



PUTUSAN
Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tondano yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Agustinus Tania, berkedudukan di Kelurahan Langsot Lingk. I Kec. Tomohon Selatan, Kota Tomohon, Desa Lansot, Tomohon Selatan, Kab. Tomohon, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANKLIN HINONAUNG, SH beralamat di JL. W.Z JOHANES NO. 616 PAKOWA MANADO berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 30 April 2021 dengan Nomor : 214/SK.Prak/2021/PN.Tnn sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Leopold R. Nicolaas**, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang Satu Lingk. VII Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Kelurahan / Desa Malalayang Satu, Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara , sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Bangun Minanga Lestari**, bertempat tinggal di Jl. W. R. Monginsidi No. 88 Kelurahan Malalayang Dua, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Kelurahan / Desa Malalayang Dua, Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara , sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan Kuasa pada FIRMAN MUSTIKA., SH., MH dan EDWARD SH., CLA., beralamat Jl. Arie Lasut, Lingkungan VI, Kelurahan Kairagi Satu. Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 12 Oktober 2021 dengan Nomor : 589/SK.Prak/2021/PN.Tnn

3. Kepala Kantor Atr/bpn Kota Tomohon, bertempat tinggal di Kelurahan Lansot Kecamatan Tomohon Selatan, Desa Lansot, Tomohon Selatan, Kab. Tomohon, Sulawesi Utara , sebagai **Turut Tergugat** .

Pengadilan Negeri tersebut;



Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 19 Mei 2021 dalam Register Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lansot Lingk. V dengan luas $\pm 600 \text{ m}^2$ yang diperoleh melalui jual beli pada tanggal 30 Desember 2015 antara AGUSTINUS TANIA dan Kel. MANDAGI – PELEALU, dibuktikan dengan Berita Acara Pengukuran Tanah No. 590/127/BAPT/107/X-2015 dan Kwitansi pembelian tertanggal 30 Desember 2015;
2. Bahwa adapun tanah kintal tersebut berbatasan dengan sebagai berikut :
Utara dahulu adalah Djemmy J. Sundah sekarang Tergugat II
Timur dahulu adalah Augina Pitoyo sekarang Tergugat II
Selatan Jalan desa
Barat dahulu adalah Djemmy J. Sundah sekarang Tergugat II
3. Bahwa kemudian pada sekitar pertengahan bulan September 2020 secara sepihak oleh Tergugat II melakukan kegiatan di atas tanah tersebut dan Penggugat datang untuk melakukan pencegahan, tiba – tiba anggota dari Kepolisian Resort Tomohon dibantu anggota Babinsa dari Koramil Tomohon Selatan dibantu oleh beberapa karyawan dari Tergugat II menghadang Penggugat dan oleh anggota kepolisian langsung digiring ke Polresta Tomohon dengan tuduhan melakukan penyerobotan tanah;
4. Bahwa beberapa waktu yang lalu oleh Tergugat I selaku pemilik perusahaan PT. Bangun Minanga Lestari pernah menawarkan untuk membeli / membayar tanah Penggugat tersebut dengan harga yang diberikan oleh Penggugat sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) tapi oleh Tergugat I menawarkan opsi dengan mengganti tanah yang ada di bagian belakang, tanah milik Tergugat I yang dibangun perumahan tapi oleh Penggugat tidak mau;
5. Bahwa kemudian Tergugat I menyatakan akan membayar tanah tersebut sesuai dengan harga yang diberikan oleh Penggugat, tetapi setelah ditunggu sekian lama Tergugat I tidak melakukan pembayaran, melainkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menganggap tanah tersebut adalah miliknya dan saat ini sudah dikuasai oleh Tergugat II dengan melakukan kegiatan pembangunan perumahan;

6. Bahwa pada tanggal 2 Maret 2021 Tergugat menerima Surat Panggilan oleh Polresta Tomohon No. B/240/III/2021/Reskrim perihal undangan memberikan keterangan sesuai Laporan Polisi No. LP/312/X/2020/Sulut/SPKT/Res-Tmhn, dengan pelapor lelaki VICTOR MALEKE, SH yang mengaku sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II dengan Laporan Dugaan Tindak Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak;
7. Bahwa kemudian oleh Penggugat menghadiri panggilan tersebut pada tanggal 8 Maret 2021 dan telah diambil Berita Acara Pemeriksaan oleh penyidik Polresta Tomohon serta ditunjukkanlah 4 (empat) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00528, 00529, 00530, 00532 yang dipecahkan dari Sertifikat Induk No. 00160 dengan luas ke-4 (empat) Sertifikat tersebut kurang lebih 108 M²;
8. Bahwa Penggugat merasa kaget dan heran dengan telah terbitnya 4 (empat) buah Sertifikat atas nama Tergugat II sedangkan setahu Penggugat belum pernah menjual / mengalihkan tanah tersebut kepada baik Tergugat I maupun Tergugat II;
Kemudian oleh penyidik memberikan informasi tanah tersebut oleh pelapor sekarang para Tergugat bersedia membayar dengan harga Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tapi Penggugat menolak karena tidak sesuai.
9. Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat I di Kepolisian Sektor Tomohon dengan Laporan No. LP/23/X/2020/Sek-Tomsel tanggal 27 Oktober 2020, tapi Tergugat I tidak pernah hadir melainkan hanya mengutus karyawan dari Tergugat II dan oleh pemilik tanah yang Penggugat beli yaitu Kel. Mandagi – Pelealu ketika diperiksa oleh Penyidik Polresta Tomohon memberikan keterangan tidak pernah menjual tanah tersebut baik kepada Tergugat I maupun Tergugat II selain hanya kepada Penggugat pada tanggal 30 Desember 2015;
10. Bahwa setelah adanya pemeriksaan tersebut di Polsek Tomohon Selatan, maka Penggugat melanjutkan membuat AJB dihadapan Camat Tomohon Stenly Carool Mokorimban, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan Akta Jual Beli No. 34/2020 antara Penggugat dan Johan Hendrik Mandagi, Benya Marie Pelealu (suami – isteri) selaku

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn

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)



penjual dan ini membuktikan bahwa tanah tersebut tidak pernah dialihkan haknya kepada Tergugat I maupun Tergugat II ;

11. Bahwa setelah itu Penggugat mengajukan surat ke Kepala Kantor ATR/BPN Kota Tomohon selaku Turut Tergugat menyangkut penerbitan keempat Sertifikat tersebut, oleh pihak Turut Tergugat menyarankan untuk melakukan pemblokiran atas Sertifikat – Sertifikat tersebut dan itu dilakukan oleh Penggugat melalui pengisian blangko pemblokiran serta membayar biaya yang timbul atas blokir tersebut;
12. Bahwa Turut Tergugat menindaklanjuti permohonan Penggugat dengan mengundang untuk dilakukan mediasi antara Penggugat dan para Tergugat pada tanggal 5 April 2021 di Kantor Turut Tergugat. Pada mediasi tersebut para Tergugat hanya diwakili oleh salah satu karyawannya, sehingga mediasinya tidak membuahkan hasil karena Tergugat I maupun Tergugat II tidak menghadiri langsung mediasi tersebut;
13. Bahwa karena tidak adanya etiket baik oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar tanah milik Penggugat yang telah dimediasi oleh Turut Tergugat dan juga tanah tersebut sampai saat ini telah dilakukan kegiatan pembangunan perumahan oleh Tergugat II, maka Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat di atas tanah milik Penggugat;
14. Bahwa turut Tergugat ditarik selaku pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan bertakluk pada isi putusan;
15. Bahwa karena perbuatan tersebut dengan etiket yang kurang baik, maka Penggugat mohon agar objek tersebut berupa tanah dan kintal yang berada di Kelurahan Lansot Lingk. V dengan luas $\pm 600 \text{ M}^2$ dengan Sertifikat No. 00528, 00529, 00530, 00532 dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sesuai pasal 227 HIR;

--	--	--

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah tersebut seluas \pm 600 M² sesuai Kwitansi pembelian tertanggal 30 Desember 2015 serta Akta Jual Beli No. 34/2020 yang dibuat dihadapan Stenly Carool Mokorimban, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Tomohon;
4. Menyatakan Sertifikat No. 00528, 00529, 00530, 00532 yang dipecahkan dari Sertifikat Induk No. 00160 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak berharga serta tidak mengikat di atas tanah milik Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan Hukum;
6. Menghukum pihak Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Acequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Christyane Paula Kaurong, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Tondano, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT I ADALAH GUGATAN YANG KELIRU PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona* yaitu keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam gugatan *a quo*, karena dalam Surat Gugatan, Tergugat I digugat secara pribadi, juga dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat I selaku pemilik perusahaan PT. Bangun Minanga Lestari, padahal yang seharusnya digugat adalah badan hukum (PT) dan bukan

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



ditujukan kepada Tergugat I secara pribadi karena Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum secara pribadi dengan Penggugat.

Bahwa dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia, dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang, dan tanggung jawab Perseroan dengan organ Perseroan itu sendiri. Adapun Organ Perseroan menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ialah sebagai berikut: *“Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur, dan Dewan Komisaris.”* Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa: *“Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki.”*

Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya *“Hukum Perseroan Terbatas”* menyebutkan: *“Jika demikian halnya, Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah makhluk hukum yang memiliki hal-hal berikut: mempunyai kekuasaan yang diatur secara tegas seperti untuk memiliki kekayaan, menggugat dan digugat atas nama Perseroan”.*

Bahwa yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan “subjek hukum” yang terlepas dari pengurusnya. Oleh karena itu, Perseroan “memikul tanggung jawab” (*aansprakelijkheid*) atas segala tindak atau perbuatan yang dilakukannya.

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I di atas, jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang keliru pihak (*error in persona*) karena telah salah 4 menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam gugatan *aquo*, sehingga dengan demikian gugatan *aquo* merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona*, karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur karena bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dimana dalam uraian Posita tidak dijelaskan dengan jelas dan terang **dasar hukum** (*rechts grond*) dan tidak pula diuraikan secara terperinci **unsur-unsur perbuatan melawan hukum** yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II.





Bahwa kemudian gugatan Penggugat pada bagian Petitum Primair juga tidak jelas dan tidak terperinci karena Penggugat dalam angka 5 Petitum Primair menuntut bahwa: *"menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum"*, akan tetapi tidak menyebut perbuatannya secara tegas dan tidak pula menyebut dengan jelas dan terperinci perbuatan Tergugat mana yang dimaksud disini yang merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia" menyatakan: *"Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan Petitum dengan jelas dan tegas ('een duidelijke en bepaalde conclusie', Pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut."* Hal ini sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Retnowulan Sutanto, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" yang menjelaskan sebagai berikut: *"Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh Penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila Petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya Petitum tersebut."*

Bahwa hal-hal tersebut diatas sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970; Menurut pendapat Mahkamah Agung gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, umpama salah satunya yang menuntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan tergugat mana yang merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas gugatan *aquo* adalah tidak terang atau kabur (*obscuur libel*) karena tidak secara rinci dan jelas menyebutkan di dalam Posita mengenai dasar hukum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum serta perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, juga di dalam Petitum yang menuntut bahwa: *"menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum"* akan tetapi tidak dijelaskan perbuatan Tergugat mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sewajarnya apabila Majelis



Hakim perkara *aquo* menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Tergugat I dan II kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini:

1. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I dan II;
2. Bahwa Tergugat I dan II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I dan II;
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat I dengan tindakan maupun permasalahan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya, khususnya pada angka (3), (4), dan (5) terlihat bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ngada juga *absurd*, hanya berdasarkan pada asumsi Penggugat sendiri, dan tidak didasarkan pada fakta yang terjadi sebenarnya;
4. Bahwa fakta dan hubungan yang ada sebenarnya adalah Penggugat pernah bekerja untuk Tergugat II, dimana Penggugat pada saat itu dipekerjakan oleh Tergugat II dan bukan oleh Tergugat I secara pribadi, yaitu sebagai perantara untuk mendapatkan lahan seluas 10 hektar yang terletak di dalam wilayah Kelurahan Lansot, Kecamatan Tomohon Selatan dengan tujuan untuk dibangun perumahan oleh Tergugat II;
5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka (3) yang pada pokoknya mengatakan bahwa pada sekitar pertengahan bulan September 2020, Tergugat II secara sepihak melakukan kegiatan di atas tanah yang diklaim Penggugat dalam gugatan *aquo*. Dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar karena faktanya kegiatan Tergugat II bukan tindakan sepihak dan merupakan tindakan yang berdasar hukum karena merupakan hak Tergugat II melakukan kegiatan di atas tanah Tergugat II yang sudah ada tanda bukti hak yaitu berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), dimana Tergugat II adalah sebagai pemegang hak; Pasal 23 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah mengatur bahwa: "*Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah). Selanjutnya Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah mengatur bahwa: *“Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.”* Bahwa dengan demikian Tergugat II sebagai pemegang Hak Guna Bangunan memiliki hak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan tersebut dan oleh karenanya tidak berdasar jika Penggugat mendalilkan bahwa kegiatan Tergugat II adalah tindakan yang sepihak, karena memang Tergugat II tidak memerlukan izin atau persetujuan pihak lain untuk melakukan kegiatan di atas tanah tersebut;

6. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan cukup bukti, dan sebaliknya merupakan asumsi atau perbuatan dari Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Penggugat pada angka (8), (9), (10), (11), (12) dan (13) sudah seharusnya dikesampingkan;
7. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat dalam angka (15) dengan alasan *“....karena perbuatan tersebut dengan etiket yang kurang baik”* adalah tidak jelas yang dimaksud oleh Penggugat mengenai perbuatan mana dan oleh siapa. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 227 HIR, yang menyatakan: *“Sita Jaminan hanya dapat dilakukan jika ada dugaan kuat bahwa seorang yang berhutang berusaha menggelapkan atau membawa pergi barang bergerak atau tetap dengan maksud agar tidak terjangkau oleh yang berpiutang”*.
8. Bahwa oleh karena dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidaklah beralasan dan tidak mempunyai dasar hukum juga tidak terdapat bukti yang kuat serta jelas mengenai “perbuatan” yang dimaksud oleh Penggugat, maka dengan demikian permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan serta uraian-uraian fakta hukum di atas, maka Tergugat I dan II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pada

--	--	--

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn

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

Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2021 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan Duplik tertanggal 18 Oktober 2021 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat 3 Desember 2021 yang dihadiri oleh kedua belah pihak, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan **bukt-bukti surat** P-1 sampai dengan P-23 dimana terhadap bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta bermeterai cukup dan telah dilegalisir sebagai berikut :

1. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tanah dari Agustinus Tania kepada Kel. Mandagi – Pelealu sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 30 Desember 2015, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 1) ;
2. Foto copy Berita acra pengukuran tanah, Nomor : 590/127/BAPT/1007/X-2015, tanggal 14 Oktober 2015, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (P – 2) ;

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli, atas nama JOHAN HENDRIK MANDAGI, BENYA MARIE PELEALU selaku pihak pertama dan AGUSTINUS TANIA selaku pihak Kedua, Nomor : 590/131/SPJB/1007/XI/2020, tertanggal 3 November 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 3) ;
4. Foto copy Surat Keterangan Ukur / Pemilikan Nomor : 590/131/SKU/1007/XI/2020, tanggal 3 November 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 4) ;
5. Foto copy Pengumuman, Pemerintah Kelurahan Lansot atas kepemilikan tanah dari JOHAN HENDRIK MANDAGI, tertanggal 2 Oktober 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 5) ;
6. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 590/22/1007/XI/2020, tanggal 3 November 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 6) ;
7. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 590/22/1007/XI/2020, tanggal 3 November 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 7) ;
8. Foto copy Surat Keterangan / Kesaksian, No. Reg : 590/22/1007/XI-2020, tanggal 3 November 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 8) ;
9. Foto copy Surat Keterangan Pemilikan, No. Reg : 590/22/1007/XI-2020, tanggal 3 November 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 9) ;
10. Foto copy Surat Tanda Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama Agustinus Tania, tanggal 16 November 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 10) ;
11. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 34 / 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 11) ;
12. Foto copy Surat Pernyataan, , tanggal 30 Oktober 2020, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 12) ;
13. Foto copy Surat Permohonan Klarifikasi atas Sertipikat No. 00160 yang telah dipecahkan dalam hal ini HGB No. 00528, 00529, 00530, 00532, yang berlokasi di Kota Tomohon, Kecamatan Tomohon Selatan, Kelurahan Lansot, Kota Tomohon, No. 21/SK/LFF/III/2021, tanggal 16 Maret 2021,

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 13) ;

14. Foto copy Permohonan Pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00528, 00529, 00530, 00532, dengan sertipikat Induk Nomor : 00160, yang berlokasi di Kelurahan Langsot, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon, No. 22/SP/LFF/III/2021, tanggal 18 Maret 2021, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 14) ;
15. Foto copy Undangan Mediasi Kasus Pertanahan, Nomor : MP/75-71.73/III /2021, tanggal 31 Maret 2021, bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 15) ;
16. Foto copy dari Foto copy Berita Acara Pelaksanaan Mediasi, Nomor : 22/BA-71.73.MP/IV/2021, tanggal 5 April 2021, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 16) ;
17. Foto copy dari Foto copy Data Tanah Lokasi, Kelurahan Lansot, Kecamatan Tomohon Selatan, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 17) ;
18. Foto copy dari Foto copy Dena Lokasi Tanah milik PT Bangun Minanga Lestari, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 18) ;
19. Foto copy dari Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan, tanggal 27 Oktober 2020, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 19) ;
20. Foto copy dari Foto copy Surat foto sebelum Pembangunan rumah, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P – 20) ;
21. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00528, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P-21) ;
22. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00529, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P-22) ;
23. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00530, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P-23) ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat untuk menguatkan dalil-dalinya juga telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :



1. SAKSI JONHAN HENDRIK MANDAGI :

- Bahwa, saksi ada tanah di lokasi objek sengketa tetapi sudah dijual pada Penggugat (Agustinus Tania) yang terletak diperkebunan bernama RAKET yang luasnya luasnya $\pm 600 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Lansor, Lingkungan V, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon ;
- Bahwa, tanah yang saksi jual pada Penggugat berasal dari warisan orang tua dan sebelumnya tidak ada surat nanti setelah dijual maka baru dilakukan pengukuran ;
- Bahwa, Tanah yang saksi jual pada Penggugat harganya Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa, pada waktu saksi jual tanah tersebut, yang tahu Kepala Lingkungan bernama HENGKY ;
- Bahwa, Batas - batas tanah yang saksi jual tersebut adalah Jalan, Perumahan dan Kusoy ;
- Bahwa, yang saksi tahu Perumahan terletak dibagian bawah tanah sengketa dan tanah yang saksi jual tidak ada masalah ;
- Bahwa, Pada waktu saksi jual tanah tersebut, saksi tahu posisi tanah tersebut bentuk memanjang dimiringan lalu jalan ;
- Bahwa, saksi tidak pernah menjual tanah tersebut pada orang lain selain pada Penggugat ;

2. SAKSI HENGKY JANTJE MAWUNTU :

- Bahwa, saksi tahu tanah yang dijual oleh Jon pada Agustinus Tania terletak perkebunan bernama Raket di lokasi wilayah Kelurahan Lansot, Lingkungan V, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon dengan luasnya 600 m pada Tahun 2015 dengan batas-batasnya :
 - Utara berbatasan dengan Bororing ;
 - Timur berbatasan dengan Audina Kusoy - Pitoyo ;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Roda / perkebunan ;
 - Barat berbatasan dengan Jemmy Sundah ;
- Bahwa, saksi tahu soal jual beli tanah antara Jon dengan Agustinus Tania karena waktu itu saksi selaku Kepala Lingkungan V, Kelurahan Lansot, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon kepala Lingkungan, selama 21 (dua puluh satu) tahun dan Agustinus Tania waktu mau membeli tanah bertanya pada saya soal tanah yang mau

--	--	--

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibeli lalu saksi mengantar Agustinus Tania pada Keluarga Mandagi – Pelealu ;

- Bahwa, Pada waktu Agustinus Tania ke Kantor Kelurahan untuk melaporkan transaksi jual beli tanah, waktu itu Agustinus Tania meminta untuk dilakukan pengukuran, tetapi Kepala Kelurahan mengatakan harus ada pengumuman terlebih dahulu selama 1 (satu) bulan jika tidak ada yang keberatan lalu dilakukan pengukuran atas tanah yang dijual tersebut, Selama 1 (satu) bulan tenggang waktu pengumuman, tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa, yang saksi tahu keadaan tanah sengketa sekarang sudah dibuat 2 (dua) kapleng Perumahan dan saat ini sudah ada 1 (satu) bangunan rumah diatas tanah sengketa dan yang 1 (satu) kapleng masih kosong ;
- Bahwa, Saksi tahu di lokasi tanah sengketa ada jalan dan dibagian Timur sebagian Tanah sengketa kena jalan Perumahan dan pemilik perumahan tersebut adalah LEOPOLD NICOLAS ;
- Bahwa, yang saksi tahu tanah sengketa belum ada Sertifikatnya ; Saya tahu luas dari tanah sengketa 600 m² ;
- Bahwa, tanah sengketa yang saksi tahu yang dilakukan pengukuran adalah keseluruhan lokasi perumahan dan waktu itu saya ikut menunjukan batas – batasnya dan yang melakukan pengukuran adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tahun 2014 ;
- Bahwa, yang saksi tahu Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan pengukuran tidak termasuk tanah sengketa (tanah sengketa tidak diukur) dimana saksi tahu kalau tanah sengketa tidak diukur karena pada waktu itu JANTJE selaku Pengawas Perumahan bertanya pada saya soal tanah sengketa dan saya mengatakan kalau tanah sengketa diluar pengukuran (tidak termasuk pengukuran) ;
- Bahwa, yang saksi tahu tanah yang dibeli oleh Perumahan ada sekitar 27 (dua puluh tujuh) bidang tanah milik warga ;
- Bahwa, saksi tahu kalau tanah sengketa tidak dilakukan pengukuran ;
- Bahwa, Selanjutnya diperlihatkan pada saksi gambar peta perumahan termasuk tanah sengketa, atas pertanyaan Kuasa Penggugat, saksi mengatakan yang diarsir berwarna kuning milik Penggugat ;
- Bahwa, yang dilakukan pengukuran pada tahun 2015 tanah dari Jon dan saksi masih menjabat kepala Lingkungan, selanjutnya dibuatkan surat

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



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)



Keterangan Pemilihan tanah dan saksi ikut menanda tangani surat Berita Acara pengukuran ;

- Bahwa, Selanjutnya diperlihatkan pada saksi bukti P – 3 s/d 6, saksi membenarkan bukti tersebut ;
- Bahwa, Pada waktu saksi tanda tangan surat jual beli, dilokasi tanah sengketa belum ada perumahan tetapi masih perkebunan dan saat ini di tanah objek sengketa saksi tahu 1 (satu) bangunan rumah yang ada di lokasi tanah sengketa sudah ada ;

3. SAKSI JOUTJE GOODFRED BOY LONTOH :

- Bahwa, saksi diperhadapkan dipersidangan karena masalah tanah, yang terletak di Kelurahan Lansot, Lingkungan V, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon yang berdampingan dengan Perumahan Bangun Minanga Lestari ;
- Bahwa, asal usul tanah sengketa awalnya dari Jan Mandagi kemudian diberikan kepada Jon Mandagi selanjutnya dijual oleh Jon Mandagi kepada Agustinus Tania (Penggugat) ;
- Bahwa, saksi tahu kalau Jon Mandagi menjual tanah pada Agustinus Tania (Penggugat) karena saksi sebagai Perangkat Kelurahan Lansot dan ikut dalam pengukuran tanah tersebut ;
- Bahwa luas tanah dari tanah sengketa sekitar 600 m² dengan batas – batas dari tanah sengketa tersebut :
 - Utara : berbatasan dengan Jemmy Sundah ;
 - Timur : berbatasan dengan Audina ;
 - Selatan : berbatasan dengan Jalan Perkebunan ;
 - Barat : berbatasan dengan Jemmy Sundah ;
- Bahwa, saksi terakhir kali ke lokasi objek sengketa sekitar 1 (satu) tahun yang lalu ;
- Bahwa, saksi tahu tanah sengketa punya Agustinus Tania (Penggugat) tetapi saksi melihat diatas tanah sengketa ada 1 (satu) bangunan rumah milik PT Bangun Minanga Lestari dimana saat ke objek sengketa tahun 2021 dan saksi melihat ada bangunan rumah diatas tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tahu ada surat jual beli antara Jon Mandagi dengan Agustinus Tania (Penggugat) dan surat Ukur dari Kelurahan saksi yang tanda tangan surat pengukuran atas tanah sengketa karena waktu itu saya masih sebagai kepala Lingkungan V Kelurahan Lansot ;



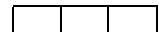
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Pada waktu dilakukan pengukuran atas tanah sengketa, yang menghubungi pemilik batas adalah Bapak Hengky selaku Wakil Kepala Lingkungan V, Kelurahan Lansot ;
- Bahwa, saksi sebagai Kepala Lingkungan V Kelurahan Lansot sejak tahun 2001 sampai bulan Agustus 2021 ;
- Bahwa, saksi tahu kalau tanah sengketa tidak pernah dijual pada orang lain selain pada Penggugat (Agustinus Tania) dan setelah Penggugat (Agustinus Tania) membeli tanah sengketa, selanjutnya Penggugat menguasainya dan memberikan patok batas berupa pohon tawaang merah ;
- Bahwa, Selanjutnya diperlihatkan pada saksi bukti P – 3, P – 4 dan P – 18 dimana saksi membenarkan bukti surat tersebut ;
- Bahwa, untuk bukti P – 3 dan P – 4 saksi ikut tanda tangan pada surat tersebut dan untuk P – 18 peta lokasi Perumahan yang terdapat arsiran stabilo warna kuning adalah tanah sengketa diluar lokasi tanah perumahan dan saksi tahu gambar peta tanah perumahan ada gambar yang diarsir dengan Stabilo warna kuning, dan saya tahu itu di arsir warna kuning karena diluar tanah perumahan milik Tergugat yang adalah tanah milik Penggugat ;
- Bahwa, Pada waktu pengukuran, dilokasi tanah sengketa belum ada bangunan rumah dibagian Timur belum ada bangunan rumah masih kosong tetapi dibagian Selatan sudah ada bangunan rumah - rumah ;
- Bahwa, pada waktu dilakukan transaksi jual beli diumumkan melalui Pengeras suara di Kelurahan dan ada pemberitahuan langsung ;
- Bahwa, Pada waktu dilakukan pengukuran atas tanah sengketa, dibagian Utara sudah ada bangunan rumah ;
- Bahwa, saksi tahu tanah dari Audina dikuasai oleh PT Bangun Minanga Lestari karena Audina sudah menjualnya pada PT Bangun Minanga Lestari ;
- Bahwa tanah dari Jemmy Sundah, dikuasai oleh PT Bangun Minanga Lestari karena Jemmy Sundah sudah menjualnya pada PT Bangun Minanga Lestari ;
- Bahwa, saksi tahu tanah sengketa hanya 1 (satu) kali dilakukan pengukuran ;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Kedua belah pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



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)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Hukum Tergugat I, II, telah mengajukan **bukt-bukti surat** T1,2,-1 sampai dengan T1,2,-7 dimana terhadap bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta bermeterai cukup dan telah dilegalisir sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Pendirian PT. Bangun Minanga Lestari Nomor 03 tanggal 05 Januari 2010 bermeterai cukup, di sesuaikan dengan aslinya, kemudian diberitanda T I,II, -1;
2. Foto copy salinan Akta Berita Acara Rapat umum luar biasa Perseroan Terbatas PT. Bangun Minanga Lestari Nomor : 17 tanggal 29 Juli 2019 bermeterai cukup, di sesuaikan dengan aslinya, kemudian diberitanda T I, II, - 2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00528 atas nama pemegang hak PT Bangun Minanga Lestari, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (T I, II- 3) ;
4. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00529 atas nama pemegang hak PT Bangun Minanga Lestari, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (T I, II- 4) ;
5. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00530 atas nama pemegang hak PT Bangun Minanga Lestari, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (T I, II- 5) ;
6. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00160 atas nama pemegang hak PT Bangun Minanga Lestari, dengan surat ukur Nomor : 00697 / Lansot / 2017, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (T I, T- II- 6) ;
7. Foto copy dari foto copy surat Persetujuan KPR Sejahtera Bank BNI, Nomor : TMO/6/2188/R, tanggal 13 Juli 2021 yang ditujukan kepada ANGELIA DEISKE KAPARANG, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (T I, T- II- 7) ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I, II, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya juga telah mengajukan saksi-saksi, dipersidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :



1. SAKSI ANDREY BOBIANES HASIHOLAN KUMIAN :

- Bahwa, saksi dihadapkan dipersidangan karena masalah tanah di Kelurahan Lansot, Kecamatan Tomohon Ksi Selatan, Kota Tomohon untuk luas dan batas-batasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa, saksi tahu kalau Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah karena saksi pernah membebaskan tanah tetapi saksi tidak tahu pasti berapa luasnya ;
- Bahwa, saksi adalah anggota tim dari PT Bangun Minanga Lestari untuk pembebasan tanah dan bekerja sejak tahun 2013 sampai tahun 2020 ;
- Bahwa, saksi pernah melakukan pembahasan dengan makelar Agustinus Tania (Penggugat), pihak Kantor dihadapan Notaris ;
- Bahwa, saksi tidak tahu pasti berapa luas tanah yang dibebaskan tetapi yang saksi tahu yang dibebaskan kurang lebih 20 (dua puluh) lahan dimana diwakili oleh Penggugat sebagai Perantara dan Pihak PT Bangun Minanga Lestari tahu kalau ada tanah yang mau dijual karena informasi dari Penggugat;
- Bahwa, Penggugat mendapat kompensasi atas jasanya menawarkan tanah tersebut, tetapi saya tidak tahu apakah pemilik tanah memberikan kompensasi atau tidak ;
- Bahwa, yang saksi tahu pembebasan tanah tersebut pada tahun 2015 ;
- Bahwa, Pada awal tahun 2016 Penggugat membawa pemilik tanah untuk tanda tangan surat ;
- Bahwa, yang saksi tahu semua tanah perumahan sudah dibebaskan ;
- Bahwa, Pada sekitar tahun 2018 / 2019, Penggugat mengatakan bahwa masih ada tanah milik Penggugat yang belum dibebaskan ;
- Bahwa, Penggugat pernah datang kepada saksi dan saksi mengatakan bahwa semua tanah sudah dibebaskan dan SHM atas nama PT Bangun Minanga Lestari Nomor 16 adalah gabungan dari sekitar 20 (dua puluh) lahan dan saya pernah mengatakan kepada Penggugat agar melaporkan kepada BPN karena tanah sengketa sudah ada SHM ;
- Bahwa, saksi pernah melihat surat ukur dari Kelurahan yang dibawah oleh Penggugat tetapi saksi sudah lupa kapan ;
- Bahwa, Setahu saksi Penggugat tidak ada tanah yang dibebaskan tetapi ada tanah yang disekitar tanah yang dibebaskan ;

--	--	--

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **201/Pdt.G/2021/PN Tnn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

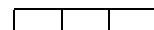
putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Pada waktu pengukuran yang dilakukan oleh BPN tahun 2015 / 2016, saya hadir dan Penggugat juga hadir serta beberapa pemilik tanah yang menunjukkan batas ;
- Bahwa, saksi tahu SHM nomor 160 bagian dari SHM Nomor 16;
- Bahwa, saksi tahu SHM Nomor 16, diterbitkan tahun 2017 ;
- Bahwa, Pada waktu pembebasan tanah saksi yang membagikan biaya pembebasan tanah kepada pemilik tanah ;
- Bahwa, saksi tahu pada tahun 2019, Penggugat pernah melakukan pencegahan dan melarang kegiatan dilokasi tanah sengketa ;
- Bahwa, Selanjutnya diperlihatkan pada saksi bukti P -17 dan P – 18, saksi mengatakan bahwa bukti tersebut bukan diterbitkan oleh Perusahaan karena tidak ada Kop surat dan tanda tangan dari Direktur juga tidak ada Cap Perusahaan ;
- Bahwa, saksi tahu kalau tanah sengketa sudah ditata dan masuk dalam wilayah perumahan dan sudah ada SHM ;

2. SAKSI EDUARD EMOR MANTIK :

- Bahwa, saksi pernah melakukan pengukuran tanah sesuai dengan mekanisme pada awal tahun 2016 saat itu Tanah yang saksi ukur adalah tanah kosong dimana saksi melakukan pengukuran atas permintaan dari perusahaan BNR dimana tanah yang saksi ukur seluas 1,4 (satu koma empat) hektar dan Tanah yang saksi ukur terletak di Kelurahan Lansot dibelakang kantor BPN Tomohon ;
- Bahwa, Perusahaan BNR, ada perwakilan di Tomohon tepatnya didepan kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Tomohon dan saksi melakukan pengukuran berdasarkan surat tugas;
- Bahwa, Pada waktu saksi melakukan pengukuran, disitu tidak ada Penggugat dan Pada waktu melakukan pengukuran, yang menunjuk titik adalah aparat dari Kelurahan Lansot bukan dari pihak Perusahaan atau pemilik tanah dan saksi tidak ada peta lokasi tanah yang diukur ;
- Bahwa, saksi sudah lupa apakah Perusahaan BNR ada hadir atau tidak tetapi yang saksi ingat ada aparat dari Kelurahan Lansot ;
- Bahwa, Setelah selesai melakukan pengukuran, datanya saya serahkan pada Kepala Sub Seksi Pengukuran ;
- Bahwa yang melakukan pengukuran ada 2 (dua) orang dan saksi melakukan pengukuran menggunakan alat Teodolik ;

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



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)



- Bahwa, Perusahaan BNR adalah perusahaan BML (PT Bangun Minanga Lestari;
- Bahwa, Diperlihatkan pada saksi gambar peta lokasi perumahan,saksi mengatakan tidak pernah melihat gambar peta tersebut ;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan Kuasa Hukum Tergugat I, II, tersebut, Kedua belah pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di Persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan telah dipertimbangkan sehingga menjadi bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I, II, dalam jawabannya mengajukan keberatan/eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

3. GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT I ADALAH GUGATAN YANG KELIRU PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona* yaitu keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam gugatan *a quo*, karena dalam Surat Gugatan, Tergugat I digugat secara pribadi, juga dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat I selaku pemilik perusahaan PT. Bangun Minanga Lestari, padahal yang seharusnya digugat adalah badan hukum (PT) dan bukan ditujukan kepada Tergugat I secara pribadi karena Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum secara pribadi dengan Penggugat.

Bahwa dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia, dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang, dan tanggung jawab Perseroan dengan organ Perseroan itu sendiri. Adapun Organ Perseroan menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ialah sebagai berikut: "*Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur, dan Dewan Komisaris.*" Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa: "*Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki.*"



Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya “*Hukum Perseroan Terbatas*” menyebutkan: “*Jika demikian halnya, Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah makhluk hukum yang memiliki hal-hal berikut: mempunyai kekuasaan yang diatur secara tegas seperti untuk memiliki kekayaan, menggugat dan digugat atas nama Perseroan*”.

Bahwa yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan “subjek hukum” yang terlepas dari pengurusnya. Oleh karena itu, Perseroan “memikul tanggung jawab” (*aansprakelijkheid*) atas segala tindak atau perbuatan yang dilakukannya.

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I di atas, jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang keliru pihak (*error in persona*) karena telah salah 4 menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam gugatan *aquo*, sehingga dengan demikian gugatan *aquo* merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona*, karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur karena bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dimana dalam uraian Posita tidak dijelaskan dengan jelas dan terang **dasar hukum** (*rechts grond*) dan tidak pula diuraikan secara terperinci **unsur-unsur perbuatan melawan hukum** yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II.

Bahwa kemudian gugatan Penggugat pada bagian Petitum Primair juga tidak jelas dan tidak terperinci karena Penggugat dalam angka 5 Petitum Primair menuntut bahwa: “*menyatakan **perbuatan Tergugat** merupakan **perbuatan melawan hukum***”, akan tetapi tidak menyebut perbuatannya secara tegas dan tidak pula menyebut dengan jelas dan terperinci perbuatan Tergugat mana yang dimaksud disini yang merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata Indonesia*” menyatakan: “*Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan Petitum dengan jelas dan tegas (“een duidelijke en bepaalde conclusie”, Pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.*” Hal ini sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Retnowulan Sutanto, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata*” yang menjelaskan

--	--	--

Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



sebagai berikut: *"Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh Penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila Petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya Petitum tersebut."*

Bahwa hal-hal tersebut diatas sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970; Menurut pendapat Mahkamah Agung gugatan harus dinyatakan tidak 5 dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, umpama salah satunya yang menuntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan tergugat mana yang merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas gugatan *aquo* adalah tidak terang atau kabur (*obscur libel*) karena tidak secara rinci dan jelas menyebutkan di dalam Posita mengenai dasar hukum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum serta perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, juga di dalam Petitum yang menuntut bahwa: *"menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum"* akan tetapi tidak dijelaskan perbuatan Tergugat mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa eksepsi dari Kuasa Tergugat I, II, tidak menyangkut tentang Kewenangan Kompetensi Absolut atau Kewenangan Kompetensi Relatif sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi yang tidak menyangkut tentang kewenangan ini maka berdasarkan pasal 162 Rbg yang pada pokoknya menyatakan sanggahan-sanggahan yang tidak menyangkut tentang wewenang Hakim nantinya akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Kuasa Para Tergugat setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi tersebut memerlukan pembuktian dengan keterangan saksi-saksi dan bukti surat-surat dan alat bukti lainnya untuk menyatakan kebenaran dalil-dalil dalam eksepsi Para Tergugat tersebut dan dalam hal pembuktian telah masuk dalam pertimbangan materi pokok perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga terhadap eksepsi Kuasa Hukum Para Tergugat sudah sepatutnya dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai dalil-dalil yang diajukan oleh Pihak Penggugat maupun pihak Para Tergugat dalam perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai letak, luas/ukuran dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah kebun milik Penggugat yang terletak di kelurahan Lansot Lingkungan V dengan Luas $\pm 600 \text{ M}^2$ dengan batas-batas :

- Utara dahulu Djemmy J. Sundah sekarang Tergugat II ;
- Timur dahulu Augina Pitoyo sekarang Tergugat II ;
- Selatan Jalan desa
- Barat dahulu Djemmy J. Sundah sekarang Tergugat II;

Dimana dalam dalil gugatan Kuasa Penggugat sertifikat No. 00528,00529,00530,00532 adalah sertifikat yang masuk juga dalam seluas tanah $\pm 600 \text{ M}^2$

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat yang menganjurkan agar diadakan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara dengan maksud agar perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dieksekusi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 3 Desember 2021 yang dihadiri oleh kedua belah pihak dan Penggugat telah menunjukkan objek sengketa dimana menurut Kuasa Penggugat Objek sengketa terletak di Lansot Lingkungan V, setelah dilakukan pengecekan dan pengukuran luas dimana menurut Penggugat luasnya adalah $\pm 600 \text{ M}^2$ dan batas-batasnya yaitu :

- Utara dahulu Djemmy J. Sundah sekarang Tergugat II ;
- Timur dahulu Augina Pitoyo sekarang Tergugat II ;

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan Jalan desa
- Barat dahulu Djemmy J. Sundah sekarang Tergugat II;

Menimbang, bahwa sertifikat dalam objek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat Ternyata hanya terdapat sertifikat 00528 yang berdiri sebuah bangunan rumah dan sertifikat Nomor 00529 yang merupakan tanah kosong yang dikuasai oleh Tergugat II sedangkan sertifikat 00530,00532 tidak masuk di dalam tanah objek sengketa selain itu menurut keterangan Penggugat objek sengketa adalah tanah yang terletak di sebelah Selatan (barat ke timur) setelah dilakukan pemeriksaan batas selatan (barat ke timur) di atas tanah tersebut tidak ada sertifikat Nomor 00530,00532 dalam hal ini sesuai dengan bukti T1,2-3 Sertifikat Nomor 00528 dan bukti T1,2-5 Sertifikat Nomor 530 dimana bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya yang dibenarkan juga oleh Kuasa Penggugat dengan mengajukan bukti yang sama walaupun tidak ada aslinya dimana dalam bukti tersebut sertifikat Nomor 00530,00532 letaknya di bagian barat (Utara ke selatan) bukan di bagian Selatan (barat ke timur) sebagaimana gambar Pemeriksaan Objek Sengketa yang terlampir dalam Berita Acara pemeriksaan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat menjadi tidak jelas sehingga gugatan menjadi kabur (obscuur libel) maka terhadap gugatan yang seperti ini juga sudah sepatutnya tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat yang telah dipertimbangkan di atas Majelis Hakim berkesimpulan dari pertimbangan di atas ternyata gugatan Penggugat gugatan cacat formil sehingga dengan berasaskan Peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan maka proses persidangan tidak akan dilanjutkan lagi dan terhadap gugatan penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima sehingga materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Mengingat Pasal-pasal dalam R.bg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) dan pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II ;



Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp.3.400.000,- (Tiga juta empat ratus ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano, pada hari Senin, tanggal 21 Februari 2022, oleh kami, La Ode Arsal Kasir, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Nur Dewi Sundari, S.H. dan Anita R. Gigir, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tondano Nomor Pengadilan Negeri Tondano tanggal 4 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Relly Tagah, Panitera Pengganti dan Penggugat, dan Tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I sekaligus Kuasa Tergugat II serta Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nur Dewi Sundari, S.H.

La Ode Arsal Kasir, S.H., M.H.

Anita R. Gigir, S.H.

Panitera Pengganti,

Relly Tagah



Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn

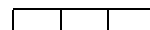


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.500.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp3.400.000,00;

(tiga juta tiga empat ratus ribu rupiah)



Halaman 26 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2021/PN Tnn