilan, selanjutnya menurut Notaris/PPAT setelah itu pihak Agus Abidin membawa seseorang perempuan yang usianya menurutnya kurang lebih antara 50 s/d 55 tahun mengaku sebagai Poppy Tilaar. Oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan masih tetap ragu.

- b. Jual beli tanggal 27 Juni 2007 Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 diduga dilakukan oleh orang lain mengaku sebagai Poppy Tilaar yang direkayasa oleh pihak pembeli, (Penggugat Konvensi) sebab bukti yang patut dicurigai adalah Poppy Tilaar meninggal jauh sebelum AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 dan gugatan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo.
2. Bila diteliti lebih lanjut dalil gugatan konvensi poin 1 bagian B ini, tidak jelas sebab jika diperhatikan batas-batas yang ada dalam (petunjuk situasi) /Surat Ukur Nomor, 58 Tanggal 21 Juni 1911, baik luas dan batas-batas tanah adalah sangat berbeda alias tidak sama. Berikut Penggugat Konvensi mendalilkan batas sebelah barat terdapat nama Soman Nasadie (yang tidak lain adlah pemilik SHM ---- atas nama Soman Nasadie yang dijadikan Bukti dalam perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo) dimana dalam SHM tertulis berbatasan dengan tanah yang dikuasai Para Tergugat yaitu tanah Negara.
3. Apabila diperhatikan sejak Poppy Tilaar/Penggugat sejak dahulu tidak membayar pajak sesempun atas tanah yang dimaksud oleh SHMNomor 04/Titiwungen tersebut, juga tidak pernah menguasai dan membangun/mengusahakan tanah tersebut.

Hal.34dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. SHM 04/Titiwungen tidak terdaftar dalam buku tanah, dan tidak punya warkah sehingga, dianggap SHM Nomor 04/Titiwungen adalah cacat hukum.
5. Penggugat Konvensi justru tidak mengetahui SHM 04/Titiwungen berlokasi/terletak dimana??? (penjelasan letak sesuai bukti akan Tergugat VI Konvensi terangkan pada sidang Duplik dan atau kesimpulan nanti).
6. Penggugat Konvensi dan Kuasa Hukum telah menggunakan hal kebohongan, serta tanda tangan palsu dari Poppy Tilaar dalam AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 sehingga menurut hukum Keluarga Mandagie dan atau Tergugat VI Konvensi akan mempersoalkan diranah hukum pidana sebelum perkara ini diputus.
7. AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 sudah melanggar syarat-syarat Pasal 1320 BW Tentang sahnya suatu perjanjian.

Bahwa Pendapat Tergugat VI Konvensi terhadap dalil gugatan konvensi poin 2 bagian B Penggugat Konvensi bukanlah Pembeli yang beritikad baik akan tetapi pembeli pelanggar hukum, jadi dengan alasan tersebut di atas, AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 jual beli antara orang yang sudah meninggal dengan Penggugat Konvensi adalah tidak sah dan cacat serta tidak mengikat, selanjutnya ditolak;

Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi pada poin 3 Bagian B adalah tidak benar alasan tidak benar karena Penguasaan/menempati, mendirikan bangunan rumah oleh Para Tergugat termasuk Tergugat VI Konvensi, yakni jauh sebelum Penggugat mendapat hak dari Poppy Tilaar dan juga tanah yang

Hal.35 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai Para Tergugat dapat dibuktikan dengan pembayaran pajak bumi dan bangunan kemudian tidak patut meminta ijin kepada Penggugat, apalagi tanah bukan sesungguhnya milik Penggugat Konvensi karena itu Tuntutan Penggugat salah alamat. Maka dalil tersebut Tergugat VI konvensi tolak pernyataan Penggugat Konvensi tersebut ibaratkan anak belum lahir diketahui kelaminnya sudah minta dikawinkan, jadi hemat Tergugat VI Konvensi seaneak perut Penggugat konvensi mendalilkan, hal yang belum sah menurut hukum. Patut diduga tanah yang diperjualbelikan Penggugat Konvensi diduga masih dalam bentuk dipanjar.

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi poin 4, 5, 6, bagian B meski hak Tergugat III, IV, dan V, namun dalam rangka perkara ini, pendapat Tergugat VI Konvensi mengenai dalil gugatan Konvensi poin 4 bahwa Tergugat III, IV, dan V Konvensi tidak melanggar hukum, sebab Penggugat belum mendapatkan hak yang sesungguhnya. Mengingat dalam perkara terdahulu Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo Penggugat tidak dapat menunjukkan Bukti AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 dalam persidangan, walaupun dasar hukum gugatan perkara tersebut sama dengan perkara ini adalah AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 yang dianggap cacat hukum, sebaliknya Tergugat III, IV, dan V tidak melawan hak Penggugat melainkan Penggugat justru yang melawan hukum.

Dalam Hukum Agraria proses peningkatan hak melalui de facto dengan dasar itu didaftar kemudian diterbitkan produk hukum Agraria sebagai formal, jadi keliru atau terbalik bila formal lebih dahulu tanpa menguasai tanah yang bersangkutan.

Bahwa begitupun dengan dalil gugatan konvensi poin 5 dan 6 bagian B tuntutan Penggugat Konvensi adlah tidak benar dan tidak berdasar atau tidak

Hal.36dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum, sebab perjanjian Tergugat II, IV, V Konvensi dengan Para Turut Tergugat adalah sah menurut Pasal 1338 BW, oleh karenanya mengikat kepada yang mengikatkan diri, sebab itu sudah menjadi undang-undang bagi Tergugat III, IV, V konvensi dengan Para Turut Tergugat konvensi, jika diteliti lebih lanjut Penggugat Konvensi bukan sebagai pihak dalam perjanjian itu sehingga Penggugat Konvensi tidak punya hubungan hukum, dan untuk itu tidak patut menuntut ganti rugi kepada Tergugat III, IV, V Konvensi/Para Turut Tergugat atau membatalkan perjanjian antara Tergugat III, IV, V konvensi dengan Para Turut Tergugat konvensi, dan apa yang diperjanjikan oleh Tergugat III, IV, V adalah mengikat.

Bahwa demikian pula dalil gugatan Penggugat Konvensi Poin 7 bagian B seperti memohon pengosongan kepada Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi, Tergugat VI Konvensi berpendapat permintaan dan pernyataan Penggugat konvensi tersebut adalah tidak patut/tidak benar, karena Penggugat Konvensi tidak mempunyai landasan hukum yang kuat sebab AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 dilakukan dengan cara melawan hukum kemudian tanah yang dimaksud dengan SHM 04/Titiwungen tidak berlokasi dimana tanah yang dikuasai Para Tergugat Konvensi, keadaan sesungguhnya akan terbukti dalam persidangan pembuktian dan kita akan lihat bersama. Bahwa dalil Tuntutan Penggugat Konvensi dalam gugatannya poin 8 Bagian B, sebagaimana yang Tergugat VI Konvensi jelaskan tersebut di atas, maka dalilnya tersebut adalah tidak benar dan Tergugat VI Konvensi tolak dengan alasan:

- Kepemilikan Penggugat patut dipertanyakan dan patut dilakukan dengan memanipulasi data dan keterangan atau tegasnya diduga sudah melakukan tindak pidana kebohongan (Pasal 266 KUHPidana).

Hal.37dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum.
- Tanah milik Penggugat konvensi berdasarkan bukti yang pernah diajukan oleh Penggugat Konvensi pada perkara perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo adalah tidak berada di lokasi yang dikuasai Para Tergugat Konvensi kuasai sebab berdasarkan bukti SHM milik saudara Soman Nasadie. Bahwa tanah miliknya berbatasan dengan tanah Negara.
- SHMNomor 04/Titiwungen tidak terdaftar dalam Buku Tanah dan tidak punya warkah.

Bahwa demikian pula dalil gugatan konvensi pada poin 9 Bagian B Penggugat Konvensi berdasarkan AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 menuntut agar Para Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat Konvensi, karena menempati tanah terhitung Bulan Juli 2007 walaupun penguasaan Para Tergugat adalah jauh sebelumnya. Dalil tersebut tergugat VI Konvensi tolak, dengan alasan Penggugat Konvensi tidak berhak menuntut sewa sejak Bulan Juli 2007 sebab:

- Penggugat Konvensi dan Poppy Tilaar dari dulu tidak menguasai tanah dan bahkan bukan pemilik tanah yang dalam kekuasaan Para Tergugat.
- Penggugat Konvensi dan Poppy Tilaar tidak sesenpun bayar pajak.
- Sebaliknya Penggugat Konvensi tidak mengerti letak dan kedudukan tanah yang dimaksud oleh SHMNomor 04 Titiwungen ada dimana???
- Tanah yang dikuasai Para Tergugat tidak sama batas-batasnya begitupun luasnya, dan peruntukannya jika gugatan Penggugat Konvensi didasarkan pada surat ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911;

Hal.38dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di dalam hukum Tuntutan ganti rugi tidak dihitung secara riil berdasarkan appraisal/ yang menganalisis harga dari yang berwenang harus ditolak;

Bahwa begitupun dalil gugatan Penggugat Konvensi poin 10 Bagian B yang menyatakan Para Tergugat konvensi menguasai tanah sebagian, pernyataan pada poin 10 ini sangat bertentangan dengan diawal posita Penggugat Konvensi dalam gugatannya mengatakan Para Tergugat menguasai tanah milik Penggugat, dalil gugatan Penggugat konvensi ini Tergugat VI konvensi tolak dengan alasan tidak benar dan tidak berdasar, karena Penggugat konvensi tidak berhak menuntut Para Tergugat termasuk Tergugat VI Konvensi;

Bahwa demikian pula dalil gugatan Penggugat Konvensi poin 11 Bagian B dengan menguatirkan mengalihkan atau memindahkan penguasaan pernyataan ini tidak benar dan terbalik karena justru Penggugat Konvensi yang tidak berhak, diduga sudah mengalihkan tanah kepada pihak lain yang nanti Para Tergugat/Tergugat VI Konvensi sebut dalam sidang-sidang Duplik dan kesimpulan sekaligus akan melaporkan segala pelanggaran hukum Penggugat dan pihak penadah bersama kuasa hukumnya;

Begitupun permohonan Penggugat konvensi kepada Pengadilan Negeri Manado untuk berkenan meletakkan sita jaminan tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar karena:

- Tidak jelas memohon sita pada diri sendiri bila miliknya atau kepada siapa???
- Namun tanah yang digugat Penggugat adalah salah alamat sebab tanah yang dikuasai Para Tergugat justru bukan tanah yang dimaksud oleh SHM Nomor 04/Titiwungen (nanti Tergugat VI Konvensi jelaskan

Hal.39 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tunjuk bukti bahwa tanah SHM 04/Titiwungen berdasarkan Surat Ukur 1911, tidak berada di lokasi tanah yang dikuasai Tergugat-tergugat).

MENGENAI PETITUM

Bahwa Penggugat Konvensi/kuasa hukum meski sudah beracara cukup lama, namun harus memperdalam lagi penerapan hukum acara perdata yang berlaku contoh soal siapa yang dapat dihukum dan yang tidak dapat dihukum artinya harus mengerti dan menerapkan hukum acara perdata yang benar, karena:

- Kedudukan Turut Tergugat sebagai syarat hukum, namun tidak meski dihukum membayar ganti rugi ataupun tuntutan membayar tanggung renteng adalah pelanggaran hukum sebab Turut Tergugat hanya dihukum untuk tunduk pada Putusan ini.
- Begitupun dengan pernyataan perjanjian sewa antara Tergugat III, IV, V dengan Turut Tergugat putus sewa, itu pun suatu pelanggaran hukum karena yang berhak memutus perjanjian adalah para pihak yang termasuk berkepentingan dalam perjanjian itu, jadi Penggugat Konvensi tidak memutus perjanjian sewa tersebut;
- Dalam petitum siapa yang harus membayar biaya perkara, karena tidak terdapat Primair dan Subsidair maka biaya perkara ditanggung Penggugat Konvensi.

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat VI Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Manado berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat dalam Konvensi.

Hal.40dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

Untuk dan atas nama sendiri Penggugat Rekonvensi dulu Tergugat VI Konvensi melalui surat ini mengajukan gugat balik dalam rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi dulu Penggugat Konvensi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi menduduki/menguasai secara de facto tanah Negara tersebut bukan karena menyerobot atau dengan cara mafia, dan rekayasa lainnya atas tanah negara, serta tidak menguasai tanah milik Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa pada Tahun 2011 Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi digugat oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara Perdata Nomor: 176/Pdt.G/2011/PN. Mnd oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak menarik pihak lain serta gugatannya kabur sebab tidak dapat memperlihatkan AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 pengadilan memutus perkara tersebut dengan gugatan tidak dapat diterima kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Banding, maka berdasarkan keputusan tersebut Tergugat rekonvensi tidak dapat dianggap pemilik tanah SHM Nomor 04/Titiwungen.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah menempati tanah milik Tergugat Rekonvensi sejak dahulu sampai sekarang, bahwa penguasaan Penggugat Rekonvensi atas tanah Negara tersebut, saat ini dibenarkan oleh Keppres 32/1979 atau yang berhak meningkatkan hak;
4. Bahwa dengan adanya AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 tersebut Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan, sebab

Hal.41 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang dikuasai Penggugat Rekonvensi adalah bukan tanah dimaksud oleh SHM Nomor 04/Titiwungen atau dengan kata lain berbeda lokasi dan wilayah.

5. Bahwa SHM Nomor 4 Titiwungen atas nama Poppy Tilaar yang dibeli Tergugat Rekonvensi, oleh Tergugat Rekonvensi kepada orang (Poppy Tilaar) yang jauh sudah meninggal saat AJB Nomor 34/6/JP/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 dilakukan adalah perbuatan melanggar hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum;
6. Bahwa demikian pula SHM 04/Titiwungen yang lokasinya berbeda dengan tanah dalam kekuasaan Penggugat Rekonvensi, dan tidak terdaftar dalam buku tanah serta tidak berwaris adalah cacat hukum.
7. Bahwa kemudian di medio November Tahun 2015 secara berturut-turut Tergugat Rekonvensi telah memfitnah Penggugat Rekonvensi melalui pemberitaan yang berbentuk pengumuman di media cetak Tribun Manado, dipastikan telah dibaca oleh ribuan pembaca media cetak tersebut, Penggugat Rekonvensi dinyatakan oleh Tergugat Rekonvensi sebagai yang menempati secara melawan hukum.
8. Bahwa sebelumnya atau setidaknya Tahun 2015 Tergugat Rekonvensi melaporkan Penggugat Rekonvensi kepada pihak yang berwajib meskipun Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak atas tanah atau belum berhak menuntut, hal tersebut dapat dibuktikan dengan gugatan 261/Pdt.G/2016/PN. Mnd. Atau dengan kata lain Tergugat Rekonvensi telah terbukti belum punya hak tapi sudah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi.

Hal. 42 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, keluarga Mandagie dan Penggugat Rekonvensi selaku Pengacara serta sdr. Penggugat Rekonvensi juga selaku Pengacara senior telah mengalami kerugian yang cukup besar jika dihitung dengan rupiah yakni:

9.1. Kerugian akibat nama baik telah tercemar dan telah menghalangi profesi Penggugat Rekonvensi.

9.2. Kerugian pemulihan nama baik dihitung dari Tahun 2011 sampai perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- setiap bulan atau dapat diprediksi sampai 2020 atau sebesar Rp. 100.000.000,- x 120 bulan sama dengan 12.000.000.000,- (dua belas milyar) kerugian ini wajib dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi.

10. Bahwa untuk menjamin gugatan dan tuntutan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi tidak sia-sia, mohon Pengadilan negeri Manado melekatkan sita jaminan terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi.

11. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi didasarkan pada fakta hukum dan keadaan yang sesungguhnya serta bukti yang kuat, maka keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan banding, Kasasi serta upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan negeri Manado berkenan memutuskan:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya.

Hal. 43 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilekatkan oleh Pengadilan Negeri Manado.
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum sebagai pihak yang menguasai tanah tersebut secara de facto.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007, adalah tidak mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum, SHMNomor 04/Titiwungen, adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah uang sebesar Rp 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi merehabilitasi nama baik Penggugat Rekonvensi dengan memuat berita permintaan maaf melalui media cetak daerah Manado Post, serta Kompas untuk nasional serta media elektronik TV One dan Metro TV.
8. Menyatakan Keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan Banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

Subsida:

Mohon Keadilan

Primair dan Subsida

Biaya perkara menurut hukum.

Jawaban Tergugat VIII, IX, dan X

DALAM EKSEPSI

Hal.44dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat VIII, IX, dan X memohon agar gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab selain gugatannya obscur libel, gugatan ini telah menyalahi hukum acara.
- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang sudah meninggal dunia, tidak dapat dibenarkan oleh hukum, karena perkara yang sedang dalam pemeriksaan/sidang pengadilan jalannya persidangan dapat terhenti dengan alasan adanya perubahan keadaan dari Para Pihak (schoorsing, Pasal 248 RV) maka segala tindakan personal tidak sah (Pasal 250 Ayat 2 RV), sehingga cukup jelas alasan hukumnya, kedudukan Tergugat III yang sudah meninggal dunia tidak dapat dibenarkan.
- Bahwa dalam gugatan Penggugat ada pihak yang lain menempati objek yang digugat tetapi tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat (kekurangan pihak).
- Bahwa mengenai gugatan Penggugat kepada Tergugat VIII, IX dan X terdapat cacat formil dan tidak menurut hukum:
 1. Sebab haruslah gugatan ini diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek in casu bukan oleh orang lain. Dalam perkara ini yang mengajukan gugatan adalah Poppy Tilaar, karena SHM Nomor 4 Titiwungen atas nama Poppy Tilaar serta AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007, merupakan tanah sengketa selanjutnya AJB tersebut di atas dilakukan dengan cara yang tidak benar/cacat hukum, yang dibuat oleh Poppy Tilaar dengan Jonny Herry Londong, walaupun diduga/diketahui oleh Poppy Tilaar sudah meninggal dunia jauh sebelum dilakukan penandatanganan

Hal. 45 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJBNomor34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 dihadapan Notaris/PPAT Oky Annete Kahimpong, SH. Karena Poppy Tilaar telah meninggal dunia pada tanggal 27 April 1998;

Bahwa dengan dasar tersebut di atas, maka AJB antara Poppy Tilaar dan Johny Herry Londong adalah mengandung cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum;

2. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menarik pihak lain yang tidak mempunyai hubungan hukumn dengan objek in casu seperti Para Turut Tergugat tidak tepat sebab gugatan Penggugat ini bukan merupakan gugatan penggabungan;
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik Para Pihak Penggugat serta Para Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHMNomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi asas ne bis in idem;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Tergugat VIII, IX dan X mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa perkara ini memutuskan:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat VIII, IX dan X;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Hal.46dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat VIII, IX dan X keberatan dan menyangkal semua dalil gugatan dan Tuntutan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalil apapun yang disebut dalam gugatan Penggugat adalah cacat hukum, karena didasarkan pada AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 yang mengandung cacat hukum;
3. Bahwa pada gugatan Penggugat Jonny Herry Londong dalam perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, Penggugat juga dalam dalilnya menyebutkan dasar alas hak adalah AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 antara Poppy Tilaar dengan Jonny Herry Londong dan sebagai Penggugat Jonny Herry Londong tidak dapat membuktikan AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 di dalam persidangan;
4. Bahwa Penggugat sesungguhnya bukanlah Pembeli yang beritikad baik karena patut diduga jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan aturan serta tahapan yang benar, sebab Poppy Tilaar sudah meninggal dunia pada 27 April 1998;
5. Bahwa Tergugat VIII, IX dan X tidaklah melanggar hak Penggugat sebab alas hak Penggugat adalah didasarkan pada AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 yang cacat hukum dan melanggar hukum dan batal demi hukum, sehingga tidaklah tepat jika Tergugat VIII, IX dan X disebut melanggar hukum karena alas hak Penggugat kabur dan patut dipertanyakan;
6. Bahwa Tergugat VIII, IX dan X tidaklah melanggar hak-hak Penggugat, tetapi sebaliknya Penggugatlah yang melanggar hak Para Tergugat VIII, IX dan X karena AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007

Hal.47dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah cacat hukum sebab Poppy Tilaar sudah meninggal dunia jauh sebelum AJB tersebut di atas dibuat dan ditandatangani;

7. Bahwa Penggugat tidak berhak memindahkan Para Tergugat VIII, IX dan X seperti yang tersebut pada poin 7, 8, 9 dan 10 dalam gugatan Penggugat adalah melawan hukum, sebab AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 cacat hukum dan tidak dibenarkan oleh hukumserta tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian, oleh karenanya semua dalil Penggugat dalam gugatan, Tergugat tolak dengan alasan tidak patut menurut hukum;

8. Bahwa terhadap poin 11 dalam gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohonkan meletakkan sita jaminan atas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat VIII, IX dan X, mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil gugatan Penggugat serta tuntutan lain tersebut di atas dikesampingkan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Tergugat VIII, IX dan X mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima dan,
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat XI, XII;

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Tergugat XI dan XII memohon agar gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat

Hal.48dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima, sebab selain gugatannya obscur libel, gugatan ini telah menyalahi hukum acara.

- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang sudah meninggal dunia, tidak dapat dibenarkan oleh hukum, karena perkara yang sedang dalam pemeriksaan/sidang pengadilan jalannya persidangan dapat terhenti dengan alasan adanya perubahan keadaan dari Para Pihak (schoorsing, Pasal 248 RV) maka segala tindakan personal tidak sah (Pasal 250 Ayat 2 RV), sehingga cukup jelas alasan hukumnya, kedudukan Tergugat III yang sudah meninggal dunia tidak dapat dibenarkan.
 - Bahwa dalam gugatan Penggugat ada pihak yang lain menempati objek yang digugat tetapi tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat (kekurangan pihak).
 - Bahwa mengenai gugatan Penggugat kepada Tergugat XI dan XII terdapat cacat formil dan tidak menurut hukum:
4. Sebab haruslah gugatan ini diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek in casu bukan oleh orang lain. Dalam perkara ini yang mengajukan gugatan adalah Poppy Tilaar, karena SHM Nomor 4 Titiwungen atas nama Poppy Tilaar serta AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007, merupakan tanah sengketa selanjutnya AJB tersebut di atas dilakukan dengan cara yang tidak benar/cacat hukum, yang dibuat oleh Poppy Tilaar dengan Jonny Herry Londong, walaupun diduga/diketahui oleh Poppy Tilaar sudah meninggal dunia jauh sebelum dilakukan penandatanganan AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 dihadapan Notaris/PPAT

Hal. 49 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oky Annete Kahimpong, SH. Karena Poppy Tilaar telah meninggal dunia pada tanggal 27 April 1998;

Bahwa dengan dasar tersebut di atas, maka AJB antara Poppy Tilaar dan Johny Herry Londong adalah mengandung cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum;

5. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menarik pihak lain yang tidak mempunyai hubungan hukumn dengan objek in casu seperti Para Turut Tergugat tidak tepat sebab gugatan Penggugat ini bukan merupakan gugatan penggabungan;
6. Bahwa gugatan Penggugat adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik Para Pihak Penggugat serta Para Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHM Nomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi asas ne bis in idem;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Tergugat XI dan XII mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa perkara ini memutuskan:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat XI dan XII;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat XI dan XII keberatan dan menyangkal semua dalil gugatan dan Tuntutan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;

Hal.50 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil apapun yang disebut dalam gugatan Penggugat adalah cacat hukum, karena didasarkan pada AJBNomor 34/6/JB/Sario/VI/-2007 tanggal 27 Juni 2007 yang mengandung cacat hukum;
3. Bahwa pada gugatan Penggugat Jonny Herry Londong dalam perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, Penggugat juga dalam dalilnya menyebutkan dasar alas hak adalah AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 antara Poppy Tilaar dengan Jonny Herry Londong dan sebagai Penggugat Jonny Herry Londong tidak dapat membuktikan AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 di dalam persidangan;
4. Bahwa Penggugat sesungguhnya bukanlah Pembeli yang berittikat baik karena patut diduga jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan aturan serta tahapan yang benar, sebab Poppy Tilaar sudah meninggal dunia pada 27 April 1998;
5. Bahwa Tergugat XI dan XII tidaklah melanggar hak Penggugat sebab alas hak Penggugat adalah didasarkan pada AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 yang cacat hukum dan melanggar hukum dan batal demi hukum, sehingga tidaklah tepat jika Tergugat XI dan XII disebut melanggar hukum karena alas hak Penggugat kabur dan patut dipertanyakan;
6. Bahwa Tergugat XI dan XII tidaklah melanggar hak-hak Penggugat, tetapi sebaliknya Penggugatlah yang melanggar hak Para Tergugat XI dan XII karena AJBNomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 adalah cacat hukum sebab Poppy Tilaar sudah meninggal dunia jauh sebelum AJB tersebut di atas dibuat dan ditandatangani;

Hal.51dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat tidak berhak memindahkan Para Tergugat XI dan XII seperti yang tersebut pada poin 7, 8, 9 dan 10 dalam gugatan Penggugat adalah melawan hukum, sebab AJB Nomor 34/9/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 cacat hukum dan tidak dibenarkan oleh hukum serta tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian, oleh karenanya semua dalil Penggugat dalam gugatan, Tergugat tolak dengan alasan tidak patut menurut hukum;

8. Bahwa terhadap poin 11 dalam gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohonkan meletakkan sita jaminan atas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat XI dan XII, mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil gugatan Penggugat serta tuntutan lain tersebut di atas dikesampingkan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Tergugat XI dan XII mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima dan,
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 29 Maret 2017, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 8 April 2017, sedangkan Tergugat IV, Tergugat V mengajukan Duplik secara

Hal.52 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersendiri Tertanggal (tanpa tanggal) April 2017, dan untuk Tergugat VII dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas tanah sengketa dilakukan pemeriksaan lokasi sebagaimana terurai lengkap dalam BAP perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan surat-surat bukti yaitu berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Desa Titiwungen, Surat Ukur No. 58 tahun 1911, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 34/6/JP/SARIO/VI/2007 tertanggal 27 Juni 2007, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 2;
3. Fotocopy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor: 01/G/2016/PTUN.Mdo tertanggal 27 Juni 2016, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 3;
4. Fotocopy Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan Dengan Uang Pindah tertanggal 18 September 2008, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan dan Kuasa Atas Nama LAURENS REIN SIRANG tertanggal 04 Februari 2009, telah dimaterai dengan patut tanpa aslinya kemudian diberi tanda P - 5;
6. Fotocopy Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat oleh JIMMY SIRANG, LEO SIRANG, LAURENS REIN SIRANG, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 6;
7. Fotocopy Surat Penjewahan dan Pengakuan tertanggal 03 Februari 1951 oleh HENDRIK JOSEF SIRANG, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 7;

Hal.53dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 07 Juli 1949 oleh HENDRIK RAMPENGI, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 8;
9. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 02 September 1949 oleh TALIBOE KASADI, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 9;
10. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 26 April 1950 oleh KAMIS SIRAH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 10;
11. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 08 Mei 1950 oleh ABDULLAH TJIKOA, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 11;
12. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 08 Mei 1950 oleh SALASA SIRAH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 12;
13. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 20 Juni 1950 oleh JOHN RAMPENGAN, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 13;
14. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 19 Juli 1950 oleh DAN RARUNG, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 14;
15. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 19 Juli 1950 oleh KIU NUE, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 15;

Hal.54dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Surat Penjawahan dan Pengakuan tertanggal 01 Juli 1952 oleh W. RUNTU, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 16;
17. Fotocopy Surat Keterangan tertanggal 03 April 1963, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P - 17;
18. Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P – 18;
19. Fotocopy Surat Setoran Pajak tertanggal 21 Juni 2007, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda P – 19;
20. Fotocopy Keterangan Kepala Lingkungan, telah dimaterai dengan patut tanpa aslinya kemudian diberi tanda P – 20;

Menimbang, bahwa selain mengajukan foto copy surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan Saksi yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI 1. NENSI MARGARET J. RUNTURAMBI:

- Bahwa SHM Nomor 4 Titiwungen Saksi pernah lihat;
- Bahwa SHM tersebut pernah jadi objek sengketa di PTUN (diperlihatkan bukti P1);
- Bahwa saksi membenarkan Bukti P.1 tersebut;
- Bahwa waktu di PTUN Saksi berstatus sebagai kuasa dari Pihak BPN;
- Bahwa Periksa lokasi pernah (PTUN), lokasi Rumah Kopi Billy, di sebelah Rumah Kopi Billy ada lorong tapi namanya Saksi tidak tahu;
- Bahwa berdasarkan data di BPN objek di bukti P1 Saksi ada Foto yang diambil dari atas (udara) tentang objek sengketa;

Hal.55 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian saksi memperlihatkan bukti foto tersebut;
- Bahwa soal putusan PTUN Saksi tahu yaitu Nomor: 01/G/2016/PTUN.Mdo tanggal 12 Januari 2016;
- Bahwa Putusan tersebut (01/G/2016/PTUN.Mdo) yaitu N.O (tidak dapat diterima);
- Bahwa penggugat mempermasalahkan mengenai kedudukannya di dalam tanah sengketa yang berasal dari orang tuanya;
- Bahwa Perkara di PTUN tersebut putusannya NO atau gugatan Penggugat tidak dapat diterima, bukan kewenangan Saksi untuk jawab, namun yang saksi baca pada intinya Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan karena masa sewa dari orang tuanya sudah habis;
- Bahwa Saksi tidak pernah ikut dalam perjanjian jual beli;
- Bahwa setahu Saksi dasar Putusan NO selain itu juga adalah karena sudah lampau 90 hari;
- Bahwa J. Sirang adalah Penggugat dan Saksi tidak tahu apakah yang bersangkutan masuk di perkara ini;
- Bahwa sewaktu pemeriksaan lokasi dalam perkara di PTUN Penggugat J. Sirang menunjukkan rumahnya terletak dalam tanah sengketa di bagian selatan yang menghadap ke Timur;
- Bahwa Tergugat yang sekarang, yang saksi lihat Pak Haji datang di PTUN Manado, sedangkan yang lain saksi lupa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Para Tegugat digugat di PTUN;
- Bahwa sewaktu di PTUN ada dilakukan pemeriksaan lokasi, dan kedua pihak membenarkannya;

Hal.56dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang digugat di PTUN adalah keseluruhan tanah yang dipermasalahkan dalam perkara Nomor 261 ini;
- Bahwa saksi mengajukan bukti di PTUN adalah Buku Tanah dan Warkah tentang M. 04/Titiwungenada di BPN;
- Bahwa sesuai dengan apa yang saksi baca dalam Buku Tanah di BPN, SHM Nomor 04/Titiwungen belum pernah ada pembatalan;
- Bahwa Dasar terbitnya SHM 04 Titiwungen yang dibuktikan Saksi lupa; Diperlihatkan bukti SHM 04, Meetbrief dibuktikan oleh Penggugat saat di PTUN itu;
- Bahwa Gambar diambil dari Salinan Nomor: 58 terletak di Manado, District Manado Kampong Sarijo, Negerij Titiwoengan, merupakan Konversi H.M. 36 dengan luas 3090 Meter Persegi, dan semua itu berdasarkan Warkah/Buku Tanah berdasarkan warkah;
- Bahwa Ketika gambar-gambar yang masih relevan dibawah tahun 1960 masih pakai Meetbrief karena Penggugat pemegang hak dan gambarnya sudah ada di SHM;
- Bahwa Penggugat 2007 lalu Meetbrief, 2007 Meetbrief peralihan hak terakhir karena sebelumnya terlampir dalam sertifikat;
- Bahwa Tupoksi Saksi bukan sebagai pengukur jadi tidak tahu mengenai pengukuran kembali;
- Bahwa Distrik Manado yaitu Wilayah Manado;
- Bahwa Dasar Poppy Tilaar adalah hasil Konversi HM karena Setelah ada UUPA 1960 semua tanah yang milik WNA dijadikan hak milik oleh WNI;
- Bahwa secara De facto Poppy Tilaar Tidak dalam menguasai tanah yang menjadi sengketa karena ada yang menempati tanah tersebut;

Hal.57 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Liem Oei Nio janda dari Tan Tek Hoayang bersangkutan ada di Indonesia;
- Bahwa Saksi tidak tahu di Meetbrief Jalan Tomohon ada di Jalan Tondano dan Jln. Tomohon di Manado;
- Bahwa soal SHM 04 diterbitkan dari BPN Saksi tahu;
- Bahwa SHM 04 sudah ditandatangani oleh Boy Rompas setelah kadaster menandatangani;
- Bahwa tercatat dalam buku tanah SHM Nomor 04/Titiwungensudah ada peralihan, tercatat dalam SHM tersebut terjadi tanggal 6 Juli 2007, Jual beli antara Popy Tilaar dengan Jonny Heri Longdong sesuai yang tertulis di AJB tanggal 27 Juli 2007;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Poppy Tilaar datang urus sertifikat;
- Bahwa Sertifikat itu pernah dilakukan peninjauan lapangan lagi (on the spot), namun pada saat penerbitan apakah sertifikat tersebut diukur lagi Saksi tidak tahu;
- Bahwa sewaktu saksi melihat dari warkah yang ada di BPN, warkah tersebut hanya menunjuk buku tanah Buku Tanah ini yaitu SHM Nomor 04/Titiwungen, yang saksi mintakan ke bagian arsip di BPN;
- Bahwa tidak ada berita acara saat Saksi menerima buku tanah;
- Bahwa UU No. 1 tahun 1958 tidak lebih dari 10 bau jadidibawah 10 bau sama dengan sekitar $\pm 7.000 \text{ m}^2$;
- Bahwa Pada tanggal 19 Maret 1971 ada dicatat permohonanPoppy Tilar;
- Bahwa Saksi tidak lihat waktu didaftarkan tahun 1971, Saksi lihat berdasarkan yang dicatat dalam buku tanah dan saya tidak bisa bawa dokumen itu tetapi dokumen tersebut ada di kantor;

Hal.58dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kedudukan SHM 04 Titiwungen dengan Buku tanah sama nilainya;
- Bahwa eigendom 1086 dan SHM Nomor 4 Titiwungen tanahnya terletak di objek yang sama;
- Bahwa Liem Oei Nio, Poppy Tilaar dan Jonny Herry Londong adalah pemegang sertifikat;
- Bahwa saksi tahu tentang objek sengketa perkara ini sejak Tahun 2016 sejak berperkara di pengadilan;
- Bahwa benar pada tanggal 2 Mei 2013 ada surat permohonan pemblokiran;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 739/1.755.2 tertanggal 28 Oktober 2013 Atas Nama MAGDALENA PANDELAKI, telah dimaterai dengan patut tanpa aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII - 1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga WNI Nomor : 302/013 tertanggal 16 Mei 1993 Atas Nama DAVID HAMID KARIM, telah dimaterai dengan patut tanpa aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII - 2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 09.5402.640645.0258 Atas Nama MAGDALENA L.L PANDELAKI, telah dimaterai dengan patut tanpa aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII - 3;

Hal.59 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 182/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama ABU TUNGRENG, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.1;
5. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 183/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama HASTUTI SIRAH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.2;
6. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 184/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama ROMMY PAATH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.3;
7. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 186/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama LINTJE RARUNG, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.5;
8. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 191/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama JOHNY WALEAN, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.6;
9. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 190/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama EUGENIUS P.C. MEMAH, SH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.7;
10. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 187/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama RAHMA MOKOL, bermaterai cukup

Hal.60dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.8;

11. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 185/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama CATOOTJE MAIT, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.9;

12. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 189/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama OBERT H.F. MANDAGI, SH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.10;

13. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 181/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 Atas Nama JOSIS PALIT, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 4.11;

14. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Atas Nama JHONY WALEAN, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.1;

15. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Atas Nama ABDULRAHMAN ANOM, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.2;

16. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Atas Nama J. R. M. MEMAH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.3;

17. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) & Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 Nomor :

Hal.61 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

71.72.020.012.002-0285.0 Atas Nama ABU TUNGRENG, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.4;

18. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 Nomor: 71.72.020.012.002-0018.0 Atas Nama DAUD MOKOL bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.5;

19. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 Nomor : 71.72.020.012.002-0019.0 Atas Nama ADRIAN PONTOH bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.6;

20. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) & Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 Nomor : 71.72.020.012.002-0027.0 Atas Nama JANTJE MANDAGI, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.7;

21. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Nomor : 71.72.020.012.002-0022.0 Atas Nama ADRIAN PONTOH bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.8;

22. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) & Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 Nomor : 71.72.020.012.002-0020.0 Atas Nama RARUNG BUANG, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.9;

Hal.62dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) & Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 Nomor : 71.72.020.012.002-0021.0 Atas Nama EDY PAATH, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 5.10;
24. Fotocopy Surat Keterangan Kantor Imigrasi Kelas I Manado tertanggal 04 Oktober 2004, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 6;
25. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 192/71.71.06/1005/IV/2017 tertanggal 18 April 2017, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 7;
26. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 08 September 2004, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 8;
27. Fotocopy Salinan Putusan Negeri Manado No. Perkara : 176/PDT.G/2011/PN.MDO tertanggal 27 Februari 2012, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 9;
28. Fotocopy Salinan Putusan Banding Pengadilan Negeri Manado No. Perkara : 04/PDT/2013/PN.MDO tertanggal 11 Februari 2013, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kemudian diberi tanda T I.II.III.IV.V.VI.VIII.IX.X.XI.XII – 10;

Menimbang, bahwa selain mengajukan foto copy surat-surat bukti tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII

Hal.63dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



juga mengajukan Saksi - Saksi yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

SAKSI 1. SYAFRUDIN FREIDAY

- Bahwa penguasaantahan yang Saksi tahu adalah Para Tergugat;
- Bahwa POPPY TILAR kuasai tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa wilayah yang dikuasai oleh Tergugat dulu bagian kampung Tombariri (TitiwungenUtara);
- Bahwa wilayah Sario sekarang wilayah kecamatan kalau dulu kampung Sario jauh dari TitiwungenUtara/tanah sengketa;
- Bahwa Jalan Sam Ratulangi dulu nama Jalan Manado Tomohon;
- Bahwa Jalan Tondano itu disekitar lapangan Sario (KONI);
- Bahwa dulu Saksi sebagai pala sejak 1978 s/d 2002;
- Bahwa Diperlihatkan bukti P-1, wilayah kampung Sario sekarang ini masih Kecamatan Sario mulai dari TitiwungenUtara;
- Bahwa kampung Titiwungen itu sebelah jalan kompleks Sri Solo Jalan Tondano sekarang ini jalan Ahmad Yani;
- Bahwa sebelum Kecamatan Sario dahulu Kecamatan Malalayang;
- Bahwa Kecamatan Malalayang lalu diganti Kecamatan Manado Selatan sekarang Kecamatan Sario;
- Bahwa Kampung Sario A sesudah Lorong Penca, Sario dalam itu di Pikat, Sario B itu dilorong kantor camat didepan koni;
- Bahwa Jarak kampung Sario dan kampung Tombariri (termasuk tanah sengketa) \pm 1 kilo;
- Bahwa rumah Saksi dengan tanah sengketa \pm 100 meter. Rumah Saksi ada sertifikat An. kakak Saksi. Kalo di tanah sengketa selain Saksi jadi pala Saksi tidak tahu kalau ada sertifikat karena keseluruhan tanah

Hal.64dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disitu termasuk tanah sengketa atau tanah negara sehingga tidak ada sertifikat;

- Bahwa setahu Saksi tidak ada masalah ditanah sengketa tersebut;
- Bahwa Laurens Sirang dulu tinggal di tanah sengketa, tetapi sekarang sudah pindah;
- Bahwa Teysa Lasut buat perjanjian dengan Tony Hery Londah, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Hendrik J. Sirang dengan Laurens Sirang hubungan ayah dan anak Istrinya Teysa Lasut;
- Bahwa Surat penyewaan dan Surat Pengeluaran Saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelum Laurens Sirang tinggal dulunya Hendrik J. Sirang yang tinggal sejak tahun 50an;
- Bahwa Hendrik J. Sirang sekarang Saksi tidak tahu dimana;
- Bahwa Laurens Sirang mantan sekretaris lingkungan tapi sudah meninggal dunia;
- Bahwa Laurens Sirang dan Keluarga Pontoh sudah kenal cucu;
- Bahwa Hendrik Rampalagi Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi sejak tahun 1949 sampai dengan sekarang Para Tergugat sudah tinggal ditanah objek sengketa;
- Bahwa waktu Saksimenjadi pala itu masih ada tanah negara;
- Bahwa setahu Saksi dulu warga disitu menyewa ke orang cina/orang asing;
- Bahwa dulu orang yang tinggal ditempat situ bayar pajak;
- Bahwa Tanah sengketa itu masih wilayah Saksi sebagai pala, Itu bagian kampung Tombariri;
- Bahwa Tahun 2002 waktu itu ada sekitar 700 kepala keluarga;

Hal.65dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Waktu Saksimenjadi pala tidak ada warisan yang menyangkut dengan tanah;
- Bahwa Saksimenjadi pala ke - 5 dikampung Tombariri;
- Bahwa Kampung Tombariri dulu nama lorong Tamrin lalu diganti lorong Tanjung lalu diubah menjadi Lorong Samratulangi 15;
- Bahwa Kampung Tombariri sekarang jadi kampung Sario;
- Bahwa waktu Saksi menjadi pala 13 KK, 1 so pindah (di tanah sengketa);
- Bahwa waktu Saksi menjadi pala orang – orang penduduk tetap disitu, tapi apa dorang sudah ada sertifikat saya tidak tahu;
- Bahwa Saksi sudah diganti menjadi pala dan diganti oleh Pak Arsad Poli, dan sekarang Ibu Kartini Poli yang diangkat menjadi pala. Waktu ibu Kartini Poli, sudah ada masalah tau taunya ada yang gugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang gugat;
- Bahwa waktu Saksi menjadi Pala, ada data kependudukan (daftar penduduk) ada registernya, kalau registrasi tanah itu ada dikelurahan;
- Bahwa Arsad Poli menjadi sebagai Pala dari tahun 2002 s/d 2010;
- Bahwa Para Tergugat pernah mengajukan Pronaa namun belum terealisasi;
- Bahwa tanah yang berbatas dengan Soman Nasadie dalam SHM Nomor 265/Desa Titiwungen adalah tanah Negara;
- Bahwa benar Para Tergugat sebagai Wajib Pajak di Kelurahan Titiwungen;
- Bahwa sebelum gugatan dalam perkara ini, yang pernah datang ke kelurahan yaitu Pak Max untuk meminta bilyet pajak masyarakat dengan tujuan untuk ganti rugi karena Galesong sudah bayar saat itu

Hal.66 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pak Max datang atas nama Galesong karena tanah itu sudah dijual oleh Jonny Herry Londong, saat itu Lurahnya adalah Jerry Pinontoan Tahun 2017;

- Bahwa tanah sengketa adalah tanah Negara karena pada waktu prona masih banyak yang mendaftar;
- Bahwa diantara yang mendaftar adalah Penghuni tanah sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu Utara dengan Lorong Samratulangi 15, Timur dengan Jalan Samratulangi, Selatan dengan Kymco dan Barat dengan Keluarga Soman Nasadie;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

SAKSI 2. ALIA BAHETAM :

- Bahwa Saksi kenal orang – orang yang tinggal di tanah sengketa sejak saya SMA;
- Bahwa warga – warga di tanah sengketa tersebut warga asli dikampung itu;
- Bahwa Poppy Tilaar yang kuasa ditempat tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa Titiwungen darat adalah Titiwungen utara yaitu lingkungan IV dan V;
- Bahwa Titiwungen terdiri dari 10 Lingkungan yaitu Titiwungen Utara 5 lingkungan dan Titiwungen Selatan 5 lingkungan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Soman dia adalah PNS tapi sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa Pak Soman rumahnya berbatasan dengan Pak Sirang di tanah sengketa;

Hal.67dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diperlihatkan Sertifikat No. 265/Desa Titiwungen / 1982 An. Soman Abas Nasadi tanah yang disitu / batas – batas adalah masih tanah Negara dan saksi tahu sejak saksi masih PNS di Kantor Kelurahan Tahun 1987;
- Bahwa yang kuasai tanah sengketa pernah mengajukan prona tapi sebagiannya belum terealisasi dan saksi pernah bertanya kepada BPN yang katanya masih sementara diurus tapi kenyataannya sampai sekarang tidak keluar;
- Bahwa tanah ini sejak dulu ada masalah, semua masyarakat diundang ke Kantor Camat katanya tanah itu milik Hayono Isman;
- Bahwa di tanah sengketa ada sewa menyewa Saksi tidak tahu;
- Bahwa tahun 2007 sampai dengan sekarang Saksi tidak tahu kalau ada Johy L. Londang;
- Bahwa Para Tergugat wajib pajak di kelurahan Titiwungen;
- Bahwa tanah sengketa atau tanah negara Saksi tahu karena pada waktu prona masih banyak yang mendaftarkan;
- Bahwa diantara pendaftar adalah penghuni tanah tersebut;
- Bahwa ketika mendaftarkan apa mereka ada bukti – bukti kepemilikan Saksi sudah lupa;
- Bahwa batas – batas tanah sengketa :
Utara : Jalan Samrat 15
Timur : Jalan Samrat
Barat : Kel. Soman Nasadi
Selatan : Kel. Kim Ko

Hal.68dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sebagai pegawai dikelurahan, ada yang keluar sertifikat ada yang tidak dan saya pernah bertanya kepada BPN Propinsi katanya sementara diurus tapi kenyatannya sampai sekarang tidak keluar;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah sengketa sudah ada sertifikat;
- Bahwa Laurens Sirang Saksi kenal tapi dulu ia tinggal di tanah objek sengketa;
- Bahwa Laurens Sirang dan Hendrik J. Sirang adalah ayah dan anak, dulu Hendrik J. Sirang tinggal di tanah sengketa sekarang Laurens Sirang yang tinggal lalu Laurens Sirang sudah pindah tapi Saksi tidak tahu pindah kemana;
- Bahwa Pak Soman Nasadi dengan warga lain bersama – sama mengajukan prona;
- Bahwa Keluarga Sirah dulu tinggal di tanah sengketa tapi sekarang sudah tidak tinggal disitu, karena apa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Haryono Isman dulu pegawai negeri;
- Bahwa di tanah objek sengketa tinggal 13 KK tidak ada sertifikat;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi – saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII mengajukan Kesimpulan pada tanggal 12 Oktober 2017;

Hal.69dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan, cukup kiranya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yaitu:

Tergugat I, II, dan III

1. Gugatan Penggugat terhadap Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang sudah meninggal dunia;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat ada pihak lain yang menduduki objek sengketa tetapi tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat (kekurangan pihak);
3. Bahwa haruslah gugatan ini diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek *in casu* bukan oleh orang lain, dalam perkara ini haruslah yang mengajukan gugatan adalah Poppy Tilaar;
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menarik pihak lain yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek *in casu* seperti Para Turut Tergugat tidak tepat sebab gugatan ini bukan merupakan gugatan penggabungan;
5. Bahwa gugatan Penggugat ini adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik para pihak Penggugat serta Para

Hal.70dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHM Nomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi Asas Ne Bis in idem;

Tergugat IV dan V

1. Bahwa gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yaitu oleh Poppy Tilaar sebab SHM Nomor 4/Titiwungen atas nama Poppy Tilaar dan AJ Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 adalah merupakan tanah sengketa;
2. Bahwa Gugatan Penggugat dasar hukumnya SHM Nomor 4/Titiwungen atas nama Poppy Tilaar dan AJ Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 sehingga Kementerian Agraria dalam hal ini Kantor Pertanahan Manado seharusnya ditarik sebagai pihak;
3. Bahwa gugatan Penggugat juga telah menarik pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum seperti Para Turut Tergugat, gugatan tersebut adalah kelebihan pihak, karena gugatan Penggugat bukan merupakan gugatan penggabungan;
4. Bahwa gugatan Penggugat yang menggugat Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang telah meninggal dunia, tidak dapat dibenarkan oleh hukum;
5. Bahwa gugatan melanggar bea meterai Pasal 121 Ayat 4 HIR Pasal 145 Ayat 4 RBG dan UU Nomor 13 Tahun 1985 LN. Nomor 69 bahwa setiap memasukkan gugatan yang diwakili oleh kuasa untuk mendaftarkan surat gugatannya yang harus memenuhi peraturan bea meterai;

Hal.71 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



6. Bahwa gugatan perkara ini adalah sama dengan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo baik para pihak Penggugat dan Pihak Tergugat serta objek perkaranya sama sehingga telah memenuhi asas *ne bis in idem*;

Tergugat IV dan V

1. Bahwa gugatan ini haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yang bersangkutan, dalam perkara ini yang mempunyai hubungan hukum adalah Poppy Tilaar meski tidak pernah menguasai, lihat Putusan MARI Nomor 294 K/Sip/1971 Tanggal 7 Juli 1971;
2. Bahwa gugatan tidak memenuhi syarat formil yakni:
 - Tidak menarik pihak BPN Manado, karena Penggugat sangat mengerti SHM Nomor 04/Titiwungen tidak terdaftar dalam buku tanah dan tidak mempunyai warkah, dan diduga ada pelanggaran hukum yang dilakukan Penggugat;
 - Bahwa Penggugat tidak menarik saudara dari Tergugat VI sebagai pihak padahal ia justru yang membayar pajak atas tanah secara *de facto*;
 - Bahwa gugatan Penggugat yang menarik orang yang sudah meninggal seperti Tergugat III adalah secara Perdata tidak dapat dibenarkan;
 - Bahwa gugatan yang tidak bermeterai adalah tidak sah dan tidak memenuhi UU bea meterai 1986 (UU Nomor 13 Tahun 1985);
 - Bahwa batas-batas dalam gugatan Konvensi tidak jelas dan bahkan tidak sama dengan batas-batas dalam petunjuk/Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juli 1911;

Hal.72dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yang didasarkan pada AJB dengan Pihak Penggugat dan Para Tergugat yang sama dalam perkara terdahulu yaitu Perkara Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mnd maka menurut hukum perkara ini adalah Ne Bis In Idem;

Tergugat VIII, IX, dan X

1. Gugatan Penggugat terhadap Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang sudah meninggal dunia;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat ada pihak lain yang menduduki objek sengketa tetapi tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat (kekurangan pihak);
3. Bahwa haruslah gugatan ini diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek *in casu* bukan oleh orang lain, dalam perkara ini haruslah yang mengajukan gugatan adalah Poppy Tilaar;
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menarik pihak lain yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek *in casu* seperti Para Turut Tergugat tidak tepat sebab gugatan ini bukan merupakan gugatan penggabungan;
5. Bahwa gugatan Penggugat ini adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik para pihak Penggugat serta Para Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHM Nomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi Asas Ne Bis in idem;

Tergugat XI dan XII

Hal.73 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Penggugat terhadap Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang sudah meninggal dunia;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat ada pihak lain yang menduduki objek sengketa tetapi tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat (kekurangan pihak);
3. Bahwa haruslah gugatan ini diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek *in casu* bukan oleh orang lain, dalam perkara ini haruslah yang mengajukan gugatan adalah Poppy Tilaar;
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menarik pihak lain yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek *in casu* seperti Para Turut Tergugat tidak tepat sebab gugatan ini bukan merupakan gugatan penggabungan;
5. Bahwa gugatan Penggugat ini adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik para pihak Penggugat serta Para Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHM Nomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi Asas Ne Bis in idem;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat satu sama lain mempunyai materi yang sama, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut dengan tidak lagi membedakan eksepsi dari masing-masing Tergugat, melainkan mempertimbangkannya menurut materi eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang Gugatan Penggugat terhadap Ruslan Anom sebagai Tergugat III yang sudah meninggal dunia, berdasarkan pada Surat Gugatan Penggugat khusus untuk Tergugat III telah ditetapkan

Hal.74 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai salah seorang pihak Tergugat, dan kepadanya telah dipanggil sesuai relas panggilan tanggal 4 Agustus 2016 diterima oleh Hastuti Sirah, Relas Tanggal 13 Desember 2016, 13 Januari 2017 telah diterima oleh Aldi yang menyatakan sebagai anak, dimana kemudian oleh isteri Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Obert H.F. Mandagi, SH. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 702/SK/2016 Tanggal 19 September 2016, sementara pada sisi yang lain Penggugat yang masih menggugat Tergugat III dikaitkan dengan Relas Panggilan dimaksud maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Penggugat tidak mengetahui perihal meninggalnya Tergugat III sehingga masih mencantumkannya dalam surat gugatan, bila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 718 ayat (2) RBg/ Pasal 390 ayat (2) HIR yang berbunyi bahwa Jika tergugat sudah meninggal dunia, maka surat panggilan disampaikan kepada ahli warisnya dan jika ahli warisnya tidak diketahui maka surat panggilan disampaikan kepada kepala desa di tempat tinggal yang terakhir tergugat meninggaldunia itu, maka Majelis Hakim berpendapat karena ketidaktahuan Penggugat akan meninggalnya Tergugat III, relas panggilan telah ditujukan dan diterima oleh ahli waris dari Tergugat III, dan kehadiran dari Kuasa Ahli Waris Tergugat III, maka eksepsi dari Para Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalam gugatan Penggugat ada pihak lain yang menduduki objek sengketa tetapi tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat (kekurangan pihak) yaitu Pihak BPN dan Saudara dari Tergugat VI padahal dia yang telah membayar pajak atas tanah yang diduduki oleh Tergugat VI, dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bahwa sengketa dalam perkara ini adalah tentang penguasaan Para Tergugat di dalam tanah sengketa, sehingga untuk menentukan apakah pihak BPN berkapasitas sebagai pihak yang harus bertanggung jawab atas produknya misalnya berupa

Hal.75dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat, demikian halnya dengan kedudukan dari Saudara Tergugat VI yang telah membayar pajak atas tanah yang diduduki oleh Tergugat VI harus pula ditentukan maka hal tersebut harus ditentukan melalui pembuktian yang ada dan ini sudah termasuk dalam lingkup pokok perkara, sehingga harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, maka oleh karenanya Eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Para Turut Tergugat yang digugat tidak tepat sebab gugatan ini bukan merupakan gugatan penggabungan, dipertimbangkan bahwa maksud gugatan Penggugat adalah tentang penguasaan atas tanah yang menjadi sengketa yang menurut Penggugat, mereka Turut Tergugat I, II, dan III ada menguasai tanah sengketa, permasalahan mengenai ihwal penguasaan apakah melalui sewa menyewa, atau jual beli harus ditentukan bersama dengan pokok perkara sehingga Eksepsi ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai haruslah gugatan ini diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan objek *in casu* bukan oleh orang lain, dalam perkara ini haruslah yang mengajukan gugatan adalah Poppy Tilaar, mengenai permasalahan ini juga harus ditentukan bersama dengan pokok perkara karena sudah masuk sebagai lingkup pokok perkara, sehingga Eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat ini adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo, baik para pihak Penggugat serta Para Pihak Tergugat dan objek perkaranya yaitu SHM Nomor 4/Titiwungen dan dasar kepemilikan adalah AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi Asas *Ne Bis in Idem*, dimana mengenai penentuan apakah perkara ini tergolong *ne*

Hal.76 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bis in idem ataukah bukan harus pula ditentukan bersama dengan pokok perkara, sehingga Eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan melanggar bea meterai Pasal 121 Ayat 4 HIR Pasal 145 Ayat 4 RBG dan UU Nomor 13 Tahun 1985 LN. Nomor 69 bahwa setiap memasukkan gugatan yang diwakili oleh kuasa untuk mendaftarkan surat gugatannya yang harus memenuhi peraturan bea meterai, dipertimbangkan bahwa terlepas dari ada atau tidaknya meterai dalam gugatan Penggugat menjadi hal yang tidak diharuskan, karena yang diharuskan hanyalah pada bukti-bukti surat yang dimajukan oleh para pihak di dalam persidangan, yang ternyata dalam surat gugatan ini ada meterainya;

Menimbang, bahwa mengenai batas-batas dalam gugatan Konvensi tidak jelas dan bahkan tidak sama dengan batas-batas dalam petunjuk/Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juli 1911, dipertimbangkan bahwa mengenai hal ini sudah termasuk lingkup pokok perkara dan akan dibahas dan dipertimbangkan bersama dalam pokok perkara, sehingga Eksepsi ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat ditolak, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pokok permasalahan pokok yang ditetapkan oleh Penggugat adalah tentang tanah sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Titiwungan Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado kini dikenal dengan Jalan Sam Ratulangi berdasarkan SHM Nomor

Hal.77dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911 sejumlah kurang lebih 3.090

Meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbatas dengan lorong/Jl. Sam Ratulangi Nomor XV;

Timur berbatas dengan Jalan Sam Ratulangi;

Selatan berbatas dengan Showroom Motor Kymco;

Barat berbatas dengan rumah Broery Koagouw/Paul Koagouw, Ronal

Sorong dan Soman Nasadie;

Agar dinyatakan sebagai milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa atas permasalahan Penggugat tersebut, Para Tergugat berpendapat bahwa Tergugat menolak mengenai dalil gugatan Penggugat tersebut dengan alasan-alasan sebagaimana terurai lengkap dalam Jawaban Tergugat tersebut, karena menurut Tergugat I, II, dan III Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik, melainkan Tergugat I dan II yang beritikad baik karena melakukan pembelian di depan pemerintah, menurut Tergugat IV dan V karena Penggugat telah salah menerapkan hukum acara/hukum materil selain itu Penggugat tidak menjelaskan keadaan dulu dan sertifikat Hak Milik Nomor 4 tidak terdaftar dalam buku tanah, menurut Tergugat VI bahwa Tergugat VI tidak pernah menguasai tanah milik Penggugat dan Poppy Tilaar, karena Poppy Tilaar diberi hak menjaga tanah oleh seorang warga negara asing bernama Liem Oei Tiong selain itu juga Poppy Tilaar tidak pernah menguasai tanah secara *de facto*, sedangkan menurut Tergugat VIII, IX dan X menjelaskan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan AJB Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni 2007 di dalam persidangan, selain itu pula Penggugat bukanlah Pembeli yang beritikad baik, sementara Tergugat-tergugat tidak pernah melanggar hak Penggugat,

Hal.78 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian pula dengan dalil Tergugat XI dan XII yang menerangkan perihal yang sama dengan tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, sedangkan Para Tergugat pun wajib membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka untuk membuktikan akan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang ditandai Bukti P.1 s/d Bukti P.20 beserta 1 (satu) orang saksi, dan untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat-tergugat telah mengajukan bukti surat yang ditandai Bukti T.1 s/d T.17 beserta 2 (dua) orang saksi, dan Turut Tergugat I, II dan III tidak mengajukan surat bukti dan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memudahkan pemahaman akan uraian pertimbangan berikut ini, Mejlis Hakim akan mempertimbangkan menurut petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Gugatan Penggugat Angka 1 yang memohonkan agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka dipertimbangkan bahwa sebelum menentukan tentang petitum ini, maka terlebih dahulu ditentukan petitum gugatan berikutnya, barulah kemudian menentukan petitum ini, yang jika petitum gugatan ditolak seluruhnya maka petitum gugatan Angka 1 harus pula dinyatakan menolak, namun apabila petitum berikutnya dikabulkan maka petitum dimaksud harus pula dikabulkan, demikian bila petitum dikabulkan sebagian maka petitum sebagiannya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan pada Petitum Angka 2 agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan

Hal.79dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah objek sengketa, dipertimbangkan bahwa oleh karena permohonan Penggugat akan sita ini tidak pernah dikabulkan dan tidak pernah pula dilaksanakan, maka petitum Angka 2 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum Angka 3 yang memohonkan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa, yakni :

Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado, kini dikenal dengan Jalan Sam Ratulangi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, Surat Ukur Nomor 58, tanggal 21 Juni 1911, sejumlah kurang lebih 3.090 M2(Tiga ribu sembilan puluh meter bujur sangkar), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas lorong/Jalan Sam Ratulangi XV;
- Sebelah Timur : berbatas Jalan Sam Ratulangi;
- Sebelah Selatan : berbatas Showroom Sepeda Motor Kymco;
- Sebelah Barat : berbatas rumah/tanah Broery Koagouw/Paul Koagouw, Ronald Sorongan dan Soman Nasadie

adalah milik Penggugat dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai permasalahan dalam perkara ini, menurut hemat Majelis Hakim harus ditentukan terlebih dahulu mengenai objek sengketa yang ditetapkan oleh Penggugat dan objek yang diduduki oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat apakah merupakan tempat yang sama ataukah tempat yang berbeda dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa menurut Bukti P.1 berupa sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut: SHM) Nomor 04/Desa Titiwungen, Surat Ukur Nomor: 58 Tahun 1911 atas nama Liem Oei Nio Janda dari Tan Tek Hoa, Salinan Nomor:

Hal.80dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58 Meetbrief terletak di Manado, District Manado Kampong Sarijo, Negerij Titiwoengan, merupakan Konversi H.M. 36 dengan luas 3090 Meter Persegi, yang di dalam lampirannya tanah yang menjadi objek tercatat dalam Verpondings Nommer 1086 Eigendom restart, selanjutnya di dalam Bukti P.2 berupa Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 menjelaskan bahwa sebidang tanah hak milik Nomor 4/Titiwungen seluas 3090 Meter Persegi, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Juni 1911 terletak di Provinsi Sulawesi Utara Kota Manado Kecamatan Sario Kelurahan Titiwungen (Dahulu) Provinsi Sulawesi Utara Tengah, Kotapradja Manado Kecamatan Manado Selatan, Desa Titiwungen, dan letak tanah tersebut dikuatkan pula dengan Bukti P.5, P.6, P.7, P.8, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya mempermasalahkan tentang letak tanah yang tertulis dalam SHM Nomor 04 dan yang tertulis di dalam Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911, dengan apa yang tertulis di dalam surat gugatan Penggugat, dengan membuktikan dalam persidangan melalui Bukti T.4.1 sampai dengan Bukti T.4.10 berupa Surat keterangan dari Pemerintah Kelurahan Titiwungen Utara menerangkan bahwa Hastuti Sirah, Abu Tungreng, Romnmy Paath, Litje Rarung, Johny Walean, Eugenius P.C. memah, SH. Rahma Mokol, Catootje Mait, Obert H.F. Mandagi, SH., Josis Palit, menerangkan bahwa yang bersangkutan benar tinggal di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III Jl. Sam Ratulangi XV, yang bila dikaitkan dengan Bukti T.5.1 s/d T.5.10 berupa Bukti Pajak tertulis "Jl. Sam Ratulangi XV Titiwungen Utara Sario Manado, maka dapat ditulis secara lengkap: Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III Jl. Sam Ratulangi XV Kecamatan Sario Kota Manado, dan mengenai alamat ini semuanya terurai dalam surat-surat bukti Para Tergugat;

Hal.81 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perbedaan di atas kalau merujuk kepada Bukti P.3 berupa keputusan PTUN Manado Nomor 01/G/2016/PTUN Mdo, pada poin 1 bahwa J.E. Sirang telah mengajukan gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kota Manado selaku Tergugat dan yang dipermasalahkan adalah mengenai tanah pekarangan yang terletak di Titiwungen Utara Kecamatan Sario Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara seluas \pm 350 Meter Persegi **yang mana tanah tersebut adalah masuk dalam SHM Nomor 4/Titiwungen** yang batas-batasnya yaitu:

Utara dengan Keluarga Halimah Pontoh, SH.

Timur dengan Keluarga Obert Mandagie, SH. Dan Tjantje Mandagi, SH.

Selatan dengan Ex Kantor Pemasaran Kymco Motor dan Keluarga Sumarauw-Koagouw

Barat dengan Keluarga Soman Abbas Nasadie dan Keluarga Paul-Koagouw,

(selanjutnya) dalam poin 4 disebutkan selama ini yang melakukan kewajiban pembayaran pajak di atas tanah tersebut adalah orang tua Penggugat dan anak-anaknya serta penghuni yang merupakan tetangga-tetangga Penggugat **untuk bidang tanah yang lain namun masih masuk dalam SHM Nomor**

4/Titiwungen atas nama Johny Herry Londong, selanjutnya di dalam Petitum Gugatan Penggugat dimohonkan agar batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM Nomor 4/Titiwungen Tanggal 16 Oktober 1962, Surat Ukur Nomor 58 Tanggal 21 Juni 1911 Luas 3090 meter Persegi, terakhir beralih kepada Johny Herry Londong, dikaitkan pula dengan jawaban Tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kota Manado (yang berkaitan dengan pertimbangan ini) bahwa (dalam pokok perkara) 5. Bahwa SHM Nomor 4/Titiwungen tanggal 16 Oktober 1962 berasal dari Konversi Hak Milik Nomor 96 dengan penunjukkan akte eigendom tertanggal 29 April 1954 Nomor 35

Hal.82 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bekas eigendom verponding Nomor 1086) dan diterbitkan atas nama Liem Oh Nio Janda dari Ten Tek Hoe;

Menimbang, bahwa menurut saksi Penggugat NENSI MARGARET J. RUNTURAMBI yang merupakan Kuasa dari Pihak BPN dalam sengketa di PTUN menerangkan bahwa yang menjadi Penggugat adalah J. Sirang dan Pihak Tergugat adalah Pihak BPN mengenai tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini dan sewaktu pemeriksaan lokasi dalam perkara di PTUN Penggugat J. Sirang menunjukkan rumahnya terletak dalam tanah sengketa di bagian selatan yang menghadap ke Timur, Tergugat yang sekarang, yang saksi lihat Pak Haji (Tungreng) datang di PTUN Manado, sedangkan yang lain saksi lupa, sewaktu di PTUN ada dilakukan pemeriksaan lokasi, dan kedua pihak membenarkannya, tanah yang digugat di PTUN adalah keseluruhan tanah yang dipermasalahkan dalam perkara Nomor 261 ini, saksi mengajukan bukti di PTUN adalah Buku Tanah dan Warkah tentang M. 04/Titiwungenada di BPN, Gambar diambil dari Salinan Nomor: 58 terletak di Manado, District Manado Kampong Sarijo, Negerij Titiwoengan, merupakan Konversi H.M. 36 dengan luas 3090 Meter Persegi, dan semua itu berdasarkan Warkah/Buku Tanah berdasarkan warkah, Sertifikat itu pernah dilakukan peninjauan lapangan lagi (on the spot), sewaktu saksi melihat dari warkah yang ada di BPN, warkah tersebut hanya menunjuk buku tanah Buku Tanah ini yaitu SHM Nomor 04/Titiwungen, yang saksi mintakan ke bagian arsip di BPN, eigendom 1086 dan SHM Nomor 4 Titiwungen tanahnya terletak di objek yang sama;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Para Tergugat bernama SYAFRUDIN FREIDAY menerangkan bahwa wilayah yang dikuasai oleh Tergugat dulu bagian kampung Tombariri (Titiwungen Utara), wilayah Sario

Hal.83 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang wilayah kecamatan kalau dulu kampung Sario jauh dari TitiwungenUtara/tanah sengketa, Jalan Sam Ratulangi dulu nama Jalan Manado Tomohon, sedangkan menurut saksi Tergugat Alia Bahetam menerangkan bahwa Titiwungen darat adalah Titiwungenutara yaitu lingkungan IV dan V, Titiwungen terdiri dari 10 Lingkungan yaitu Titiwungen Utara 5 lingkungan dan Titiwungen Selatan 5 lingkungan, namun mencermati keterangan kedua keterangan saksi tergugat tersebut, dihubungkan dengan kenyataan dalam perkara ini yang ternyata mengenai tanah yang ditempati oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah dilakukan pemeriksaan lokasi sebanyak 2 (dua) kali yaitu dalam perkara di PTUN dan dalam perkara sekarang ini, selain itu kedua orang saksi tergugat ini tidak mempunyai kapasitas khusus dibandingkan dengan saksi Penggugat yang berkedudukan selain sebagai pegawai BPN juga menjadi kuasa BPN dan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Para Tergugat mengenai letak, batas-batas dan kedudukan tanah sengketa maka bila merujuk kepada SHM Nomor 4/Titiwungen yang dikuatkan pula dengan Buku Tanah yang dimasukkan saksi dari Pihak BPN dan menurut apa yang diterangkan olehnya tersebut di atas, maka dalil Para Tergugat tersebut ternilai tidak berdasar dan hal tersebut karena Para Tergugat mengira bahwa SHM Nomor 04/Titiwungen itu tidak pernah ada Buku Tanah dan warkahnya padahal SHM Nomor 4 Titiwungen tersebut terbukti ada dan menjadi bagian dari perkara ini, malahan menurut keterangan saksi Tergugat bernama Alia Bahetam menerangkan bahwa Pak Soman rumahnya berbatasan dengan Pak Sirang di tanah sengketa, selain itu juga yang kuasai tanah sengketa (Para Tergugat) pernah mengajukan prona tapi sebagiannya belum terealisasi dan saksi pernah

Hal.84 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanya kepada BPN yang katanya masih sementara diurus tapi kenyataannya sampai sekarang tidak keluar, tanah ini sejak dulu ada masalah, semua masyarakat diundang ke Kantor Camat katanya tanah itu milik Hayono Isman, bersesuaian pula dengan keterangan saksi Para Tergugat lainnya yaitu Syafrudin Freiday yang menerangkan bahwa batas – batas tanah sengketa yait:

Utara : Jalan Samrat 15

Timur : Jalan Samrat

Barat : Kel. Soman Nasadi

Selatan : Kel. Kim Ko

Persis sama dengan apa yang ditunjukkan oleh kedua belah pihak sewaktu pemeriksaan lokasi dalam perkara ini yang didalamnya juga terdapat rumah dari J. Sirang Penggugat dalam Perkara di PTUN;

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah tanah yang sama dengan yang ditempati oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai kepemilikan atas tanah yang menjadi sengketa, dimana Penggugat melalui Bukti P.1 berupa sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut: SHM) Nomor 04/Desa Titiwungan, Surat Ukur Nomor: 58 Tahun 1911 atas nama Liem Oei Nio Janda dari Tan Tek Hoa, Salinan Nomor: 58 Meetbrief terletak di Manado, District Manado Kampong Sarijo, Negerij Titiwoengan yang kemudian dialihkan kepemilikannya kepada Poppy Tilaar berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Juli 1967 Nomor 3/1967, lalu kemudian tanah yang menjadi objek sertifikat tersebut dialihkan lagi kepada Penggugat Johnny Herry Longdong berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: .. (tidak terbaca)/6/ JB/Sario/VI/2007 Tanggal 27 Juni

Hal.85 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2007, yang bila dikaitkan dengan Bukti P.2 Berupa Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 Tertanggal 27 Juni 2007 maka Bukti P.1 yang terdapat NomorAJB yang tidak terbaca tersebut adalah berNomor 34 Tahun 2007 dimana dalam Bukti P.2 tersebut membuktikan bahwa dihadapan Okky Annete Kahimpong, SH. Notaris di Manado, telah menghadap Insinyur Ketut Teresnana Kedel bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual Tanggal 12 Juni 2007 Nomor 02 dibuat dihadapan Doktorandus I Gede Purwaka, SH Notaris di Tangerang yang aslinya diperlihatkan kepada saya (Okky Annete Kahimpong, SH.), PPAT selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Tuan Hayono Isman yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta kuasa menjual telah pula memperoleh persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya Poppy Puspitasari sebagaimana ternyata dari surat persetujuan di bawah tangan tertanggal 31 Mei 2007 yang telah dilegalisir oleh I Gede Purwaka, yang dalam hal ini pemberi kuasa tersebut diwakili dalam kedudukannya selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Nyonya Janda Poppy Tilaar berdasarkan kuasa yang tercantum dalam Pasal 6 dari akta perjanjian jual beli dan kuasa tanggal 31 Mei 1990 Nomor 682 dibuat dihadapan Nyonya Sitti Pertiwi Shidki, SH. (teliti: Akta Jual Beli Nomor 34 Halaman 1 dan 2), tanah mana dijual dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Bukti P.3 berupa Keputusan PTUN Nomor 01/G/2016/PTUN. Mdo telah bersengketa J.E Sirang selaku Penggugat melawan Kantor Pertanahan Kota Manado selaku Tergugat dan Johny Herry Londong selaku Tergugat II Intervensi yang mempermasalahkan mengenai sebidang tanah pekarangan yang terletak di Titiwungen Utara Kecamatan Sario Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara seluas ± 350 Meter persegi yang berbatas dengan:

Hal.86dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara Keluarga Halimah Pontoh, SH.

Timur dengan Obert Mandagi, SH. Dan Jantje Mandagie, SH.

Selatan dengan Ex Kantor Pemasaran Kymco dan Keluarga Sumarauw-Koagouw

Barat dengan Keluarga Abbas Nasadi dan Keluarga Paul Koagouw;

Dimana dalam pertimbangan putusan tersebut Halaman 33 menegaskan:

1. Bahwa Tergugat (BPN) telah menerbitkan SHM Nomor 4/Titiwungen Tanggal 16 Oktober 1962;
2. Bahwa Ahli Waris dari Alm. Hendrik Josef Sirang dan Alm. Justina Koraag adalah Hana Sirang, Tineke Sirang, Leo Sirang, Mike Sirang, Rein Sirang, dan J.E. Sirang;
3. Bahwa telah ada perjanjian pengosongan tanah dan bangunan dengan uang pindah antara Laurens R. Sirang dan Theresia F. Lasut sebagai Pihak Pertama dengan Johny Herry Londong sebagai Pihak Kedua Tertanggal 18 September 2008 terhadap tanah yang bersertifikat objek sengketa, dengan uang pindah sebesar Rp. 150.000.000,-
4. Bahwa telah ada Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Laurens Rein Sirang tentang pernyataan telah menempati tanah di atas sertifikat objek sengketa milik dari Johny Herry Londong tertanggal 4 Februari 2009;
5. Bahwa telah ada surat persetujuan dan kuasa antara Jimmy Sirang dan Leo Sirang sebagai pemberi kuasa dengan Laurens Rein Sirang yang menyatakan untuk menerima uang pindah dari pemilik tanah yang telah bersertifikat hak milik Nomor 4/Titiwungen;
6. Bahwa pada Tanggal 31 Mei 2016 telah dilakukan sidang lokasi dan Para Pihak telah menunjuk lokasi yang sama;

Hal.87dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Majelis Hakim PTUN pada Halaman 34 mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa terhadap Bukti T.II Int-1 dan T.II Int-2 Majelis Hakim mencermati bahwa kesemua bukti surat tersebut di dalamnya terdapat klausul bahwa surat-surat tersebut dibuat dengan mendasari pada surat penyewaan dan pengakuan tertanggal 3 Februari 1951 yang mana surat tersebut dibuat oleh Hendrik Josef Sirang yang isinya menyatakan bahwa yang bersangkutan telah menyewa dari budel Liem Oei Tiang atas tanah Verponding Nomor 1086 dengan harga sewa Rp. 40,- (empat puluh rupiah) yang mana diketahui bahwa Liem Oei Tiang adalah pemilik pertama sertifikat objek sengketa, dan dalam pertimbangan selanjutnya, diuraikan bahwa status tanah yang dikuasai oleh Penggugat bukan milik orang tuanya namun merupakan tanah sewa yang telah disewa oleh orang tua Penggugat sejak tanggal 31 Februari 1951 namun sewa tersebut sudah berakhir pada tanggal 18 November 2008 sebagaimana yang dituangkan dalam surat perjanjian pengosongan tanah dan bangunan dengan uang pindah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), maka haruslah dimaknai bahwa Penggugat (J.E. Sirang) sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa, dan terhadap bukti-bukti tersebut di atas tidak dibantah oleh Penggugat, pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas bersesuaian dan dikuatkan dengan Bukti P.4 berupa Surat Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan dengan Uang Pindah, Bukti P.5 berupa Surat Pernyataan dan Kuasa, Bukti P.6 berupa Surat Persetujuan dan Kuasa, Bukti P.7 Surat Penjawahan dan Pengakuan;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Bukti P.8 berupa Surat Penjawahan Dengan Pengakuan dimana dalam bukti ini menjelaskan

Hal.88dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai adanya dari Hendrik Rampengan telah sewah dari Tuan Liem Oei Tiong sebagian tanah kintal atas perceel Verp. Nomor 1086 terduduk di Tondanoweg, yang bertanda (Hendrik Rampengan) mengaku, bilamana pensemehnya tidak dibayar dengan betul pada tiap bulan maka Tuan Liem Oei Tiong atau kuasanya ada hak lantas boleh mengeluarkan dari padanya dari tanah tersebut dengan tiada usah berikan tempoh, demikian pula dengan Bukti P.9 yang bertanda adalah Taliboe Kasadi, Bukti P.10 yang bertanda Kamis Sirah, Bukti P.11 yang bertanda adalah Abdullah Tjiko, Bukti P.12 yang bertanda adalah Salasa Sirah, Bukti P.13 adalah John Rampengan, Bukti P.14 yang bertanda adalah Dan Rarung, Bukti P.15 yang bertanda adalah Kiu Nue, Bukti P.16 yang bertanda adalah W. Runtu, kesemuanya menyatakan hal yang sama dengan apa yang diuraikan dalam Bukti P.8 pada pokoknya telah menyewa kepada Liem Oei Tiong;

Menimbang, bahwa dalam Bukti P.17 berupa Surat Keterangan Tertanggal 3 April 1963 dimana Salasa Sirah dan Isterinya bernama Halimah Watung menerangkan bahwa berhubungan bangunan rumah kami sudah dijual kepada D. Mokol, maka bersama ini kami beritahukan bahwa tanah yang kami sewah di Wilayah Titiwungen Jaga III Manado, kami kembalikan kepada pemilik yang sah, dengan catatan pemilik rumah yang baru akan meneruskan pensemeh kintal tersebut, dimana D. Mokol merupakan orang tua dari Tergugat XI yang juga menempati tanah sengketa sampai dengan saat ini, yang kemudian di dalam perjalanan persidangan perkara ini suami dari Tergugat XI (juga sebagai Tergugat XI telah meninggal dunia), namun Tergugat XI (isteri) dan bersama dengan anak-anak dari Tergugat XI menghadiri persidangan dan tidak pernah mencabut surat kuasa yang telah diberikan oleh mereka kepada Para Penasihat Hukumnya yang antara lain adalah Tergugat VI;

Hal.89dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alas hak Para Tergugat menempati tanah tersebut berdasarkan pada Surat Keterangan dalam Bukti T.4.1 atas nama Haji Abu Tungreng, Bukti T.4.2 atas nama Hastuti Sirah, Bukti T.4.3 atas nama Rommy Paath, Bukti T.4.4 atas nama Lintje Rarung, Bukti T.4.5 atas nama Johny Walean, Bukti T.4.6 atas nama Eugenius P.C. Memah, SH., T.4.7 atas nama Josis Palit, Bukti T.4.8 atas nama Rahma Mokol, T.4.9 atas nama Catootje Mait, T.4.10 atas nama Obert H. Mandagie, SH.;

Menimbang, bahwa selain itu juga dalam Bukti T.5.1 membuktikan bahwa yang melakukan pembayaran pajak atas tanah yang terletak di Jalan Sam Ratulangi Sario Kelurahan Titiwungen Utara adalah Jhony Walean, demikian dengan Bukti T.5.2 atas nama Abdurrahman Anom, T.5.3 atas nama J.R.M. Memah, Bukti T.5.4 atas nama Abu Tungreng, Bukti T.5.5 atas nama Daud Mokol, Bukti T.5.6 atas nama Adrian Pontoh, Bukti T.5.7 atas nama Jantje Mandagi, T.5.8 atas nama Josis Palit, Bukti T.5.9 atas nama Rarung Buang, Bukti T.5.10 atas nama Edy Paath;

Menimbang, bahwa selain itu juga menurut Bukti T.8 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 8 September 2004 ternyata bahwa H. Abu Tungreng telah membeli tanah dari Ruslan Anom dengan harga sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga kedudukan H. Abu Tundreng hanyalah selaku pembeli tanah sengketa dalam perkara ini, mengakibatkan kedudukannya bergantung kepada Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa dari apa yang dipertimbangkan di atas, diperoleh satu permasalahan yang harus dijawab, apakah alas hak Penggugat berupa SHM Nomor 4/Titiwungen yang lebih kuat dari pada alas hak yang dipegang oleh Para Tergugat berupa Surat keterangan Tinggal dan SPT Pajak Bumi dan Bangunan, dipertimbangkan berikut ini;

Hal.90 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pasal 19 Ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, selanjutnya dalam Pasal 32 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan pula bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menelusuri dari segenap yuriprudensi dikenal istilah Letter C adalah surat yang berbentuk buku yang berfungsi sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial, dimana untuk saat ini dikenal dengan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan beserta Surat Tanda Terima setoran (STTS) Pajak, dimana tentang masalah ini oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 0234K/PDT/1992 menyatakan bahwa Buku Letter C Desa (= SPT PBB/STTS) bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya, yang di dalam perkara ini, ternyata memang Para Tergugat telah menduduki tanah yang menjadi sengketa sehingga kepadanya harus dibebankan untuk membayar pajak tetapi bukti pajak tersebut bukanlah bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti Surat Keterangan dari Pemerintah Kelurahan hanya menerangkan bahwa yang namanya tersebut dalam surat keterangan adalah benar tinggal di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III Jl. Sam Ratulangi XV, bukannya menerangkan tentang kepemilikan atas tanah yang ditinggali oleh Para Tergugat, selain itu juga menurut Yurisprudensi

Hal.91 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3428 K/Pdt/1985 menegaskan bahwa surat bukti yang hanya merupakan suatu "Pernyataan" tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan di bawah sumpah di muka persidangan;

Menimbang, bahwa keberatan lain dari Para Tergugat adalah mengenai kedudukan Poppy Tilaar yang diduga oleh Para Tergugat sudah meninggal dunia sebelum penandatanganan AJB antara Poppy Tilaar dengan Penggugat, dipertimbangkan bahwa mengenai hal ini oleh Para Tergugat membuktikan mengenai perihal kematian dari Poppy Tilaar sebagaimana Bukti T.2 namun tidak pernah ditunjukkan bukti asli surat bukti yang menyatakan perihal kematian Poppy Tilaar tersebut atau pun menambahkan pembuktian dengan alat bukti lainnya tentang kebenaran kematian dari Poppy Tilaar, sehingga Majelis Hakim mencermati Akta Jual Beli 34/6/JB/SARIO/VI/2007 pada halaman 1 dan 2 menguraikan bahwa telah menghadap Insinyur Ketut Teresnana Kedel bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual Tanggal 12 Juni 2007 Nomor 02 dibuat dihadapan Doktorandus I Gede Purwaka, SH Notaris di Tangerang yang aslinya diperlihatkan kepada saya (Okky Annete Kahimpong, SH.), PPAT selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Tuan Hayono Isman yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta kuasa menjual telah pula memperoleh persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya Poppy Puspitasari sebagaimana ternyata dari surat persetujuan di bawah tangan tertanggal 31 Mei 2007 yang telah dilegalisir oleh I Gede Purwaka, yang dalam hal ini pemberi kuasa tersebut diwakili dalam kedudukannya selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Nyonya Janda Poppy Tilaar berdasarkan kuasa yang tercantum dalam Pasal 6 dari akta perjanjian jual beli dan kuasa tanggal 31 Mei 1990 Nomor 682 dibuat dihadapan Nyonya Sitti

Hal.92dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertiwi Shidki, SH. (teliti: Akta Jual Beli Nomor 34 Halaman 1 dan 2), sehingga dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum dalam kaitan dengan tanah yang menjadi sengketa ini, terdapat subjek yaitu Poppy, Ir. Ketut Tresnana Kedel, Hayono Isman, dan isterinya bernama Poppy Puspitasari, yang dalam hubungan hukum mereka terdapat 2 (dua) akta yaitu Akta Kuasa Menjual Tanggal 12 Juni 2007 Nomor 02 dan Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa tanggal 31 Mei 1990 Nomor 682 dibuat dihadapan Nyonya Sitti Pertiwi Shidki, barulah kemudian diterbitkan Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/SARIO/VI/2007, sehingga sekiranya Poppy Tilaar sudah meninggal dunia tidak menjadi permasalahan karena sesungguhnya tanah tersebut sudah dijual sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 682 Tertanggal 31 Mei 1990 antara Ketut Teresnana Kedel dengan Hayono Isman yang kemudian dibeli oleh Penggugat dengan tanpa dicatatkan dalam SHM Nomor 4/Titiwungen, lagi pula dalam perkara ini tidak terdapat keberatan dari penjual baik itu Poppy Tilaar, Ketut Teresnana Kedel, maupun Hayono Isman dan isterinya sebagai orang yang berwenang mengajukan keberatan atas hal ini dan bukannya Para Tergugat atau Para Turut Tergugat, apa terlebih sampai dengan saat ini pihak Kantor Pertanahan Kota Manado tidak pernah membatalkan sertifikat tersebut, lagi pula kebenaran akan adanya hubungan hukum antara Ketut Teresnana Kedel dengan Hayono Isman didukung kebenarannya oleh saksi Tergugat bernama Alia bahetam yang menerangkan bahwa tanah ini sejak dulu ada masalah, semua masyarakat diundang ke Kantor Camat katanya tanah itu milik Hayono Isman;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar perkara ini dinyatakan *ne bis in idem* dipertimbangkan bahwa sutau putusan pengadilan yang beramar putusan: Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (NO) dapat mengajukan

Hal.93dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum banding atau kembali diajukan gugatan tanpa adanya resiko harus dinyatakan *ne bis in idem* karena gugatan tersebut gugur saat pemilahan awal semisal ketiadaan *legal standing* atau keliru yurisdiksi peradilan yang berwenang mengadili perkara tersebut, sehingga pokok perkara belum diperiksa atau belum diputus, apalagi dalam perkara ini bila dibandingkan dengan perkara perdata Nomor 176/Pdt.G/2011/PN. Mdo Tanggal 27 Februari 2012 terdapat perbedaan subjek misalnya untuk Tergugat V yang digugat terdahulu adalah J.R.M. Memah, Patrik Christian Wowor perkara terdahulu tidak digugat, Tergugat 8 yang digugat dahulu adalah Yos Paat, Catootje Mait dahulu tidak digugat, dan Para Turut Tergugat dahulu tidak digugat, sehingga kedudukan perkara ini tidak memenuhi syarat untuk dinyatakan *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan tentang kekurangan atau kelebihan pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sengketa ini yang mengajukan gugatan adalah Penggugat dengan alas hak SHM Nomor 4/Titiwungen yang dikuasai oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga dengan tidak digugatnya pihak BPN tidak menjadikan gugatan cacat atau kabur karena bukan berkaitan dengan pembatalan sertifikat tersebut yang menjadi tanggung jawab pihak BPN, sedangkan mengenai kedudukan saudara dari Tergugat VI tidak pula menjadikan gugatan cacat atau kabur karena sewaktu pemeriksaan lokasi tanah sengketa rumah yang berdiri di atas tanah sengketa dinyatakan oleh Para Pihak sebagai rumah dari Tergugat VI, sedangkan kedudukan Para Turut Tergugat sehingga digugat karena menempati tanah sengketa, yang menyewa dari Para Tergugat sebagaimana Replik Penggugat yang tidak pernah dibantah atau dibuktikan sebaliknya oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat yang mana dalam

Hal.94 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Tergugat VI 6 dan 7 tidak membantah mengenai adanya hubungan hukum sewa menyewa antara Para Turut Tergugat dengan tergugat III, IV, dan V;

Menimbang, bahwa selain itu juga perlu dipertimbangkan mengenai Bukti T.16 dan T.17 berupa Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Badan Pertanahan Nasional) Kota Manado masing-masing tertanggal 9 Maret 2013 dan Tanggal 16 Desember 2015 yang memohonkan agar dilakukan pemblokiran SHM Nomor 4/Titiwungen atas nama Poppy Tilaar, dimana mengenai permohonan ini oleh Pihak Badan Pertanahan Kota Manado tidak pernah dapat dibuktikan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagai permohonan yang telah dikabulkan oleh Pihak BPN Kota Manado, sementara itu dalam persidangan saksi Penggugat yang merupakan Kuasa Tergugat dalam perkara PTUN Manado yaitu Saksi Nensi M.J. Runturambi, S.ST. telah menerangkan di dalam persidangan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang diduduki oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang pernah disidangkan dalam perkara PTUN Manado, yang putusannya dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat yaitu J.E. Sirang tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan, lalu kemudian saksi tersebut menunjukkan foto udara yang menunjukkan lokasi tanah sengketa beserta ciri-cirinya berupa jalan Sam Ratulangi Nomor XV dan sekaligus memasukkan buku tanah SHM Nomor 4/Titiwungen yang menjadi dokumen pada Kantor Pertanahan Kota Manado, sehingga bila dikatakan tanah sengketa adalah tanah yang tidak mempunyai warkah atau buku tanah telah terbantahkan dengan adanya keterangan saksi ini, sekaligus menjawab mengenai dugaan ketiadaan warkah atas tanah yang

Hal.95 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi sengketa serta anggapan bahwa tanah sengketa adalah tanah negara;

Menimbang, bahwa guna memperkuat mengenai pertimbangan di atas, maka mencermati keterangan saksi Para Tergugat yaitu saksi Syafrudin Freiday dan saksi Elia Bahetam menerangkan bahwa sewaktu poryek Prona ada, maka masyarakat termasuk Para Tergugat pernah mengajukan Prona namun belum terealisasi, sampai dengan saat ini, sehingga kedudukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sepanjang waktu menduduki tanah sengketa tidak pernah berdasarkan pada alas hak yang ada semisal sertifikat padahal pada waktu yang bersamaan saat pronas Soman Nasadie yang bersama-sama dengan masyarakat lainnya termasuk Para Tergugat telah memohonkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa yang mereka duduki, namun hanya Soman Nasadie yang keluar sertifikatnya, sementara itu Para Tergugat permohonannya tidak pernah dikabulkan oleh BPN, dan pada sisi yang lain SHM Nomor 04/Titiwungen tidak pernah dibatalkan oleh Pihak BPN Kota Manado;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim sependapat dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat di dalam petitum ini, maka oleh karenanya untuk Petitum gugatan Angka 3 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai Petitum Gugatan Angka 4 yang memohonkan agar menyatakan perbuatan/tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menguasai, menempati dan membangun bangunan rumah di atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum setidaknya melanggar hak Penggugat, dipertimbangkan berikut ini;

Hal.96 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada keseluruhan pertimbangan dalam Petitum Gugatan Penggugat Angka 3 tersebut di atas yang telah dikabulkan yang pada pokoknya bahwa tanah sengketa adalah tanah milik dari Penggugat sedangkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak pernah membuktikan sebaliknya, maka Majelis Hakim mengabulkan Petitum Gugatan Angka 4 ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai Petitum Gugatan Penggugat Angka 5 yang memohonkan agar menyatakan putus setidaknya dinyatakan tidak sah perjanjian sewa menyewa antara Para Turut Tergugat dengan Tergugat III, IV dan V, dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ini, oleh Para Tergugat khususnya mencermati jawaban Tergugat VI pada halaman 6 dan 7 disebutkan bahwa Tergugat III, IV, dan V konvensi tidak melanggar hukum, sebab Penggugat belum mendapatkan hak yang sesungguhnya, yang berarti Para Tergugat bahkan pun Para Turut Tergugat tidak membantah mengenai adanya hubungan sewa menyewa antara Tergugat III, IV, dan V dengan Para Turut Tergugat, bahkan lebih ditegaskan lagi oleh Tergugat VI kalau hubungan hukum sewa menyewa tersebut adalah sah menurut Pasal 1338 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata menurut apa yang telah dipertimbangkan di atas bahwa tanah sengketa terbukti adalah milik Penggugat dan telah pula dinyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hubungan hukum apapun termasuk hubungan hukum sewa menyewa yang terjadi, menjadikan Tergugat III, IV, dan V tidak berdasarkan hukum karena tanah yang disewakan adalah milik dari Penggugat, maka oleh karenanya perjanjian sewa menyewa antara Para Turut Tergugat dengan Tergugat III, IV, dan V harus dinyatakan tidak

Hal.97dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah, sehingga dengan demikian Majelis Hakim mengabulkan Petitum Gugatan Penggugat Angka 5 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai Petitum Gugatan Angka 6 yang memohonkan agar kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa beban apapun, dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti tanah sengketa adalah milik dari penggugat dan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak berdasar dalam menduduki tanah sengketa tersebut, maka kepada Para Tergugat dan termasuk Para Turut Tergugat atau siapa saja yang medapat hak dari mereka, harus keluar dari tanah sengketa tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa beban apapun, untuk selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat Angka 6;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai Petitum Gugatan Penggugat Angka 7 yang memohonkan agar Para Tergugat secara sendiri-sendiri membayar uang sewa tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) persatu bulan setiap 1 (satu) meter persegi tanah objek sengketa yang dikuasai dan ditempati mendirikan bangunan rumah, terhitung sejak bulan Juli 2007 selama 108 (seratus delapan) bulan hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap pada perkara ini, dengan perhitungan $Rp. 50.000,- \times 108 \text{ bulan} \times 3090 \text{ M}^2 = Rp. 16.686.000.000,-$ (enam belas milyar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah), dipertimbangkan berikut ini;

Hal.98dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ini, menurut kenyataan di dalam persidangan perkara ini, ternyata:

1. keberadaan Penggugat dengan tanah sengketa dan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat adalah semenjak Penggugat membeli tanah sengketa tersebut dan pembelian tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/SARIO/VI/2007, terjadi pada tanggal 27 Juni 2007, sedangkan Para Tergugat berada di atas tanah sengketa tersebut jauh sebelum jual beli dimaksud;
2. keberadaan sebagian Tergugat dan Para Turut Tergugat menduduki tanah sengketa yang berasal dari kedudukan orang tuanya Para Tergugat yang beralih sampai kepada Para Tergugat meski sebagiannya dari hasil membeli kepada Tergugat dan lainnya dan khusus bagi Para Turut Tergugat telah melakukan penyewaan kepada Tergugat III, IV, dan V, sehingga Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini seperti yang telah dipertimbangkan dan ditetapkan di atas, maka berarti kedudukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berada dalam tanah sengketa bukan karena melakukan tindakan yang telah merugikan Penggugat atau melakukan perbuatan yang ingkar janji terhadap Penggugat, sampai dengan perkara ini digelar di dalam persidangan ini ;
3. Dalam perkara ini, tidak pernah ditemukan adanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
4. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak pernah ada putusan pengadilan sebelumnya yang telah menyatakan tanah

Hal.99dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa sebagai tanah milik dari Penggugat, selain dari pada perkara ini;

sehingga berdasarkan keempat hal di atas, Majelis Hakim berpendapat, **tidak mengabulkan tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat**, untuk selanjutnya menolak Petitem Gugatan Penggugat Angka 7 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada segenap pertimbangan atas petitem-petitem gugatan Penggugat tersebut, maka berkaitan dengan Petitem Gugatan Angka 1, haruslah dinyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagian Tergugat dalam jawabannya, telah mengajukan Gugatan Balik/Rekonvensi atas Penggugat Konvensi;

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

Menimbang, bahwa oleh karena adanya gugatan Rekonvensi, maka nomenklatur para pihak berubah yaitu untuk Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi, dan untuk Tergugat Konvensi berubah menjadi Penggugat Rekonvensi, sedangkan untuk Tergugat dan Turut Tergugat lainnya berubah menjadi Turut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai Petitem Gugatan Penggugat Rekonvensi Angka 1 yang memohonkan agar mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, maka dipertimbangkan bahwa sebelum menentukan tentang petitem ini, maka terlebih dahulu ditentukan petitem gugatan Rekonvensi berikutnya, barulah kemudian menentukan petitem ini, yang jika petitem gugatan Rekonvensi ditolak seluruhnya maka petitem gugatan Rekonvensi Angka 1 harus pula dinyatakan menolak, namun apabila

Hal.100dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum berikutnya dikabulkan maka petitum dimaksud harus pula dikabulkan, demikian bila petitum dikabulkan sebagian maka petitum sebagiannya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Rekonvensi Angka 2, merupakan permintaan dari Penggugat Rekonvensi yang tidak pernah dilaksanakan penyitaan di dalam perkara ini, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat Rekonvensi Angka 3, 4, dan 5 dipertimbangkan bahwa merujuk pada segenap pertimbangan dalam Konvensi yang telah dibuktikan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), sementara itu Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan sebaliknya, selain itu pula penguasaan atas tanah dari Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi tidak pernah dapat dibuktikan sebagai pemilik atas tanah yang menjadi sengketa, lagi pula Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi tidak pernah pula dapat membuktikan mengenai ketidakabsahan Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/Sario/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 dan SHM Nomor 4/Titiwungen sedangkan di dalam pertimbangan tentang Konvensi Penggugat dapat membuktikan mengenai keabsahan akta jual beli dan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan diatas maka Petitum Gugatan Penggugat Rekonvensi Angka 3, 4, dan 5 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Gugatan Angka 6, oleh karena berhubungan dengan Petitum Gugatan Angka 7 maka kedua petitum ini akan dipertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan gugatan pokoknya tersebut di atas, selain itu pula Penggugat

Hal.101 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi tidak dapat membuktikan mengenai kerugian apa yang telah dialaminya, dan apa yang telah diperbuat oleh Penggugat Konvensi sehingga telah merugikan Penggugat Rekonvensi, lagi pula pengajuan gugatan dalam suatu perkara di pengadilan sesungguhnya bukanlah hal yang dapat mencemari nama baik, karena sebagai warga negara yang taat hukum maka sudah seharusnya siap menggugat dan siap juga untuk digugat melalui jalur hukum yang disediakan oleh hukum itu sendiri, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut maka Majelis Hakim menolak petitum gugatan Penggugat Angka 6 dan 7 tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum gugatan Angka 8 selain oleh karena Petitum-petitum gugatan rekonvensi ditolak, dan tidak pula memenuhi syarat untuk menjatuhkan putusan serta merta, maka petitum ini pun harus ditolak;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan sebagian petitum gugatannya sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi, yang meskipun tidak diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, namun karena merupakan konsekuensi bagi pihak yang dinyatakan kalah maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini sebesar yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

Hal. 102 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa, yakni :

Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III, Kecamatan Sario, Kota Manado, kini dikenal dengan Jalan Sam Ratulangi Nomor seluas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, Surat Ukur Nomor 58, tanggal 21 Juni 1911, sejumlah kurang lebih 3.090 M²(Tiga ribu sembilan puluh meter bujur sangkar), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas lorong/Jalan Sam Ratulangi XV;
- Sebelah Timur : berbatas Jalan Sam Ratulangi;
- Sebelah Selatan : berbatas Showroom Sepeda Motor Kymco;
- Sebelah Barat : berbatas rumah/tanah Broery Koagouw/Paul Koagouw, Ronald Sorongan dan Soman Nasadie

adalah milik Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan/tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menguasai, menempati dan membangun bangunan rumah di atas tanah

Hal.103dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum setidaknya melanggar hak Penggugat;

4. Menyatakan putus setidaknya dinyatakan tidak sah Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Turut Tergugat dengan Tergugat III, IV dan V;
5. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan sempurna tanpa beban apapun;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menghukum Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.411.000,- (dua juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado pada hari: Jumattanggal: 17 November 2017, yang terdiri dari: **Muhammad Alfi Sahrin Usup, SH. MH.**, Sebagai Hakim Ketua Majelis, **Hj. Halidja Wally, SH. MH.** dan **Imanuel Barru, SH.** Masing-masing sebagai

Hal.104 dari 105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis Tanggal 30 November 2017 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh: Cleopatra Ishak, SH. Sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Manado, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dengan Kuasa Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI dan XII dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat VII serta Turut Tergugat I, II dan III;

Hakim-hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim

ttd

ttd

HJ. HALIDJA WALLY, SH. MH.

M. ALFI SAHRIN USUP, SH. MH.

ttd

IMANUEL BARRU, SH.

Panitera Pengganti,

ttd

CLEOPATRA ISHAK, SH.

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 1.820.000,-
- Biaya Perjalanan PS	Rp. 500.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
- Materai Putusan	Rp. 6.000,-
J u m l a h	Rp. 2.411.000,-

(dua juta empat ratus sebelas ribu rupiah)

Hal.105dari105 Putusan No. 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.

Disclaimer

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