



P U T U S A N

Nomor 160 / PDT / 2019 / PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **CERLY C. MAMAIT**, Perempuan, umur 63 tahun, lahir di Sonder tanggal 9 Desember 1954, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMP, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Mengurus rumah tangga, tempat tinggal di Desa Talikuran Satu Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
2. **FERDY MAMAIT**, Laki-laki, umur 60 tahun, lahir di Sonder tanggal 30 September 1958, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMA, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Sopir transportasi, tempat tinggal di Desa Talikuran Jaga IV, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
3. **SELVIE MAMAIT**, Perempuan, umur 58 tahun, lahir di Talikuran tanggal 30 Mei 1960, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMP, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Desa Talikuran Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
4. **TINO R. D. MAMAIT**, Laki-laki, umur 50 tahun, lahir di Sonder tanggal 29 Agustus 1968, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMA, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Petani, tempat tinggal di Desa Sendangan Satu Dusun 2, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara, semula Penggugat selanjutnya disebut sebagai ; **PEMBANDING**;

Dalam pemeriksaan pada tingkat banding Penggugat selaku Pembanding, diwakili oleh Kuasanya **HUISYE RORI, S.H., RULMAN I. RONGKONUSA, S.H.**, dan **DANIEL BANGSA, S.H.**, kesemuanya Advokat-advokat pada Kantor Klinik Hukum "TUWO KONA" yang beralamat di Perumahan Griya Paniki Indah Jl. Anggrek IV No. 3, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Oktober 2018;



L a w a n :

1. **PT. CAHAYA KELANA MATAHARI**, di Jl. 17 Agustus No. 8, Kelurahan Bumi Beringin Lingkungan V, Kecamatan Wenang, Kota Manado, dalam hal ini ditingkat banding diwakili kuasanya **RONI HARYONO, SH., TUBAGUS SULAIMAN, SH., dan ANDI TJAHHADY, SH.**, para Advokat yang beralamat di Jalan Raya Kalimulya No. 23, RT.005, RW. 004, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 November 2018, semula Tergugat I selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** ;
2. **Ir. CONNY L. RUMONDOR, MS.**, di Jl. 17 Agustus No. 8, Kelurahan Bumi Beringin Lingkungan V, Kecamatan Wenang, Kota Manado, dalam hal ini ditingkat banding diwakili kuasanya **RONI HARYONO, SH., TUBAGUS SULAIMAN, SH., dan ANDI TJAHHADY, SH.**, para Advokat yang beralamat di Jalan Raya Kalimulya No. 23, RT.005, RW. 004, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 November 2018, semula Tergugat II selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**;
3. **3.1. DEEMS GERUNG;**
3.2. MINTJE GERUNG;
3.3. JAMY GERUNG;
ketiga-tiganya dalam kedudukan mereka selaku pribadi dan sekaligus juga selaku ahli waris dari **Alm. ALBERT GERUNG** dan **Almh. ANNEKE WOWOR**, semuanya beralamat di Desa Talikuran Jaga 1, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, semula Tergugat III selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** ;
4. **MENTERI NEGARA AGRARIA/TATA RUANG; KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL** cq. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA** cq. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA**; berkantor Kompleks Perkantoran Bupati Minahasa Utara di Airmadidi, semula Turut Tergugat selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Halaman 2 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugat Penggugat, selaku Pembanding tertanggal 19 Oktober 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 22 Oktober 2018, dalam Register Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Almarhumah JULIEN WOWOR (meninggal dunia di Talikuran, Sonder tanggal 28 Agustus 1990), semasa hidupnya pernah menikah dengan ROBERTUS K. MAMAIT (sudah meninggal dunia di Talikuran, Sonder tanggal 29 April 1965), dan mempunyai 6 (enam) orang anak, yaitu :
 - 1.1. Nico Mamahit (sudah meninggal), Ayah kandung dari TINO R. D. MAMAIT (Penggugat);
 - 1.2. Johan Mamait (sudah meninggal), memiliki anak : Rini Mamait dan Jolanda Mamait;
 - 1.3. CERLY MAMAIT (Penggugat);
 - 1.4. Theresye Mamait;
 - 1.5. FERDY MAMAIT (Penggugat);
 - 1.6. SELVI MAMAIT (Penggugat);
2. Bahwa almh. JULIEN WOWOR juga meninggalkan harta warisan antara lain berupa sebidang tanah kebun berisi pohon kelapa seluas ± 61.180 M² (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Minahasa Utara, dengan batas-batas:

Utara : J. Mongi/A. K. Mandagi/Kel. Iroth
Timur : Mapalendeng/Ruus
Selatan : Kel. Ruus
Barat : Saluran Air dan Suroto

tanah kebun tersebut selanjutnya disebut : "tanah obyek sengketa", yang diperoleh dengan cara dibeli oleh mendiang JULIEN WOWOR dari Nesus Punu (sudah meninggal)
3. Bahwa sejak mendiang JULIEN WOWOR masih hidup, tanah obyek sengketa tersebut dipercayakan kepada Albert Gerung (suami dari almarhumah Anneke Wowor -- orang tua kandung dari Para Tergugat III--), untuk mengelola dan mengatur proses panen kelapa di tanah obyek sengketa menjadi kopra dan setiap selesai panen kopra tersebut Albert Gerung semasa hidupnya secara rutin menyerahkan hasil penjualan



kopra kepada mendiang JULIEN WOWOR dan atau kepada para Penggugat, dan berlanjut terus walaupun JULIEN WOWOR dan Albert Gerung sudah meninggal dunia, hasil penjualan kopra dari tanah obyek sengketa masih diserahkan oleh pihak Keluarga Gerung-Wowor kepada Para Penggugat, selaku ahli waris dari almh. JULIEN WOWOR, sampai dengan tahun 2002.

4. Bahwa akan tetapi sejak tahun 2003 hingga gugatan ini didaftarkan, keluarga Gerung-Wowor sudah tidak pernah lagi mempertanggungjawabkan kepada para Penggugat hasil panen kopra dari tanah obyek sengketa. Sedangkan Albert Gerung sudah meninggal dunia.
5. Bahwa ternyata setelah para Penggugat melakukan pengecekan, ternyata tanpa sepengetahuan para Penggugat, tanah obyek sengketa telah dialihkan/dijual secara melawan hukum oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II.
6. Bahwa atas masalah tersebut, para Penggugat selanjutnya memintakan penyelesaian atas sengketa tanah obyek sengketa tersebut secara musyawarah/kekeluargaan melalui Pemerintah Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara, namun selain para Penggugat, yang menghadap dalam pertemuan yang diadakan oleh Pemerintah Desa Paniki Atas hanyalah Jamy Gerung (salah satu Tergugat III) yang menerangkan pada pokoknya bahwa yang menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II hanyalah Deems Gerung dan Mintje Gerung.
7. Bahwa lebih jauh lagi, ternyata Tergugat I dan II telah mengurus penerbitan hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa, sehingga Turut Tergugat telah menerbitkan Hak Guna Bangunan atas tanah obyek sengketa milik Alm. JULIEN WOWOR --yang digabung bersama bidang tanah lainnya sehingga total luasnya menjadi 101.275 M² (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi)-- yakni sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang haknya adalah PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I).
8. Bahwa JULIEN WOWOR dan para Penggugat (ahli waris dari JULIEN WOWOR), selaku pemilik dari tanah obyek sengketa, sama sekali tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah obyek sengketa kepada Albert Gerung ataupun kepada Anneke Wowor, juga tidak pernah



mengalihkannya kepada para Tergugat I, II dan III, sehingga menurut hukum baik Albert Gerung dan Anneke Wowor, maupun Para Tergugat I, II dan III bukanlah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa.

9. Bahwa oleh karena itu, peralihan/penjualan tanah obyek sengketa oleh Albert Gerung ataupun Anneke Wowor sendiri ataupun bersama-sama dengan para Tergugat III kepada Tergugat II dan atau Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum, dan telah sangat merugikan hak dan kepentingan para Penggugat selaku ahli waris almh. JULIEN WOWOR, sekaligus selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa. Apalagi para Tergugat III dan juga Tergugat II serta Tergugat I telah menebang hampir seluruh pohon kelapa di tanah obyek sengketa.
10. Bahwa oleh karena Albert Gerung, Anneke Wowor, dan para Tergugat I, II dan III bukanlah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dan peralihan/penjualan tanah obyek sengketa oleh Albert Gerung ataupun Anneke Wowor sendiri ataupun bersama-sama dengan Tergugat III kepada Tergugat II dan atau Tergugat I adalah peralihan yang tidak sah dan melawan hukum, maka penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas atas nama PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I) oleh Turut Tergugat seharusnya juga dinyatakan penerbitan hak guna bangunan yang cacat hukum dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas atas nama PT. CAHAYA KELANA MATAHARI itu harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat.
11. Bahwa selain kehilangan hak atas tanah obyek sengketa, para Penggugat juga telah dirugikan secara materiil karena sejak tahun 2003 sampai dengan gugatan ini didaftarkan (15 tahun) para Penggugat telah kehilangan keuntungan dari penjualan kopra hasil panen dari tanah obyek sengketa yang setiap 4 (empat) bulan diterima bersih rata-rata sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) $\times 3 =$ Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun. Jadi, 15 tahun \times Rp.18.000.000,- = Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah); berikut kerugian sejumlah Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun dihitung mulai gugatan ini didaftarkan hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan.
12. Bahwa selain kerugian materiil, para Penggugat juga telah dirugikan secara immateriil yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk membantu Pengadilan dalam menentukan jumlahnya, serta demi asas kepastian hukum, maka para Penggugat menuntut agar



Pengadilan menghukum para Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada para Penggugat. Jumlah mana tentulah sangat pantas, apalagi Tergugat I dan II adalah pengusaha pengembang perumahan, yang dengan memiliki kelebihan dalam sumber dayanya, seharusnya mengutamakan asas kehati-hatian dan ketelitian dalam membeli tanah, agar tidak merugikan kepentingan orang lain (in casu para Penggugat).

13. Bahwa para Penggugat sudah mengupayakan agar masalah ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi upaya dari para Penggugat tidak membuahkan hasil, sehingga akhirnya gugatan ini diajukan ke Pengadilan.

14. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa jelas adalah milik dari ahli waris dari alm. JULIEN WOWOR (termasuk para Penggugat), maka menurut hukum:

14.1. Tindakan alm. Anneke Wowor bersama Tergugat III yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.2. Tindakan Tergugat I, II dan III yang tidak menyerahkan hasil panen kelapa/kopra dari tanah obyek sengketa dan sebaliknya menebang pohon kelapa yang ada seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.3. Tindakan Tergugat I dan II yang saat ini telah menguasai/menduduki tanah obyek sengketa seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.4. Tindakan Tergugat I dan II yang telah mengurus penerbitan hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa pada Turut Tergugat sehingga telah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) adalah Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum Mengikat.

14.6. Semua bangunan milik para Tergugat I, II dan III yang ada di atas tanah obyek sengketa tersebut seharusnya dibongkar dan



dikosongkan, dan tanah obyek sengketa tersebut dikembalikan kepada para Penggugat untuk dibagi waris kepada seluruh ahli waris almh. JULIEN WOWOR.

15. Bahwa sebagai jaminan agar tanah obyek sengketa tetap terjaga dan tidak dialihkan lagi oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka beralasan kiranya Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Airmadidi berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) (CB) atas tanah obyek sengketa.

16. Bahwa gugatan para Penggugat adalah berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat I, II dan III, maka adalah sangat beralasan hukum bagi para Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan cq. Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan menjatuhkan putusan pengadilan yang dapat dijalankan serta merta, sekalipun ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi dari para Tergugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar mengadili perkara a quo dengan menjatukan putusan yang amarnya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almh. JULIEN WOWOR.
3. Menyatakan bidang tanah obyek sengketa berisi pohon kelapa seluas \pm 61.180 M² (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Minahasa Utara, dengan batas-batas:
Utara : J. Mongi/A. K. Mandagi/Kel. Iroth
Timur : Mapalendeng/Ruus
Selatan : Kel. Ruus
Barat : Saluran Air dan Suroto
adalah harta warisan dari almh. JULIEN WOWOR yang belum dibagi waris oleh ahli warisnya yang sah.
4. Menyatakan perbuatan alm. Anneke Wowor bersama Tergugat III yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan perbuatan para Tergugat I, II dan III yang tidak menyerahkan hasil panen kelapa/kopra dari tanah obyek sengketa kepada para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan sebaliknya menebang pohon kelapa yang ada adalah Perbuatan Melawan Hukum.

6. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang saat ini telah menguasai/menduduki tanah obyek sengketa seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang telah mengurus penerbitan hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa pada Turut Tergugat sehingga telah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) adalah Perbuatan Melawan Hukum.
8. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) adalah Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum Mengikat.
9. Menghukum masing-masing dan atau seluruh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maupun semua orang yang mendapatkan hak dari pada mereka, secara masing-masing atau bersama, di atas tanah obyek sengketa seluas $\pm 61.180 \text{ M}^2$ (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) tersebut, untuk keluar dan mengosongkan seluruh bidang tanah obyek sengketa tersebut dan menyerahkan tanah obyek sengketa itu kepada para Penggugat untuk kemudian akan dibagi kepada seluruh ahli waris yang sah dari almh. JULIEN WOWOR.
10. Menghukum para Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil kepada para Penggugat atas kehilangan keuntungan hasil penjualan hasil panen kopra dari tanah obyek sengketa selama sejak tahun 2003 s/d 2018, yaitu 15 tahun x Rp.18.000.000,- (hasil panen per tahun) = Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah); berikut dihitung juga Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun terhitung mulai tanggal gugatan didaftarkan hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan.
11. Menghukum para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immateriil kepada para Penggugat sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk atas putusan dalam perkara ini dan mencabut pemberian Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas sepanjang atas bidang tanah obyek sengketa.
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta, sekalipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi dari para Tergugat.
15. Menghukum para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR:

Mohon keadilan, seadil-adilnya.

Membaca, surat jawaban Tergugat I/Terbanding I dan II tersebut Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi telah memberikan jawaban yang masing-masing pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I dan II KONVENSI / PENGGUGAT I dan II REKONVENSI:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscur Libel*)
 - 1.1. Bahwa dalam gugatannya, dalil nomor 2 halaman 3, Para Penggugat mensengketakan tanah yang diklaimnya sebagai warisan dari orangtuanya Almarhumah Julien Wowor seluas \pm 61.180 M2 (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Minahasa Utara;
 - 1.2. Bahwa selanjutnya Para Tergugat mendalilkan tanah a quo yang diklaimnya sebagai tanah miliknya tersebut telah dialihkan/dijual secara melawan hukum oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II (dalil nomor 5 gugatan) dan oleh Tergugat II dan I tanah tersebut disertifikatkan dengan digabung bersama bidang tanah lainnya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas dengan total luas 101.275 M2 atas nama PT. Cahayakelana Matahari/ Tergugat I (dalil nomor 7 gugatan);
 - 1.3. Bahwa faktanya, tanah yang dijual oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya kepada Tergugat II (yang saat itu bertindak mewakili Tergugat I) adalah seluas \pm 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu Sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat (pasini) yang terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor,

Halaman 9 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND

Disclaimer

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



sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tieneke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, yang mana atas tanah tersebut kemudian diterbitkan SHGB No.145/ Desa Paniki Atas dengan digabung dengan 2 (dua) bidang tanah lainnya;

- 1.4. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, terbukti objek tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya ternyata berbeda dengan tanah yang dijual-belikan oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya kepada Tergugat II (yang saat itu bertindak mewakili Tergugat I) baik dari luasnya maupun dari asal kepemilikannya, sehingga gugatan Para Tergugat menjadi tidak jelas/kabur;
- 1.5. Bahwa oleh karena jelas terbukti Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libels*), maka oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Error in Persona
 - 2.1. Bahwa Para Penggugat telah salah/keliru/tidak tepat dalam menarik dan menjadikan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam gugatannya;
 - 2.2. Bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah tentang gugatan atas perbuatan pengalihan/penjualan tanah yang diklaimnya sebagai miliknya yang dilakukan secara melawan hukum oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II, oleh karena itu seharusnya Para Penggugat menempatkan posisi Tergugat III selaku pihak yang "dituduh" telah menjual tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut sebagai satu-satunya Tergugat dalam gugatannya, atau apabila Para Penggugat ingin ikut menarik pihak lain dalam gugatannya maka seharusnya Tergugat III tetap dijadikan sebagai "Tergugat Utama" dalam gugatannya, yaitu Tergugat I. Namun dalam gugatannya Para Penggugat ternyata telah menjadikan Tergugat I dan Tergugat II sebagai "Tergugat Utama", padahal kapasitas Tergugat I dan II adalah hanya pembeli (yang beritikad baik) tanah a quo, sedangkan pihak Penjual tanah a quo yang seharusnya menjadi "Tergugat Utama" malah hanya dijadikan Tergugat III saja;
 - 2.3. Bahwa dengan demikian jelas gugatan Para Penggugat *error in persona* karena telah keliru/salah dalam menarik dan menempatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan II tidak sebagaimana mestinya, yaitu menjadikan PT. Cahayakelana Matahari dan Conny Lolyta Rumondor yang hanya merupakan Pihak Pembeli sebagai "Tergugat Utama" dalam gugatannya, sehingga oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa seluruh dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat I dan II dalam Eksepsi tersebut di atas adalah juga termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam dalil-dalil dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan II;
3. Bahwa Tergugat I dan II tidak perlu berpanjang lebar menanggapi dalil nomor 1-4 gugatan Para Penggugat karena bersifat *mukadimah* (pembukaan) saja dan tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I dan II;
4. Bahwa benar dalil Para Penggugat nomor 5 halaman 4 gugatannya, sepanjang mengenai almarhumah Anneke Wowor bersama anak-anaknya Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung (Tergugat III) pernah menjual kepada Tergugat II (yang mewakili Tergugat I) sebidang tanah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat (pasini) yang terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : J. Mongie, A.K, Mandagie, Kel. Iroth Katupayan;
Timur : Mapelendeng, Keluarga Ruus;
Selatan : Kel. Ruus;
Barat : Saluran Air, Soeroto;
yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa (untuk selanjutnya disebut "tanah a quo");
5. Bahwa namun Tergugat I dan Tergugat II menolak tegas klaim dari Para Penggugat bahwa tanah a quo adalah milik Para Tergugat warisan dari almarhumah Julien Wowor, dengan dasar alasan sebagai berikut:
 - 5.1. Bahwa tanah a quo luasnya adalah ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), berbeda

Halaman 11 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



- dengan yang tanah obyek sengketa sebagaimana dalil nomor 2 gugatan Penggugat yaitu seluas \pm 61.180 M² (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi);
- 5.2. Bahwa pada saat dilakukan jual beli tanah a quo, pemilik tanah a quo adalah tercatat atas nama Kel. A.Gerung-Wowor sebagaimana tertera secara jelas dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas, bukan atas nama Julien Wowor (Ibu dari Para Penggugat);
 - 5.3. Bahwa dari mulai saat tanah a quo dibeli oleh Tergugat II yang mewakili Tergugat I, tidak ada secarik kertas bukti kepemilikan apapun yang membuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik Julien Wowor;
 - 5.4. Bahwa sejak saat tanah a quo dibeli oleh Tergugat II yang mewakili Tergugat I pada tahun 2001 dan kemudian diterbitkan sertifikat pada tahun 2004, sama sekali tidak ada keberatan, protes, sanggahan, ataupun bantahan apapun dari pihak manapun atas jual beli dan kepemilikan tanah a quo. Baru pada bulan September 2018 yang lalu tiba-tiba Para Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah a quo dengan alasan-alasan yang tidak berdasar dan terkesan dicari-cari;
 6. Bahwa benar dalil nomor 7 gugatan Para Penggugat, sepanjang mengenai Tergugat I dan II telah mengurus penerbitan sertifikat atas tanah a quo yang digabungkan dengan 2 bidang tanah lainnya yang dibeli oleh Tergugat II mewakili Tergugat I ke dalam satu sertifikat yaitu Sertifikat hak Guna Bangunan No. 145 / Desa Paniki Atas seluas 101.275 M² (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari (Tergugat I). Namun perlu Tergugat I dan II tegaskan bahwa sertifikat tersebut adalah sah dan berlaku yang penerbitannya telah memenuhi prosedur dan syarat-syarat menurut ketentuan hukum yang berlaku;
 7. Bahwa Tergugat I dan II menolak secara tegas dalil nomor 8 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Albert Gerung dan Anneke Wowor maupun Para Tergugat I, II dan III bukanlah pemilik yang sah atas tanah a quo, dengan dasar alasan sebagai berikut:
 - 7.1. Bahwa dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas pemilik tanah a quo tercatat atas nama Kel. A.Gerung – Wowor. Dengan demikian terbukti sebelum tanah a quo dijual kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I, Albert Gerung adalah pemilik yang sah atas



tanah a quo; (justru tidak ada nama Julien Wowor yang tercatat sebagai pemilik tanah a quo)

- 7.2. Bahwa setelah Albert Gerung meninggal dunia, kemudian Janda Aneke Wowor bersama ketiga anak hasil perkawinannya dengan Albert Gerung yaitu Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung menjual tanah a quo kepada Tergugat II yang bertindak mewakili Tergugat I sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa. Dengan demikian terbukti Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah a quo;
- 7.3. Bahwa selain itu, jauh sebelum tanah a quo diperjual belikan dengan Tergugat II, terdapat dokumen surat jual beli atas tanah (yang ada kemungkinan adalah tanah a quo) antara Janda Julien Wowor kepada suami istri Albert Gerung – Anneke Wowor pada tanggal 10 Pebruari 1971 dihadapan saksi-saksi Hukum Tua Paniki Atas dan Pengukur Tanah. Berdasarkan surat jual beli tersebut patut diduga dan disimpulkan bahwa andaikata pun benar pada awalnya dahulu Julien Wowor memang mempunyai hak atas tanah a quo (namun Julien Wowor tidak memiliki bukti kepemilikan apapun, termasuk pula tidak tercatat di Buku Register Tanah Desa), namun Julien Wowor telah menjual tanah a quo kepada suami istri Albert Gerung – Anneke Wowor, yang lalu kepemilikan tanah a quo dicatatkan di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas. Tapi hal itu hanya dugaan dan kesimpulan Tergugat I dan II saja terhadap dokumen jual beli tanggal 10 Pebruari 1971 tersebut, karena hal yang pasti adalah bahwa dokumen kepemilikan atas tanah a quo yang tercatat di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas adalah milik Keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor (bukan milik Julien Wowor).
8. Bahwa Tergugat I dan II menolak keras dalil nomor 9 dan 10 halaman 5 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa peralihan/penjualan tanah a quo oleh Anneke Wowor beserta anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter



persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari penerbitannya cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat, karena merupakan dalil yang tidak benar, tidak berdasar serta bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang ada, dengan dasar alasan sebagai berikut:

- 8.1. Bahwa pada saat menjual tanah a quo kepada Tergugat I yang mewakili Tergugat II, Keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor adalah pemilik yang sah atas tanah a quo, sebagaimana yang tercatat di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas;
- 8.2. Bahwa satu-satunya bukti kepemilikan yang ada atas tanah a quo adalah hanya dimiliki oleh dan atas nama keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor sebagaimana yang tercatat dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas, sedangkan Julien Wowor (Ibu Para Penggugat) tidak mempunyai bukti kepemilikan apapun;
- 8.3. Bahwa jual beli dari Almahumah Janda Anneke Wowor beserta anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat I yang mewakili Tergugat II dilakukan dengan memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dengan dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk itu, sebagaimana Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tieneke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, serta telah pula dibuatkan Sertifikat atas tanah a quo yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari (dengan digabung dengan 2 (dua) bidang tanah lainnya);
- 8.4. Bahwa terhadap jual beli tanah a quo sebagaimana Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tieneke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, serta penerbitan Sertifikat atas tanah a quo (yang digabungkan dengan 2 bidang tanah milik Tergugat I lainnya) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas atas nama PT. Cahayakelana Matahari tersebut tidak pernah ada keberatan, protes ataupun sanggahan dari pihak mana pun, termasuk dari Para Penggugat;
- 8.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut terbukti bahwa:



- 8.5.1. Bahwa sebelum tanah a quo dijual kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I, Keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor adalah pemilik yang sah atas tanah a quo;
 - 8.5.2. Bahwa dikarenakan sah sebagai pemilik tanah a quo, maka peralihan/penjualan tanah a quo kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I dihadapan PPAT yang berwenang untuk itu adalah telah sah menurut hukum;
 - 8.5.3. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari yang diterbitkan atas tanah a quo yang digabungkan dengan 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I lainnya adalah telah sah dan berkekuatan hukum.
9. Bahwa oleh karena Tergugat I terbukti adalah pemilik/ pemegang hak yang sah atas tanah a quo sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas atas nama PT. Cahayakelana Matahari, maka Tergugat I dan II mempunyai hak dan kebebasan untuk menguasai dan mengelolah serta memanfaatkan tanah a quo untuk kepentingan Tergugat I;
10. Bahwa meskipun seandainya benar Para Penggugat benar adalah pemilik tanah a quo yang merupakan warisan dari Julien Wowor, *quod non* (padahal tidak), maka Para Penggugat hanya dapat menuntut haknya atas tanah a quo dari Tergugat III selaku pihak yang menjual tanah a quo, karena selaku Pembeli yang beritikad baik Tergugat II dan Tergugat I dilindungi oleh hukum, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2012 butir ke – IX yang menyatakan sebagai berikut:

- *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”*
- *“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”*

Bahwa Tergugat I yang diwakili Tergugat II selaku pembeli tanah a quo telah beritikad baik dalam melakukan pembelian tanah a quo dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II yang mewakili Tergugat I melakukan pembelian tanah a quo dari almarhumah Anneke Wowor bersama anak-anaknya Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy



Gerung (Tergugat III) dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah;

- Bahwa sebelum dilakukan pembelian, telah didahului dengan penelitian/pengecekan mengenai status tanah a quo di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas, yang mana hasilnya adalah benar bahwa yang pemilik atas tanah a quo adalah benar tercatat atas nama Penjual (Keluarga Albert Gerung- Anneke Wowor);
- Bahwa pembelian dilakukan dengan harga yang pantas yang disepakati bersama;
- Bahwa selaku pembeli Tergugat II yang mewakili Tergugat I juga telah berhati-hati dengan memastikan terlebih dahulu apakah Pihak Penjual almarhumah Anneke Wowor bersama anak-anaknya Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung (Tergugat III) adalah pihak yang berhak/ memiliki hak atas tanah a quo. Dan sesuai dengan bukti kepemilikan yang dimiliki Penjual sebagaimana yang tercatat dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas dan Surat Pembelian tanah dari Janda Julien Wowor, terbukti bahwa Penjual adalah pemilik/ pihak yang berhak atas tanah a quo;
- Bahwa sebelum membeli, Tergugat II yang mewakili Tergugat I juga telah berhati-hati dengan memastikan terlebih dahulu tentang kondisi tanah a quo apakah dalam status disita atau sedang dijaminkan. Dan sesuai dengan hasil pengecekan ternyata benar tanah a quo memang tidak dalam keadaan disita atau dijaminkan ke pihak manapun oleh Penjual serta tidak pula sedang tersangkut sengketa dengan pihak manapun;
- Bahwa setelah mendapat kepastian segala sesuatunya sudah benar dan tidak ada permasalahan, barulah Tergugat II yang mewakili Tergugat I melakukan pembelian tanah a quo dihadapan PPAT yang berwenang untuk itu dengan memenuhi segala kewajiban yang timbul dalam jual beli tersebut.

11. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan II menolak tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selebihnya, termasuk dalil tentang kerugian dan permintaan penggantian kerugian tersebut, karena merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini menolak seluruh gugatan Para Penggugat.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalam rekonsensi ini, Tergugat I dan II dalam Kompensi bertukar posisi menjadi Penggugat I dan II Rekonsensi dan Penggugat dalam Kompensi menjadi menjadi Tergugat Rekonsensi
2. Bahwa segala apa yang telah Tergugat I dan II dalam Kompensi/ Penggugat I dan II Rekonsensi dalilkan dalam Jawaban di atas dengan ini seluruhnya diambil alih juga sebagai dalil-dalil gugatan Rekonsensi dan menjadi satu kesatuan dengan Rekonsensi ini;
3. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2001 Penggugat II yang bertindak mewakili Tergugat I Rekonsensi telah membeli sebidang tanah seluas \pm 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat (pasini) yang terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor, yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa (untuk selanjutnya disebut "tanah a quo");
4. Bahwa oleh Penggugat I dan/atau Penggugat II Rekonsensi selanjutnya tanah a quo diurus penerbitan sertifikatnya dengan digabungkan dengan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat I Rekonsensi lainnya sehingga pada tanggal 22 Oktober 2004 atas tanah a quo terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari (untuk selanjutnya disebut "SHGB No.145/ Desa Paniki Atas");
5. Bahwa sejak memiliki tanah a quo, *in casu* bidang tanah sebagaimana SHGB No.145/ Desa Paniki Atas, Penggugat I dan/atau II Rekonsensi mengelolah dan mengusahakannya untuk usaha pembangunan, pengembangan serta penjualan property seperti perumahan dan lain-lain, yang mana Tergugat I Rekonsensi adalah sebagai Developer, sehingga atas tanah a quo Penggugat I dan/atau II Rekonsensi telah menjalin kerjasama dengan pihak-pihak lain, diantara dengan pihak Kepolisian Daerah Sulawesi Utara (Polda Sulut), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan PT. Putra Bintang Sukur telah membuat kontrak kerjasama

Halaman 17 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan 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

membangun perumahan untuk anggota Polri yang bertugas Polda Sulut dengan jumlah sebanyak sekitar 628 unit dengan harga Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unit rumah;

6. Bahwa pelaksanaan kontrak kerjasama dengan Polda Sulut, BRI dan PT. Putra Bintang Sukur tersebut telah dimulai seharusnya saat ini telah berjalan pembangunannya di atas tanah a quo, namun dikarenakan adanya klaim sepihak dan tanpa dasar dari Para Tergugat Rekonpensi yang tiba-tiba mengaku sebagai pemilik tanah a quo dengan mengirimkan surat yang ditembuskan ke berbagai instansi di wilayah Provinsi Sulawesi Utara, sehingga menyebabkan pelaksanaan kontrak kerjasama Penggugat I dan/atau II Rekonpensi dengan Polda Sulut tersebut menjadi terganggu dan akhirnya menjadi batal;
7. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang telah mengklaim sepihak secara tanpa dasar dan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum mengaku sebagai pemilik tanah a quo dengan mengirim surat ke berbagai instansi di wilayah Provinsi Sulawesi Utara, padahal jelas-jelas tanah a quo secara sah dan nyata milik Penggugat I Rekonpensi berdasarkan SHGB No.145/ Desa Paniki Atas, adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata;
8. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonpensi tersebut telah menyebabkan Penggugat I dan II Rekonpensi menderita kerugian materiil dan immateriil dengan total sebesar Rp.44.540.000.000,- (empat puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Hilangnya keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat I dan II Rekonpensi dalam kontrak kerjasama dengan Kepolisian Daerah Sulawesi Utara (Polda Sulut), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan PT. Putra Bintang Sukur untuk membangun perumahan untuk anggota Polri yang bertugas Polda Sulut dengan jumlah sebanyak sekitar 628 unit seharga Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unit rumah, yang mana keuntungannya telah dihitung yaitu sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) per unit x 628 unit = Rp.34.540.000.000,- (tiga puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah).

Kerugian Immateriil:

Berupa penderitaan psikologis atas rasa malu dan hilangnya kepercayaan para mitra bisnis untuk bekerjasama dengan Penggugat I dan II

Halaman 18 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, maka Para Tergugat Rekonpensi diwajibkan untuk mengganti kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukannya tersebut kepada Penggugat I dan II Rekonpensi;
10. Bahwa guna menjamin agar Gugatan Rekonpensi ini tidak sia-sia, maka mohon agar Majelis Hakim yang mulia agar dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan sebagai berikut:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Cerly C. Mamait terletak di Desa Talikuran Satu Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Ferdy Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga IV, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Selvie Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Tino R. D. Mamait terletak di Desa Sendangan Satu Dusun 2, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
11. Bahwa dikarenakan gugatan Rekonpensi ini jelas berdasarkan bukti otentik menurut hukum dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka karena itu Penggugat I dan II Rekonpensi mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*Uit Voorbaard Bij Voorraad*);
12. Bahwa berdasarkan Asas Peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, Penggugat Rekonpensi I dan II mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini agar menghukum Tergugat Rekonpensi dengan Uang Paksa (Dwangsom) untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan dalam perkara ini sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta

Halaman 19 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) per hari, apabila Para Tergugat Rekonpensi terlambat dan/atau tidak mematuhi Putusan tersebut;

13. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini didasari oleh fakta-fakta dan bukti-bukti yang sah, maka sudah sepatutnya Gugatan Rekonpensi ini dapat untuk dikabulkan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Tergugat I dan II dalam Konpensi / Penggugat I dan II Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat I dan II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menerima seluruh Jawaban Tergugat I dan II;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat I dan II Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I Rekonpensi adalah pemilik/ pemegang hak yang sah atas bidang tanah seluas \pm 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, yang dibeli oleh Penggugat II Rekonpensi mewakili Penggugat I Rekonpensi dari Anneke Wowor beserta anak-anaknya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengklaim sepihak secara tanpa dasar dan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum mengaku sebagai pemilik bidang tanah yang merupakan hak Penggugat I Rekonpensi berdasarkan SHGB No.145/ Desa Paniki Atas tersebut, dengan mengirim surat ke berbagai instansi di wilayah Provinsi Sulawesi Utara;

Halaman 20 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan/atau II Rekonpensi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp.44.540.000.000,- (empat puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Hilangnya keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat I dan II Rekonpensi dalam kontrak kerjasama dengan Kepolisian Daerah Sulawesi Utara (Polda Sulut), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan PT. Putra Bintang Sukur untuk membangun perumahan untuk anggota Polri yang bertugas Polda Sulut dengan jumlah sebanyak sekitar 628 unit seharga Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unit rumah, yang mana keuntungannya telah dihitung yaitu sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) per unit x 628 unit = Rp.34.540.000.000,- (tiga puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah).

Kerugian Immateriil:

Berupa penderitaan psikologis atas rasa malu dan hilangnya kepercayaan para mitra bisnis untuk bekerjasama dengan Penggugat I dan II Rekonpensi yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

- Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonpensi sebagai berikut:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Cerly C. Mamait terletak di Desa Talikuran Satu Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Ferdy Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga IV, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Selvie Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Tino R. D. Mamait terletak di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sendangan Satu Dusun 2, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa,
Sulawesi Utara;

6. Apabila sita jaminan telah diletakkan, mohon dinyatakan sah dan berharga;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat I dan/atau II Rekonpensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara ini sampai dengan Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka Tergugat I dan II dalam Konpensi / Penggugat I dan II Rekonpensi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT III KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III memohon agar Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat pada poin 2 mengenai luas tanah objek sengketa, adalah kabur dan tidak benar
3. Bahwa apa yang disebutkan pada poin 3 dan 4 dalam Gugatan Penggugat adalah keliru dan tidak sesuai fakta. Mengenai dasar penguasaan dan kepemilikan tanah objek sengketa yang sekarang ini tercatat dalam register Desa Paniki Atas, atas nama Almarhum ALBERT GERUNG dan Almarhumah ANNEKE WOWOR (orang tua dari Tergugat III).
4. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat pada poin 8, hal mana disebutkan bahwa Almarhum ALBERT GERUNG dan Almarhumah ANNEKE WOWOR dan Tergugat III bukanlah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa adalah sangat keliru sebab jelas yang tercatat dan diakui oleh Pemerintah Desa Paniki Atas dalam register Desa nomor 692. Pemegang hak atas tanah adalah keluarga GERUNG – WOWOR (Tergugat III)

Halaman 22 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Tergugat III memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa Perkara ini memutuskan :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menyangkal semua dalil Gugatan dan tuduhan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.
2. Bahwa dalil apapun yang disebutkan Penggugat dalam Gugatan adalah cacat hukum karena didasarkan pada keterangan yang keliru.
3. Bahwa sesungguhnya Penggugat sudah tidak memiliki hak ataupun kepentingan hukum untuk menggugat kepada Tergugat III atas objek tanah sengketa.
4. Bahwa Tergugat III tidaklah melanggar hak Penggugat sebab atas hak Penggugat adalah tubuh dan tidak jelas serta keliru.
5. Bahwa Tergugat III tidak melanggar hak-hak Penggugat, tetapi sebaliknya Penggugatlah yang melanggar hak-hak Tergugat III dengan dasar Gugatan yang tidak jelas.
6. Bahwa penguasaan Tergugat III atas tanah ibjek sengketa yang dimaksud bukanlah perbuatan melawan hukum, karena penguasaan Tergugat III atas tanah objek sengketa dimaksud adalah sah berdasarkan register Desa nomor 692 dan tidak menyerobot serta tidak menguasai dengan pemaksaan, dengan kekerasan atau dengan menggunakan alat Negera.
7. Bahwa poin 11 Gugatan Penggugat jelas sangat keliru dan tidak jelas tanpa hak, untuk menilai sejumlah kerugian Rp. 18.000.000 / Tahun atas objek tanah sengketa yang terletak di wilayah Desa Paniki Atas, juga terhadap ganti rugi immatril Rp. 5.000.000.000 (pada point 12) yang diajukan Penggugat kepada Tergugat tentulah sangat tidak pantas dan logis dengan dasar atas hak yang tidak jelas.
8. Bahwa terhadap poin 15 dan 16 dalam Gugatan Penguat, dimana Penggugat memohonkan melkatkan sita jaminan atas tanah yang menjadi objek sengketa, dan Putusan serta merta, pada kesempatan ini ijinan Teggugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini **UNTUK MENOLAK DALIL GUGATAN PENGGUGAT DAN TUTUTAN LAIN TERSEBUT DALAM GUGATAN AGAR DIKESAMPIKAN.**

Halaman 23 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi, 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.

Membaca, replik Penggugat/Pembanding tertanggal 26 Februari 2019 sebagaimana telah terlampir dalam berita acara sidang perkara ini;

Membaca, duplik Tergugat/Terbanding tertanggal 5 Maret 2019, yang isinya masing-masing telah terlampir dalam berita acara sidang perkara ini;

Mengutip, serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 23 Juli 2019 Nomor : 181/Pdt.G/2018/PN Arm yang amar selengkapnya sebagai berikut ;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat III Konvensi tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat I dan II rekonvensi / Tergugat I dan II konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.801.000,00 (tiga juta delapan ratus satu ribu rupiah).

Memperhatikan akan Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Airmadidi yang menyatakan bahwa pada Selasa tanggal 27 Agustus 2019 Penggugat sekarang Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri

Halaman 24 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Airmadidi tanggal 23 Juli 2019 Nomor 181/Pdt.G/2018/PN Arm diperiksa dan diputus dalam Peradilan tingkat banding ;

Memperhatikan selanjutnya akan relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Airmadidi yang menyatakan bahwa pada hari Senin tanggal 9 September 2019 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada masing-masing Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, terhadap Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 10 September 2019, sedangkan terhadap Turut Terbanding semula Turut Tergugat diberitahukan pada tanggal 30 Agustus 2019;

Mengingat akan Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) perkara perdata Nomor 181/Pdt.G/2018/PN Arm yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Airmadidi, yang memberi kesempatan kepada Pemanding semula Penggugat pada tanggal 12 September 2019, Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 9 September 2019, Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 10 September 2019, sedangkan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 8 Oktober 2019 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja sebelum perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Penggugat ternyata permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 27 Agustus 2019 terhadap putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 181/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 23 Juli 2019, maka permintaan banding yang diajukan oleh Penggugat selaku Pemanding masih dalam tenggang waktu, sehingga telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara *yuridis formal* harus dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat ternyata tidak mengajukan Memori Banding sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan Tidak Mengajukan Memori Banding Nomor 181/Pdt.G/2018/PN Arm tertanggal 30 Oktober 2019, sehingga tidak dapat diketahui apa yang menjadi keberatan-keberatannya terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut namun demikian karena Memori Banding bukan merupakan persyaratan mutlak untuk mengajukan banding, maka Pengadilan Tingkat Banding akan tetap memeriksa

Halaman 25 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini secara keseluruhan berdasarkan fakta-fakta dan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari secara cermat berkas perkara yang meliputi Berita Acara Persidangan, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor : 181/Pdt.G/2018/PN Arm tertanggal 23 Juli 2019, termasuk juga alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Berdasarkan keadaan-keadaan tersebut diatas Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan-alasan dan pertimbangannya yang pada pokoknya Menolak eksepsi dari Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi/Terbanding tersebut, menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dan Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan tersebut dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding sehingga putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah menerima dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tertanggal 23 Juli 2019 dalam perkara Nomor:181/Pdt.G/2018/PN Arm tentang pokok perkara, mengenai pertimbangan hukum dan amar putusannya, maka Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujuinya dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya, dan pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan tersebut oleh Pengadilan Tingkat Banding dinyatakan tepat dan benar yakni telah mempertimbangkan secara lengkap sesuai dengan fakta-fakta hukum antara lain berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-6 dan saksi-saksinya Penggugat/Pembanding tidak dapat melemahkan bukti-bukti surat bukti surat T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-12 yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding, sehingga dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding oleh karena itu

Halaman 26 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara ini dalam pokok perkara tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding, semula Penggugat berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dimana dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonvensi, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Rekonvensi/Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II.Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti secara seksama dalil-dalil gugatan Rekonvensi dapatlah disimpulkan bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II.Konvensi masih berkaitan erat dengan gugatan Konvensi telah dipertimbangkan sebagaimana terurai diatas, maka pertimbangan hukum tersebut akan diambil alih sepanjang berkaitan dengan permasalahan dalam gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dipertimbangkan seperti tersebut diatas, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding gugatan Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II. Konvensi relevan untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II.Konvensi tersebut, Apakah beralasan untuk dikabulkan seluruhnya atau sebaliknya ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Petitum pertama ini sangat erat dan bergantung serta tidak dapat di pertimbangkan lebih dahulu sebelum mempertimbangkan petitum lainnya, sehingga petitum akan dipertimbangkan kemudian, setelah itu dipertimbangkan petitum yang lainnya ;

Halaman 27 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Petitum ke-dua dari gugatan Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II.Konvensi adalah "Menyatakan Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas bidang tanah seluas \pm 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa. Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, yang dibeli oleh Penggugat II Rekonvensi mewakili Penggugat I Rekonvensi dari Anneke Wowor beserta anak-anaknya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No.64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang,SH. PPAT Kabupaten Minahasa, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT.Cahayakelana Matahari;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang ditimbulkan dipersidangan di peroleh antara lain dari Bukti surat bertanda T.I.II./P R.I.II.-2 dihubungkan dengan Bukti surat T.I.II./P R.I.II-8. Sampai dengan Bukti surat T.I.II/PR.I.II-10, dapat disimpulkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ternyata telah membeli sebidang tanah seluas \pm 47.977.M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat yang terdaftar dalam buku Register tanah Desa Paniki atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang,SH. PPAT Kabupaten Minahasa dari hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksa Tanah A tersebut tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain :

Menimbang, bahwa atas Bukti Surat bertanda T.I.II/PR-2, T.I.II/PR I.II – 8 Sampai dengan T.1.II/PR.I.II.-10 tersebut oleh Penggugat Rekonvensi I.II/Tergugat I.II Konvensi telah diurus penerbitan sertifikatnya dengan menggabungkan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi I.II/Tergugat I.II Konvensi lainnya sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT.Cahayakelana Matahari (Vide Bukti Surat bertanda T.I.II./PR.I.II-1) berupa bukti Autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, *adalah beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan ;*

Menimbang, bahwa Petitum ke-tiga dari gugatan Penggugat I.II Rekonvensi /Tergugat I.II.Konvensi adalah Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan hukum karena telah mengklaim

Halaman 28 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepihak secara tanpa dasar dan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum mengaku sebagai pemilik sebidang tanah yang merupakan hak Penggugat I Rekonvensi berdasarkan SHGB No.145/Desa Paniki Atas tersebut, dengan mengirim surat kepada berbagai instansi di Wilayah Provinsi Sulawesi Utara.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan tuntutan Penggugat I.II Rekonvensi/Tergugat I.II. Konvensi adanya klaim sepihak dan tanpa dasar dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengaku sebagai pemilik tanah aquo dengan mengirimkan surat yang di tembuskan ke berbagai Instansi di Wilayah Provinsi Sulawesi Utara, sehingga menyebabkan pelaksanaan kontrak kerja sama Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II. Konvensi dengan Polda Sulut tersebut menjadi terganggu dan akhirnya batal, terhadap hal ini Penggugat I.II.Rekonvensi/Tergugat I.II.Konvensi tidak dapat membuktikan *alasan-alasan tuntutannya tersebut, sehingga beralasan hukum tuntutannya tersebut harus dinyatakan ditolak;*

Menimbang, bahwa Petitem Ke-empat dari gugatan Penggugat Rekonvensi adalah Menghukum para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan/atau II Rekonvensi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp.44.540.000.000.- (empat puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian kerugian Materil dan kerugian Immateriil:

Menimbang, bahwa terhadap Petitem ke-empat masalah gugatan tentang kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sepanjang pemeriksaan perkara ini dipersidangan Penggugat I.II.Rekonvensi/Tergugat I.II . Konvensi tidak dapat membuktikannya baik dari keterangan saksi-saksi maupun bukti surat tentang kerugian yang dialaminya, *sehingga beralasan hukum tuntutannya ini patut untuk ditolak;*

Menimbang, bahwa Petitem ke-lima dan Petitem Ke-enam dari gugatan Penggugat Rekonvensi adalah Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonvensi dan Apabila Sita Jaminan telah diletakkan, mohon dinyatakan sah dan berharga;

Menimbang, bahwa mengenai Petitem Ke-lima dan Petitem Ke-enam Penggugat Rekonvensi tersebut, *karena tidak beralasan maka patut untuk ditolak;*

Menimbang, bahwa Petitem Ke- tujuh dari gugatan Penggugat I.II Rekonvensi/Tergugat I.II.Konvensi adalah Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat I dan/atau II Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh

Halaman 29 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara ini sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan perkara ini ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Petitum Ke-tujuh ini bahwa tuntutan uang Dwangsom ditolak dikarenakan putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi Riil bila telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa Petitum Ke-delapan dari gugatan Penggugat I.II.Rekonvensi/Tergugat I.II. Konvensi adalah Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi (*Uit Voorbaar Bij Voorrad*) ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ini juga harus dinyatakan ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan oleh *Pasal 195 HIR/Pasal 206 RBG dan SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Rekonvensi Penggugat I.II Rekonvensi/Tergugat I.II. Konvensi dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk dan selebihnya:

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam Konvensi tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 181/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 23 Juli 2019, sepanjang dalam Konvensi dapat dipertahankan dan dikuatkan, sebaliknya putusan dalam Rekonvensi harus dibatalkan dan Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan, sebagai berikut ;*Rechtsreglement Buitengewesten (Rbg), Stb;1912/227, khususnya pasal 199-205*,serta ketentuan dalam perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding ;

DALAM EKSEPSI

Halaman 30 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Airmadidi Nomor : 181/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 23 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor : 181/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 23 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor : 181/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 23 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II. Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas ± 47.977 M2 (Empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, yang dibeli oleh Penggugat II Rekonvensi mewakili Penggugat Penggugat I Rekonvensi dari Anneke Wowor beserta anak-anaknya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No.64.I/JP/D/X/2001 tanggal 22 oktober 2001 yang dibuat oleh Tienke Yvonne Jane Mewengkang.S.H. PPAT Kabupaten Minahasa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari;
3. Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat I.II. Rekonvensi/Tergugat I.II. Konvensi untuk dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam rekonvensi.
5. Menetapkan biaya perkara dalam Rekonvensi sebesar Nihil.

Halaman 31 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Kamis, tanggal 9 Januari 2020, oleh kami: IMANUEL SEMBIRING.SH. sebagai Ketua Majelis, IBNU BASUKI WIDODO.SH.MH dan Dr.EDI HASMI.SH.MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor 160/PDT/2019/PT MND tanggal 25 November 2019, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2020 oleh Ketua Majelis tersebut didampingi masing-masing Hakim Anggota, dibantu oleh, EDISON SUMENDA. SH., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IBNU BASUKI WIDODO.SH.MH.

IMANUEL SEMBIRING.SH.

Dr. EDI HASMI.SH.MHum.

Panitera pengganti,

EDISON SUMENDA.SH.

Biaya-biaya :

1. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 32 dari 32 halaman putusan Nomor 160/PDT/2019/PT MND

