



P U T U S A N

Nomor 47/PDT/2018/ PT.MND

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

PENGADILAN TINGGI MANADO yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

LEXI RUNDENGAN, Tempat Lahir Makasar, Tanggal 18 Agustus 1951, Umur 65 Tahun, Janis Kelamin Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Lorong KUD, Lingkungan 1, Teling Atas, Kota Manado, Sulawesi Utara, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Pensiunan, status Kawin, Pendidikan S1, No. HP. 085107436036; untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

L a w a n :

PT. CIPUTRA INTERNASIONAL, Pengembang Properti Citraland Manado, beralamat di Jalan Citraland Utama II No. 01 & 02, Kelurahan Winangun Satu Lingkungan III, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara; untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara pokok dalam Surat Gugatannya tertanggal 05 Mei 2017 surat gugatan mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 08 Mei 2017 dibawah register No: 171/Pdt.G/2017/PN.Mnd, dalam perkara pokok yang berbunyi sebagai berikut :

1. PENGGUGAT adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa Koka, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara seluas kurang lebih 8.500m² dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik LEXI RUNDENGAN;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik R. OROH;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik ONISIMUS BAGINDA;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik D. WAANI;

2. Bahwa tanah milik PENGGUGAT sebagaimana poin 1 tersebut di atas, kemudian disebut sebagai Objek Gugatan;

3. Bahwa Objek Gugatan diperoleh PENGGUGAT dari proses Jual Beli antara PENGGUGAT sebagai Pembeli dengan pemilik asal JOSEPH JOSIAS SENDUK sebagai Penjual pada tahun 1978; Dengan demikian, batas-batas tanah sebagaimana poin 1 adalah batas Objek Gugatan pada saat PENGGUGAT membeli tanah dari pemilik asal JOSEPH JOSIAS SENDUK tahun 1978;

4. Bahwa sejak PENGGUGAT membeli Objek Gugatan, PENGGUGAT tidak pernah mengalihkannya kepada pihak lain, termasuk juga kepada TERGUGAT;

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Tiba-tiba, sekitar tahun 2008 PENGUGAT mendapatkan fakta bahwa di atas Objek Gugatan, telah berdiri Tong Penampung Air milik TERGUGAT;

6. Bahwa selain Tong Penampung Air, TERGUGAT juga telah mengkavling Objek Gugatan, yang diketahui sebagai Kavling Palm Hill 2 dan Palm Hill 3;

7. Bahwa perbuatan TERGUGAT sebagaimana poin 5 dan 6 di atas, seolah-olah sebagai pemilik Objek Gugatan, padahal PENGUGAT tidak pernah mengalihkan Objek Gugatan tersebut baik kepada pihak lain maupun kepada TERGUGAT;

8. Bahwa karena PENGUGAT tidak pernah mengalihkan Objek Gugatan kepada pihak lain termasuk kepada TERGUGAT, dengan demikian, perbuatan TERGUGAT yang telah mendirikan Tong Penampung Air dan mengkavling Objek Gugatan untuk kepentingan TERGUGAT sebagaimana poin 6 di atas tanpa ijin dari PENGUGAT sebagai pemilik Objek Gugatan adalah bertentangan dengan Kewajiban Hukum TERGUGAT sendiri;

9. Bahwa apapun alasan TERGUGAT, termasuk kemungkinan TERGUGAT beralasan bahwa telah mendapat ijin dari pihak lain atau mendapat hak dari pihak lain, sepanjang ijin atau hak itu bukan berasal dari PENGUGAT, maka perbuatan TERGUGAT dimaksud dikualifikasi sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah menimbulkan kerugian bagi diri PENGUGAT, oleh karenanya, TERGUGAT harus dihukum untuk menggantikan kerugian dimaksud kepada PENGUGAT;

10. Bahwa Kerugian PENGUGAT adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/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)



- PENGGUGAT tidak dapat bertindak bebas atas Objek Gugatan, termasuk tidak dapat menyewakan atau menjual Objek Gugatan dimaksud;

Apabila PENGGUGAT menyewakan Objek Gugatan tersebut kepada pihak lain, maka diperkirakan harga sewa pertahun adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Karena setahu PENGGUGAT Tong Penampung Air milik TERGUGAT yang berdiri di atas Objek Gugatan sejak tahun 2008, dengan demikian, maka kerugian PENGGUGAT sampai dengan Gugatan ini di ajukan adalah sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah);

- Bahwa PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian bunga dari uang sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah), apabila Objek Gugatan disewakan, sehingga kerugian PENGGUGAT dari Bunga Bank adalah sebesar 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah) X 9 tahun = Rp. 9.720.000.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa tentunya, Perbuatan TERGUGAT telah menimbulkan Kerugian Immateriil bagi diri PENGGUGAT yang tidak dapat dinilai dengan apapun, namun tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang harus mendapat penggantian dari TERGUGAT.

11. SITA JAMINAN

Bahwa agar Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia, karena TERGUGAT menghindari diri untuk membayar kerugian kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT, maka terhadap harta milik TERGUGAT mohon untuk diletakan Sita Jaminan;

Harta milik TERGUGAT yang pada saat ini diketahui PENGGUGAT sebagai berikut:

- Tanah dan Bangunan Jalan Citraland Utama II No. 01 & 02, Kelurahan Winangun Satu Lingkungan III, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara,

12. DWANGSOM

Bahwa apabila TERGUGAT tidak menjalankan isi putusan sebagaimana yang dimohonkan di dalam Gugatan, maka patut untuk dikenakan DWANGSONG untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT untuk melaksanakan isi Putusan, sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus rupiah);

13. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT diajukan dengan dasar dan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal, maka untuk menghindari kerugian lebih besar lagi, maka PENGGUGAT mohon agar Putusan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT dalam perkara a-quo dapat di jalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum lainnya dari TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian di dalam Poisita Gugatan, maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, oleh karenanya, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Manado, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo, berkenan memutuskan dengan PUTUSAN sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



2. Menyatakan Objek Gugatan, Tanah di Desa Koka, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa kurang lebih 8.500m² dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik LEXI RUNDENGAN;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik R. OROH;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik ONISIMUS BAGINDA;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik D. WAANI;

Adalah milik PENGGUGAT

3. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT yang telah membangun Tong Penampung Air dan Mengkavling tanah Objek Gugatan milik PENGGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Ganti Kerugian kepada PENGGUGAT:

a. Kerugian Materiil:

- Uang sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah), karena PENGGUGAT tidak dapat menggunakan Objek Gugatan untuk disewakan sejak tahun 2008 sampai dengan saat Gugatan di ajukan;
- Bunga sebesar 6%/Tahun dari 18.000.000.000,-(delapan belas milyar rupiah) X 9 tahun = Rp. 9.720.000.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa tentunya, Perbuatan TERGUGAT telah menimbulkan Kerugian Immateriil bagi diri PENGGUGAT yang tidak dapat

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinilai dengan apapun, namun tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang harus mendapat penggantian dari TERGUGAT.

5. Memerintahkan TERGUGAT untuk segera sesaat setelah Putusan Perkara ini diucapkan, membongkar Tong Penampung Air dan mengosongkan tanah milik PENGGUGAT tersebut;

6. Menyatakan Sita jaminan yang telah di letakan terhadap Tanah dan Bangunan Jalan Citraland Utama II No. 01 & 02, Kelurahan Winangun Satu Lingkungan III, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara adalah Sah dan Berharga;

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang Paksa (Dwongsom) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT dalam mematuhi isi putusan;

8. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya dari TERGUGAT (uitvoerbaar bij voorraad);

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau, Apabila Ketua Pengadilan Negeri Manado, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan Perkara ini berpendapat lain, MOHON UNTUK DIPUTUS YANG SEADIL-ADILNYA. (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dalam perkara pokok Kuasa Tergugat dalam perkara pokok telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 September 2017 yang berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PENGADILAN NEGERI MANADO CQ. MAJELIS HAKIM TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA/MENGADILI PERKARA INI (EXCEPTIE ONBEVEEGHEID VAN DEN RECHTER)

Sehubungan dengan eksepsi angka 1mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai posita gugatan angka 1, angka 2, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 8 (Surat gugatan tanggal 5 Mei 2017 halaman 1 s.d 3 --mohon diteliti oleh Majelis Hakim--) maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo menurut Penggugat adalah masuknya Tergugat sejak sekitar tahun 2008 dan bertindak seolah sebagai pemilik yang berhak dengan cara mendirikan tong penampung air dan membuat kavling yang disebut Palm Hill 2 dan Palm Hill 3 di dalam **sebidang tanah** yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya dengan luas $\pm 8.500 \text{ m}^2$ (kurang lebih delapan ribu lima ratus meter persegi) yang **terletak di Desa Koka, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa**. Tegasnya, inti dari sengketa dalam perkara a quo adalah mengenai hak kepemilikan atas tanah yang **terletak di Desa Koka, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa**.

b. Bahwa mengenai gugatan tentang benda/barang tidak bergerak, in casu adalah tanah sesuai konteks sebagaimana diuraikan pada huruf a tersebut di atas, Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- dalam hal pengajuan gugatan maka ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR/142 ayat (1) R.Bg yang berbunyi:

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



“Gugatan perdata yang dalam tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat gugatan, yang ditanda tangani oleh penggugat atau oleh orang yang dikuasakan menurut pasal 147 R.Bg/123 HIR, kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal tergugat atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya tempat tergugat sebenarnya berdiam”

sebagai wujud dari penerapan asas hukum *actor sequitur forum rei* (forum domisili) menurut hukum seharusnya dikesampingkan. Sebab terhadap gugatan tentang benda/barang tidak bergerak, in casu tanah makaberlakulah asas hukum *forum rei sitae*(tempat terletak barang) yang konkritisasi pengaturannya adalah didasarkan pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR/Pasal 142 ayat (4) R.Bg, yang menyatakan sebagai berikut:

“Dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu. Jika benda tidak bergerak itu terletak dalam beberapa daerah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua salah satu Pengadilan Negeri menurut pilihan penggugat”.

(cetak tebal dan garis bawah oleh Tergugat)

c. Bahwa sebagaimana diketahui posisi letak tanah obyek sengketa adalah di **Desa Koka, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa** bukan di Kota Manado maka tidaklah berlebih-lebihan apabila tentang daerah hukum suatu Pengadilan

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Negeri dapat dikemukakan sebuah doktrina hukum yang menyatakan pada pokoknya bahwa daerah hukum masing-masing Pengadilan Negeri hanya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten, tempat dia berada dan berkedudukan. Tegasnya, daerah hukum yang menjadi kewenangan setiap Pengadilan Negeri mengadili perkara, sama dengan wilayah Kotamadya atau Kabupaten tempat dia berada atau berkedudukan (Bandingkan: Pendapat M. Yahya Harahap dalam buku: *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cet. Kesembilan. Jakarta.Sinar Grafika. 2009. hlm 191, huruf C). Apabila dihubungkan dengan ketentuan hukum ex. Pasal 118 ayat (3) HIR/Pasal 142 ayat (4) R.Bg maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim juga akan sependapat-- bahwa yang berwenang secara relatif mengadili gugatan a quo adalah Pengadilan Negeri Tondano. Dengan perkataan lain Pengadilan Negeri Manado Cq. Majelis Hakim tidak berwenang (*onbeveogheid*) secara relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa dalam perkara ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim berdasarkan Pasal 162 RBg --sebelum memeriksa serta mengadili pokok perkara-- berkenan mengabulkan eksepsi angka 1 tersebut dengan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi angka 1 tersebut ;

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



- Menyatakan Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang memeriksa serta mengadili perkara ini ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan pokok-pokok eksepsi berikut ini :

2. GUGATAN A QUO CACAT FORMAL DAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA KELIRU PIHAK YANG DITARIK/DIDUDUKKAN SEBAGAI TERGUGAT, IN CASU PT. CIPUTRA INTERNASIONAL SEHARUSNYA PT. SARANA PINELKO (EKSEPSI ERROR IN PERSONA/EXCEPTIO IN PERSONA)

Sehubungan dengan eksepsi angka 2 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa dalam surat gugatan tertanggal Manado, 5 Mei 2017 halaman 1 -mohon diteliti oleh Majelis Hakim, ternyata yang ditarik/didudukan sebagai pihak Tergugat adalah PT. CIPUTRA INTERNASIONAL, alamat Jalan Citraland Utama II No. 01 & 02, Kelurahan Winangun Satu Lingkungan III, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara; dengan dalil pada pokoknya adalah seperti yang telah diuraikan pada eksepsi angka 1 huruf a tersebut di atas, yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam eksepsi angka 2 huruf a ini.

b. Bahwa Tergugat tidak pernah merasa masuk dan melakukan aktivitas di lokasi tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut secara melawan hak atau apalagi melakukan kegiatan yang bertentangan dengan kewajiban

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Tergugat sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat. Sebab tong penampungan air dan kavling yang didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan Tergugat (vide: posita gugatan angka 7, surat gugatan tanggal 5 Mei 2017 halaman 2 mohon diteliti oleh Majelis Hakim) sesungguhnya berada di atas sebagian dari keseluruhan tanah yang sepanjang pengetahuan Tergugatawalnya dimiliki oleh oknum bernama Daniel Waani berdasarkan alas hak (*rechts title*) berupa Sertifikan Hak Milik (SHM) dan selanjutnya diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama yang berhak adalah **PT. Sarana Pinelko**.

c. Bahwa alas hak (*rechts title*) sebagaimana dimaksud pada uraian huruf b tersebut di atas, terdiri dari 2 (dua), masing-masing, yaitu: *pertama*, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 406/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 15/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 seluas $\pm 77.670 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh puluh tujuhribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang kemudian diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 02/Koka atas **nama pemegang hak PT. Sarana Pinelko** berkedudukan di Manado; dan terhadap HGB tersebut telah dilakukan perbuatan hukum beberapakali pemisahansehingga kini sisa luasnya $\pm 69.431 \text{ m}^2$ (kurang lebih enam puluh sembilan ribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi). *Kedua*, SHM No. 404/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 16/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 seluas $\pm 74.830 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) juga telah diturunkan haknya

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/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)



menjadi HGB No. 03/Koka atas **nama pemegang hak PT. Sarana Pinelko** berkedudukan di Manado dan telah dilakukan perbuatan hukum berupa sejumlah pemisahan dengan sisa luasnya kini adalah $\pm 40.880\text{m}^2$ (empat puluh ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi).

d. Bahwa karena keberadaan tong penampungan air dan kavling yang dipersoalkan oleh Penggugat berada di atas tanah dengan alas hak (*rechts title*) sebagaimana diuraikan pada huruf c tersebut di atas, maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- seharusnya yang ditarik dalam perkara ini adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat HGB tersebut yaitu **PT. Sarana Pinelko**. Sebab andaikata benar **quod non** Tergugat melakukan perbuatan sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat maka perbuatan dimaksud dilakukan BUKAN secara tanpa hak atau apalagi bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat sehingga dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, tetapi karena hak yang diperoleh Tergugat dari pihak pemegang hak atas tanah yang disengketakan tersebut, dengan kata lain Tergugat memperoleh hak dari pihak lain pemilik HGB, yaitu: **PT. Sarana Pinelko**.

e. Bahwa oleh karena pada kenyataannya yang ditarik/didudukan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo adalah PT. Ciputra Internasional BUKAN PT. Sarana Pinelko yang nota bene menurut hukum adalah pemegang hak atas tanah dimana tong penampungan air berdiri dan sejumlah kavling tanah berada sebagaimana disengketakan oleh Penggugat,

Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- seharusnya gugatan a quo dinilai cacat formal karena keliru pihak yang ditarik/didudukan sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*), in casu PT. Ciputra Internasional SEHARUSNYA **PT. Sarana Pinelko** sehingga menurut hukum gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. GUGATAN PENGGUGAT SEHARUSNYA DINILAI MENGANDUNG CACAT FORMAL KARENA MASIH ADA PIHAK LAIN, IN CASU PT. SARANA PINELKO YANG SEHARUSNYA DITARIK DALAM PERKARA INI NAMUN TERNYATA TIDAK DITARIK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Sehubungan dengan eksepsi angka 3 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai uraian eksepsi angka 2 khususnya pada huruf b, c dan d tersebut di atas, yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam eksepsi angka 3 huruf a ini; ternyata ada pihak lain, in casu PT. Sarana Pinelko yang menurut hukum seharusnya lebih tepat ditarik/didudukan sebagai Tergugat dalam perkara ini. Sebab yang Tergugat ketahui, berdasarkan Sertifikat HGB No. 02/Koka dan HGB No. 03/Koka, justru PT. Sarana Pinelko merupakan pihak pemegang hak atas lokasi tanah dimana tong penampungan air dan sejumlah kavling tanah yang disengketakan oleh Penggugat.
- b. Bahwa seandainya Penggugat tetap pada pendiriannya untuk menarik/mendudukan PT. Ciputra Internasional sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- sengketa dalam perkara

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



ini hanya akan dapat berhasil selesai secara sempurna apabila PT. Sarana Pinelko juga ditarik/didudukkan sebagai pihak dalam perkara a quo, entah dalam posisi sebagai pihak Tergugat II atau sebatas Turut Tergugat yang harus tunduk dan bertakluk atas putusan dalam perkara ini.

c. Bahwa namun karena PT. Sarana Pinelko yang nota bene adalah pemegang hak atas tanah berdasarkan sertifikat HGB No. 02/Koka dan HGB No. 03/Koka, dimana bisa saja/ada kemungkinan tanah in litis masuk di dalam salah satu atau diantara keduanya dari HGB dimaksud, atau dengan kata lain PT. Sarana Pinelko selaku pihak ketiga yang **keberadaannya erat kaitannya dengan gugatan Penggugat** tetapi ternyata tidak ditarik/didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- bahwa gugatan Penggugat seharusnya dinilai mengandung cacat formal karena masih ada pihak yang seharusnya ditarik in casu PT. Sarana Pinelko namun ternyata tidak ditarik/didudukkan sebagai pihak dalam perkara a quo (*plurium litis consortium*) sehingga menurut hukum gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4. GUGATAN PENGGUGAT SEHARUSNYA DINILAI MENGANDUNG CACAT FORMAL KARENA MASIH ADA PIHAK LAIN IN CASU DANIEL WAANI YANG SEHARUSNYA DITARIK DALAM PERKARA INI NAMUN TERNYATA TIDAK DITARIK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Sehubungan dengan eksepsi angka 4 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:



a. Bahwa sesuai uraian eksepsi angka 2 khususnya pada huruf b, c dan d tersebut di atas, yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam eksepsi angka 4 huruf a ini; ternyata tong penampungan air dan kavling seperti dimaksudkan oleh Penggugat, berada di sebagian lokasi tanah yang sebelum menjadi HGB No. 02/Koka dan HGB No. 03/Koka dengan pemegang hak: PT. Sarana Pinelko; pada awalnya adalah berasal dari SHM No. 406/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 15/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 dan SHM No. 404/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 16/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 atas nama pemegang hak: **DANIEL WAANI**.

b. Bahwa mengenai bagaimana sejarahnya, asal-muasal-- bidang tanah dalam masing-masing SHM No. 406/Koka dan SHM 404/Koka yang proses permohonan hingga penerbitannya diajukan dan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa, pada awalnya diperoleh DANIEL WAANI dan bagaimana *background* terjadinya penurunan hak menjadi HGB atas nama PT. Sarana Pinelko serta yang tak kalah pentingnya adalah apakah tanah in litis termasuk atau tidak di dalam bidang tanah berdasarkan kedua SHM yang awalnya adalah milik **DANIEL WAANI**, hal itu hanya mungkin terjawab apabila **DANIEL WAANI** disertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara ini. Oleh karena itu Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- sengketa dalam perkara ini hanya akan dapat berhasil selesai secara sempurna apabila **DANIEL WAANI** juga ditarik/didudukkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



c. Bahwa namun karena DANIEL WAANI yang nota bene adalah pemegang hak AWAL atas tanah berdasarkan SHM No. 406/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 15/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 dan SHM No. 404/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 16/Koka/2003 tanggal 19 November 2003, dimana ada kemungkinan atau bisa saja atau setidaknya patut diduga tanah in litis masuk menjadi bagian di dalam salah satu atau diantara keduanya dari SHM dimaksud, atau dengan kata lain DANIEL WAANI selaku pihak ketiga yang **keberadaannya erat kaitannya dengan gugatan Penggugat** tetapi ternyata tidak ditarik/didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- bahwa gugatan Penggugat seharusnya dinilai mengandung cacat formal karena masih ada pihak yang seharusnya ditarik in casu DANIEL WAANI namun ternyata tidak Tarik/didudukkan sebagai pihak dalam perkara a quo (*plurium litis consortium*) sehingga menurut hukum gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. GUGATAN PENGGUGAT SEHARUSNYA DINILAI MENGANDUNG CACAT FORMAL KARENA MASIH ADA PIHAK LAININ CASU KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA YANG SEHARUSNYA DITARIK DALAM PERKARA INI NAMUN TERNYATA TIDAK DITARIK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Sehubungan dengan eksepsi angka 5 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa berkaitan dengan dalil-dalil bantahan dalam eksepsi khususnya angka 2 s.d angka 4-- yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



bahwa keberadaan tong penampungan air dan kavling tanah yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah berada di atas tanah yang telah bersertifikat, SHM atas nama DANIEL WAANI kemudian diturunkan menjadi HGB atas nama pemegang hak: PT. Sarana Pinelko, bahkan sejak 18 Desember 2003 atau sekitar kurang lebih hampir 14 (empat belas) tahun lalu telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa.

b. Bahwa penerbitan SHM maupun HGB menurut hukum (ex. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) pada pokoknya merupakan proses formal pencatatan dan pendaftaran suatu hak atas tanah, baik karena suatu pemberian atau disebabkan oleh terjadinya perbuatan hukum peralihan hak yang hanya mungkin dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut wilayah kerjanya, in casu Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa.

c. Bahwa karena kedudukannya yang mewakili Negara dalam ranah urusan agraria/pertanahan dengan tugas utama seperti telah dikemukakan tersebut pada huruf b di atas, yaitu melakukan pencatatan, pendaftaran dan penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak maka keberadaan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa in casu dalam perkara a quo tidak boleh dipandang sebelah mata alias sepele dalam penyelesaian perkara ini. Oleh karena itu, Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- sengketa dalam perkara ini hanya akan dapat berhasil selesai secara sempurna apabila Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa juga ditarik/didudukkan sebagai pihak dalam

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo, minimal sebagai Turut Tergugat yang harus tunduk dan bertakluk atas putusan dalam perkara ini.

d. Bahwa oleh karena Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa yang nota bene adalah pihak yang melakukan pencatatan, pendaftaran dan penerbitan SHM No. 406/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 15/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 dan SHM No. 404/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 16/Koka/2003 tanggal 19 November 2003, serta proses diturunkannya status hak menjadi HGB No. 02/Koka dan HGB No. 03/Koka dan mencatat segala perbuatan hukum pemisahan hak atas dari sertifikat induknya. Oleh karena itu, keberadaannya **erat kaitannya dengan gugatan Penggugat** akan tetapi pada kenyataannya tidak ditarik/didudukan sebagai pihak dalam perkara ini maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- bahwa gugatan Penggugat seharusnya dinilai mengandung cacat formal karena masih ada pihak yang seharusnya ditarik in casu Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa namun ternyata tidak Tarik/didudukan sebagai pihak dalam perkara a quo (*plurium litis consortium*) sehingga menurut hukum gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

6. GUGATAN PENGGUGAT SEHARUSNYA DINILAI MENGANDUNG CACAT FORMAL, TIDAK SEMPURNA/TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIBEL) KARENA BATAS-BATAS DAN LUAS TANAH IN LITIS TIDAK SAMA/BERBEDA DENGAN YANG DIKUASAI TERGUGAT BERDASARKAN HAK YANG DIPEROLEH DARI PEMILIK HGB PT. SARANA PINELKO (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan eksepsi angka 6 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai posita gugatan angka 1 (surat gugatan tanggal 5 Mei 2017 halaman 1-2 --mohon diteliti oleh Majelis Hakim--) menurut Penggugat luas tanah in litis adalah $\pm 8.500 \text{ m}^2$ (kurang lebih delapan ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Utara : tanah milik Lexi Rundengan
- Timur : tanah milik R. Oroh
- Selatan : tanah milik Onisimus Baginda
- Barat : tanah milik D. Waani

b. Bahwa di atas tanah yang luas dan batas-batasnya sebagaimana tersebut di atas, menurut Penggugat sekitar tahun 2008 ia mendapati tong penampung air dan kavling tanah dengan sebutan Palm Hill 2 dan Palm Hill 3 milik Tergugat (vide: posita gugatan angka 5 dan 6, surat gugatan tanggal 5 Mei 2017 halaman 2 --mohon diteliti oleh Majelis Hakim--).

c. Bahwa sepanjang yang Tergugat ketahui tong penampungan air yang terdiri dari 2 (dua) bagian dan kavling tanah tersebut pada huruf b di atas JUSTRU berada di atas tanah yang telah bersertifikat, awalnya hak milik atas nama pemegang hak: Daniel Waani, SHM No. 406/Koka, tanggal 18 Desember 2003 dan Surat Ukur No. 15/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 seluas $\pm 77.670 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) dan SHM No. 404/Koka, tanggal 18 Desember 2003

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Surat Ukur No. 16/Koka/2003 tanggal 19 November 2003 seluas $\pm 74.830 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi). Kemudian kedua SHM tersebut diturunkan menjadi HGB dengan pemilik HGB adalah PT. Sarana Pinelko, sebagaimana telah diuraikan pada eksepsi angka 2 huruf c tersebut di atas, yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam eksepsi angka 6 huruf c ini, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : tanah milik Roni Oroh
- Timur: HGB No. 05/Koka
- Selatan : HGB No. 37/Pineleng dan sebagian HGB No. 409/Koka
- Barat : sebagian HGB No. 409/Koka dan sebagian HGB No. 02/Koka

d. Bahwa pada kenyataannya ada perbedaan yang signifikan menyangkut batas-batas terlebih lagi luas tanah antara yang diklaim oleh Penggugat dengan yang dikuasai Tergugat berdasarkan hak yang diperoleh dari pemilik HGB, PT. Sarana Pinelkoin casu. Oleh karena itu, menurut hukum (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9-7-1973, dengan kaidah hukumnya: *"Tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima"*) maka Tergugat berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- bahwa gugatan Penggugat seharusnya dinilai cacat formal, tidak sempurna/tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/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)



batas-batas dan luas tanah in litis tidak sama/berbeda dengan yang dikuasai Tergugat berdasarkan hak yang diperoleh dari pemilik HGB PT. Sarana Pinelko in casu sehingga menurut hukum gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan oleh karena eksepsi angka 2, 3, 4, 5 dan 6 tersebut bukan merupakan eksepsi tentang ketidakwenangan hakim (exceptie van onbevoegdheid van den rechter), Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim berdasarkan Pasal 162 RBg berkenan memeriksa serta mengadili eksepsi-eksepsi tersebut bersama-sama dengan putusan dalam pokok perkara sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

Menerima/mengabulkan eksepsi (setidak-tidaknya salah satu dari antara eksepsi angka 2 s.d. 5) Tergugat tersebut.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dan akan menolak/tidak menerima eksepsi angka 2 s.d.6 Tergugat tersebut di atas, maka jawaban dalam pokok perkara adalah sebagai berikut:

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semua dalil gugatan Penggugat DITOLAK oleh Tergugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat.



2. Bahwa semua alasan-alasan yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi huruf A di atas sepanjang ada relevansi yuridis dengan pokok perkara hendaknya dianggap telah termuat kembali dalam jawaban dalam pokok perkara ini

3. Terhadap dalil posita gugatan angka 1 s.d 4

Bahwa mengenai dalil posita gugatan angka 1 s.d 4, tidak diketahui kebenarannya oleh Tergugat karena itu Tergugat persilahkan Penggugat untuk membuktikannya di muka persidangan, pembuktian mana sudah barang tentu haruslah berdasarkan juga pada kondisi faktual atau senyatanya di lapangan khususnya menyangkut batas-batas dan luas tanah in litis dan untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim meletakkan beban pembuktian kepada Penggugat.

4. Terhadap dalil posita gugatan angka 5 s.d 9

Bahwa mengenai dalil posita gugatan angka 5 s.d 9 **DITOLAK** oleh Tergugat--dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--conform dengan jawaban dalam eksepsi huruf A angka 2 khususnya uraian pada huruf b, c dan d serta angka 3 dan angka 4 tersebut di atas--mohon diteliti oleh Majelis Hakim--, yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam jawaban dalam pokok perkara angka 4 ini. Sebab andaikataupun tong penampungan air dan kavling dengan sebutan Palm Hill 2 dan Palm Hill 3 adalah benar milik Tergugat seperti didalilkan oleh Penggugat maka perbuatan itu sama sekali tidak dilakukan oleh Tergugat secara melawan hak atau bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Tetapi

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



perbuatan itu justru dilakukan secara *legal* dan sah secara hukum karena aktivitas tersebut terjadi di atas lokasi tanah yang telah bersertifikat, awalnya SHM atas nama pemegang hak Daniel Waani dan kemudian beralih menjadi HGB atas nama pemegang hak PT. Sarana Pinelko. Atau dengan perkataan lain, menurut hukum Tergugat tidak melanggar hak subyektif siapapun tak terkecuali Penggugat ketika melakukan aktivitas di atas tanah in litis sebab sepanjang yang diketahui Tergugat yang berhak atas tanah tersebut secara berturut-turut adalah awalnya Daniel Waani kemudian beralih ke pemilik HGB, PT. Sarana Pinelko.

Bahwa bagaimana pola hubungan hukum yang terjalin antara Tergugat dengan Daniel Waani dan PT. Sarana Pinelko sehingga memperoleh hak itu bukanlah urusan Penggugat dan Tergugat merasa belum perlu diungkapkan sebagai dalil jawaban dalam perkara ini. Sebab terkait sejarah, asal-muasal dan segala bentuk perbuatan hukum peralihan atas tanah dimaksud yang lebih mempunyai kapasitas dan kompetensi untuk menguraikannya adalah Daniel Waani dan PT. Sarana Pinelko, namun sayangnya tidak ditarik/didudukan menjadi pihak dalam perkara ini conform dengan eksepsi angka 3 dan 4 tersebut di atas.

5. Terhadap dalil posita angka 10

Bahwa mengenai dalil posita gugatan angka 10 **DITOLAK** oleh Tergugat --dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--conform dengan jawaban dalam pokok perkara angka 4 tersebut di atas--mohon diteliti oleh Majelis Hakim--, yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam jawaban angka 5 ini. Sebab Tergugat tidak

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah merasa melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan oleh Penggugat maka sebenarnya tidak ada alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menuntut sejumlah ganti kerugian dengan jumlah yang fantastis tersebut dan cenderung patut dinilai sebagai tidak bisa diterima akal yang sehat, jika tidak ingin dikatakan beritikad buruk.

Terlebih lagi Penggugat adalah bukan pihak yang berhak atas tanah in litis. Sebab sejak diterbitkannya SHM atas nama Daniel Waani pada tahun 2003, seharusnya ia mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat, Daniel Waani in casu dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut [vide: ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah]. Akan tetapi nanti di tahun 2017 (\pm hampir 14 tahun) baru Penggugat berkeberatan, itupun diajukan secara keliru/salah dan yuridis tidak benar pihak yang ditarik/didudukkan sebagai Tergugat conform dengan uraian pada eksepsi angka 2 tersebut di atas, yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam jawaban angka 5 ini. Oleh karena itu, andaikata benar **quod non** Penggugat merasa masih mempunyai hak atas tanah in litis maka seiring berjalannya waktu, sikap dan prilaku Penggugat yang sedemikian rupa tersebut menurut hukum patut menimbulkan dugaan hukum (*rechtsvermoeden*) bahwa dengan tidak mengajukan keberatan setelah lampaunya waktu 5 (tahun) sejak terbitnya SHM di tahun 2003 atas nama pemegang hak Daniel Waani, yaitu setidaknya tidaknya keberatan itu harus diajukan di tahun 2008, maka

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/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

Penggugat oleh hukum dianggap telah merelakan haknya (rechtsverwerking) atas tanah in litis, sehingga adalah sangat bertentangan dengan itikad baik apabila sekarang Penggugat masih menuntut pelaksanaan haknya. [bandingkan: pendapat J. Satrio dalam buku: *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*. Cet-1. Jakarta. Rajawali Pers. 2016. hlm 14 alinea I]

6. Terhadap dalil posita angka 10 (harusnya angka 11 tentang Sita Jaminan, hlm. 4)

Bahwa mengenai dalil posita gugatan angka 10 (sesuai urutan harusnya angka 11 tentang Sita Jaminan, surat gugatan halaman 4 mohon diteliti oleh Majelis Hakim--) **DITOLAK** oleh Tergugat--dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--sebab selain gugatan Penggugat tidak ada dasar hukumnya karena tanah in litis adalah bukan milik Penggugat tetapi awalnya merupakan milik dari Daniel Waani dengan dasar SHM dan sekarang menjadi HGB yang dikuasai badan usaha PT. Sarana Pinelko, juga permintaan Penggugat mengenai sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan di Jalan Citraland Utama II No. 01 & 02 Kelurahan Winangun Satu Lingkungan III, Kecamatan Malalayang, Kota Manado yang merupakan gedung kantor pemasaran tersebut tidak memenuhi syarat hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 261 ayat (1) RBg.

7. Terhadap dalil posita gugatan angka 11 (harusnya angka 12):

Bahwa posita angka 11(harusnya angka 12) **DITOLAK** oleh Tergugat --dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, sebab pada

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasarnya gugatan Penggugat adalah menuntut pembayaran sejumlah uang/ganti kerugian sebagaimana dalam Petitem angka 4--mohon diteliti oleh Majelis Hakim dan menuntut dikosongkannya/dikembalikannya tanah obyek sengketa sebagaimana dalam petitem angka 5 --mohon diteliti oleh Majelis Hakim--. Oleh karena itu, menurut hukum (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26-2-1973 --uang paksa/dwangsom tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang--) Penggugat tidak dibenarkan untuk menuntut uang paksa/dwangsom, sehingga bila dikaitkan dengan petitem angka 5 tersebut, maka permintaan Penggugat mengenai pembayaran uang paksa/dwangsom tersebut tidak ada dasar hukumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1975 tanggal 7-12-1976 --dalam hal suatu putusan dapat dilaksanakan eksekusi bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum tetap maka tuntutan uang paksa/dwangsom harus ditolak Majelis Hakim), apalagi Penggugat tidak berhak atas tanah obyek sengketa conform dengan jawaban dalam pokok perkara huruf B angka 4, 5 dan 6 tersebut di atas.

8. Terhadap posita angka 12:

Bahwa posita angka 12 **DITOLAK** oleh Tergugat --dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, sebab selain Penggugat tidak berhak atas tanah obyek sengketa conform dengan alasan-alasan Tergugat pada jawaban dalam pokok perkara huruf B angka 1 s.d. 7 tersebut di atas,yang dengan tegas dinyatakan termuat kembali dalam jawaban angka 8 ini, juga permintaan tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 RBg

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dengan hormat Tergugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado cq. Majelis Hakim berkenan mengadili pokok perkara sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

□ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

setidak-tidaknya:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

□ Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 Januari 2018 Nomor : 171/Pdt.G/2017/PN Mnd yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sejumlah Rp. 1.601.000,- (Satu juta enam ratus satu ribu rupiah);

Memperhatikan juga akan Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan bahwa pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2018, Penggugat sekarang Pemanding telah mengajukan permohonan agar

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 18 Januari 2018 Nomor :171/Pdt.G/2017/PN Mnd diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Memperhatikan selanjutnya akan relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Februari 2018 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat;

Memperhatikan pula surat keterangan tertanggal 19 Maret 2018 yang menyatakan bahwa Pemanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding dalam perkara perdata Nomor : 171/Pdt.G/2017/PN.Mnd.:

Mengingat akan Risalah Pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) perkara perdata Nomor : 171/Pdt.G/2017/PN.Mnd yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado masing-masing tertanggal 15 Februari 2018 dan 21 Februari 2018 yang memberikan kesempatan kepada Pemanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari kerja sebelum perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang, oleh karena itu permohonan banding aquo secara formal dapat diterima :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat ternyata tidak mengajukan Memori Banding, sehingga tidak dapat diketahui apa yang menjadi keberatan-keberatannya terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut namun demikian karena Memori Banding bukan merupakan persyaratan mutlak untuk mengajukan banding, maka Pengadilan Tingkat Banding akan tetap memeriksa perkara ini secara keseluruhan berdasarkan fakta-fakta dan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding memeriksa, meneliti dan mempelajari secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 171 /Pdt.G/2017/PN.Mnd tanggal 18 Januari 2018 dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan perkara ini, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar yakni telah mempertimbangkan secara lengkap sesuai dengan fakta-fakta dan ketentuan yang berlaku dimana berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan dalam pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tingkat Pertama telah berpendapat dan memberikan kesimpulan bahwa Dalam Eksepsi mengabulkan Eksepsi Tergugat, dan Dalam Pokok Perkara gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/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

dan dijadikan dasar pertimbangan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 Januari 2018 dalam perkara Nomor : 171/Pdt.G/2017/PN Mnd yang dimohonkan banding tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan dan Penggugat/Pembanding tetap berada dipihak yang dikalahkan, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan :

Mengingat akan Pasal -pasal dalam : Rechtsreglement Buiten Gewesten (RBg) dan UU No.48 Tahun 2009, UU No.49 Tahun 2009 serta Pasal-Pasal lain dari Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 Januari 2018 Nomor : 171/Pdt.G/2017/PN.Mnd yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar baiaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Selasa, tanggal 15 Mei 2018, oleh kami, VICTOR S. ZAGOTO, SH.M.Hum., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim Ketua, KARTO SIRAIT, SH.MH dan. IMAM SYAFII.SH.MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor 47 /Pdt/2018/PT MND tanggal 21 Maret 2018, putusan tersebut pada hari JUM'AT tanggal 18 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu HENDRIK B. RORING.SH. Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

KARTO SIRAIT.SH.MH.
ZAGOTO,S.H.M.Hum

VICTOR S.

IMAM SYAFI'I, SH.MHum.

Panitera Pengganti,

HENDRIK B. RORING.SH.

Biaya-biaya :

- | | | |
|----|-------------|--------------------|
| 1. | Pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| 2. | Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. | Meterai | <u>Rp. 6.000,-</u> |

Jumlah Rp. 150.000,-

Halaman 32 dari 32 Putusan Nomor 47/PDT/2018/PT MND