



**PUTUSAN**  
Nomor 2709 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT JANUR KAWANUA INDONESIA (PT JAKAINDO)**, berkedudukan di Jalan Kalona, Kelurahan Manembo - Nembo Bawah, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, diwakili oleh Budhi Koesanto, Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yance Salambauw, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Dotulolong Lasut Nomor 32, Lt. II, Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2011.

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;**

m e l a w a n

**PT MITRA JAYA SAMUDERA**, berkedudukan di Jalan Kalona Kelurahan Manembo – Nembo, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, diwakili oleh Aksel Thendera, Pimpinan PT Mitra Jaya Samudra, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edwin Senduk, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sam Ratulangi Nomor 15 Bitung Timur, Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2011.

**Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bitung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada menguasai 1 (satu) bidang tanah seluas  $\pm 30.000 \text{ m}^2$ , sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo tanggal 21 Juni 1995 yang terletak di jalan Kolona, Kelurahan Manembo - Nembo Bawah dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Aksel Thenderan (ex SHGB Nomor 979/Manembo - Nembo Atas atas nama Sony Kolona) dan Laut Maluku;

Halaman. 1 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Kolona dan Aksel Tenderan (ex. SHGB Nomor 979/Manembo - Nembo Atas atas nama Sony Kalona dan SHGB Nomor 108/Manembo - Nembo atas nama Charny Mandagi);
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Umbo Sumega dan Keluarga Janda Tilaar Sumega;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Tangkudung;
2. Bahwa diatas bidang tanah sebagaimana tersebut, berdiri 1 (satu) bangunan pabrik tepung beserta sarana pendukungnya yang terdiri dari:
- 1 (satu) bangunan pos penjagaan;
  - 1 (satu) bangunan pabrik;
  - 1 (satu) bangunan kantor yang di dalamnya terdapat 1 (satu) mushola;
  - 1 (satu) bangunan payroll karyawan dan toilet;
  - 1 (satu) bangunan tempat istirahat karyawan;
  - 1 (satu) Ipal dan saluran pembuangan limbah;
  - 2 (dua) bangunan rumah tinggal karyawan, yang salah satunya berada di dalam pagar serta yang lainnya berada di luar pagar pengaman pabrik;
3. Bahwa bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo tersebut, sebagian besar berada di dalam pagar pengaman pabrik sedangkan sisa tanah dengan lebar  $\pm 15,20$  m dan panjang  $\pm 17$  m atau seluas  $\pm 258$  m<sup>2</sup> berada di luar pagar pengaman pabrik yang dijadikan sebagai saluran pembuangan limbah pabrik oleh karenanya bagian tanah tersebut telah dibatasi dengan pondasi beton dan membujur kelaut Maluku;
4. Bahwa bagian tanah seluas  $\pm 258$  m<sup>2</sup> tersebut, selain di dalamnya terdapat saluran pembuangan limbah, diatasnya terdapat 1 (satu) unit rumah tinggal semi permanen yang dibangun oleh PT Jaka Sakti Buana International yang pada saat itu dipergunakan sebagai tempat tinggal karyawan;
5. Bahwa pabrik sebagaimana posita angka 2 di atas, semula adalah kepunyaan PT Jaka Sakti Buana International yang telah disita dan dirampas oleh negara dan diserahkan kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, karena pabrik dimaksud telah terbukti secara sah dan meyakinkan dibeli oleh terpidana Jhon Hamenda dengan menggunakan uang hasil korupsi dari PT Bank Negara Indonesia (Tbk), oleh karenanya maka pada tanggal 04 Januari 2008 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas permintaan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, telah melaksanakan lelang pabrik dimaksud dan Penggugat dinyatakan sebagai pemenang lelang, dengan demikian terhitung sejak tanggal 04 Januari 2008 sampai dengan saat ini, Penggugat adalah pihak yang berhak atas SHGB

Halaman. 2 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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

Nomor 3/Manembo - Nembo tersebut termasuk pabrik yang berdiri di atasnya;

6. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena Tergugat dengan sengaja dan tanpa hak, telah mendirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay, serta pula melakukan pemugaran terhadap 1 (satu) rumah tinggal kepunyaan Penggugat yang terletak di luar pagar pengaman pabrik dimaksud, padahal Tergugat mengetahui benar atau patut menduga bahwa bagian tanah yang di atasnya didirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay milik Tergugat adalah terduduk di atas tanah SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat yang dikhususkan sebagai tempat penempatan saluran pembuangan limbah;
7. Bahwa atas sikap dan tindakan Tergugat sebagaimana tersebut pada posita angka 6 di atas, Penggugat telah menegur Tergugat baik secara lisan maupun secara tertulis, namun Tergugat tetap membangun 1 (satu) bangunan tower air supplay tersebut serta pula tetap memugar bangunan rumah tinggal milik Penggugat seraya mengabaikan semua teguran-teguran yang telah disampaikan Penggugat, oleh karenanya tindakan Tergugat sebagaimana tersebut telah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena melanggar Pasal 1365 KUHPerdara, yang mengakibatkan Penggugat benar-benar dirugikan;
8. Bahwa karena bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  adalah satu kesatuan dengan bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk berkenan memutuskan dalam provisi yakni melarang Tergugat atau siapa saja untuk menghentikan setiap tindakan dan/atau pekerjaan yang saat ini masih sementara dikerjakan, termasuk melarang Tergugat dan/atau siapa saja untuk tidak melakukan pembangunan dan/atau pekerjaan baru di atas bagian tanah dimaksud sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah mendirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay di atas bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat, maka adalah beralasan menurut hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat secara paksa membongkar bangunan tower air supplay dimaksud bila perlu dengan bantuan alat negara;

Halaman. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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

10. Bahwa oleh karena terbukti 1 (satu) unit rumah semi permanen yang dipugar Tergugat tersebut adalah milik Penggugat, yang terduduk diatas bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat maka adalah beralasan menurut hukum bagia Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat secara paksa atau siapa saja yang tinggal dan/atau menduduki bangunan tersebut untuk keluar serta membiarkan bangunan tersebut dalam keadaan kosong agar dapat dipergunakan Penggugat secara aman dan bebas;
11. Bahwa apabila setelah perkara ini telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap, dimana Tergugat terbukti bersalah sedangkan terhadap putusan dimaksud Tergugat bertetap untuk tidak mengindahkannya dan/atau tidak mau keluar dan/atau tidak mau membongkarnya, sebagaimana posita angka 9 dan 10 diatas, maka kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung dari putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bitung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat;
2. Melarang Tergugat atau siapa saja untuk menghentikan setiap tindakan dan/atau pekerjaan yang saat ini masih sementara dikerjakan, termasuk melarang Tergugat dan/atau siapa saja untuk tidak melakukan pembangunan dan/atau pekerjaan baru diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang merupakan satu kesatuan dengan SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat, sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang membujur dan/atau mengarah ke laut Maluku tersebut yang berada diluar pagar pengaman pabrik milik Penggugat adalah satu kesatuan dengan SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat yang memiliki luas seluruhnya  $\pm 30.000 \text{ m}^2$ ;

Halaman. 4 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa 1 (satu) bangunan rumah tinggal semi permanen yang terduduk diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang berada diluar pagar pengaman pabrik adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat yang telah mendirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay serta memugar 1 (satu) bangunan rumah tinggal semi permanen milik Penggugat diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang berada diluar pagar pengaman pabrik adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan Tergugat terhadap 1 (satu) bangunan rumah tinggal semi permanen milik Penggugat diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang berada diluar pagar pengaman pabrik adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat secara paksa bila perlu dengan bantuan alat negara untuk membongkar 1 (satu) bangunan tower air supplay yang didirikan Tergugat diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang berada diluar pagar pengaman pabrik, karena bagian tanah tersebut merupakan satu kesatuan dengan bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo-nembo atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat secara paksa atau siapa saja yang tinggal dan/atau menduduki 1 (satu) unit rumah semi permanen milik Penggugat yang terduduk diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang berada diluar pagar pengaman pabrik, agar keluar dan membiarkan rumah tersebut dalam keadaan kosong sehingga dapat dipergunakan Penggugat secara bebas dan aman;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan ini;

Atau

- Selebihnya mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan membaca gugatan, selanjutnya Penggugat mengemukakan ada perubahan gugatan sebagai berikut:

Posita angka 1 yang berbunyi :

Halaman. 5 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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

1. "Bahwa Penggugat ada menguasai 1 (satu) bidang tanah seluas  $\pm 30.000 \text{ m}^2$  sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo, tanggal 21 Juni 1995 yang terletak di Jalan Kalona Kelurahan Manembo - Nembo bawah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Aksel Thenderan (ex SHGB Nomor 979/Manembo - Nembo atas nama Sony Kolona) dan laut Maluku;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Kalona dan Aksel Thenderan (ex SHGB Nomor 979/Manembo - Nembo atas nama Sony Kalona dan SHGB Nomor 108/Manembo - Nembo atas nama Charny Mandagi);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Umboh Sumega dan Keluarga Janda Tilaar Sumega;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Tangkudung;

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. "Bahwa Penggugat ada menguasai 1 (satu) bidang tanah seluas  $\pm 30.000 \text{ m}^2$ , yang dahulu tercatat sebagai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo tanggal 21 Juni 1995 dan sekarang berubah dan tercatat sebagai SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo, tanggal 5 Januari 2012 terletak di jalan Kalona kelurahan Manembo-Nembo Bawah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Aksel Thenderan (ex SHGB Nomor 979/ Manembo - Nembo atas nama Sony Kolona) dan laut Maluku;
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Kalona dan Aksel Thenderan (ex SHGB Nomor 979/Manembo - Nembo atas nama Sony Kalona dan SHGB Nomor 108/Manembo - Nembo atas nama Charny Mandagi);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Keluarga Umboh Sumega dan Keluarga Janda Tilaar Sumega;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Tangkudung;

Posita angka 3 yang berbunyi:

2. "Bahwa bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo tersebut, sebagian besar berada didalam pagar pengaman pabrik sedangkan sisa tanah dengan lebar  $\pm 15,20$  dan panjang  $\pm 17 \text{ m}$  atau seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  berada diluar pagar pengaman pabrik yang dijadikan sebagian saluran pembuangan limbah pabrik oleh karenanya bagian tanah tersebut telah dibatasi dengan pondasi beton dan membujur kelaut Maluku;

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

2. "Bahwa bidang tanah sesuai SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo tersebut, sebagian besar berada didalam pagar pengaman pabrik sedangkan sisa

Halaman. 6 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dengan lebar  $\pm 15,20$  m dan panjang 17 m atau seluas  $\pm 258$  m<sup>2</sup> berada diluar pagar pengaman pabrik yang dijadikan sebagai saluran pembuangan limbah pabrik oleh karenanya bagian tanah tersebut telah dibatasi dengan pondasi beton dan membujur kelaut Maluku”;

Posita angka 5 yang berbunyi:

3. “Bahwa pabrik sebagaimana posita angka 2 diatas, semula adalah kepunyaan PT. Jaka Sakti Buana International yang telah disita dan dirampas oleh Negara dan diserahkan kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk, karena pabrik dimaksud telah terbukti secara sah dan meyakinkan dibeli oleh terpidana Jhon Hamenda dengan menggunakan uang hasil korupsi dari PT. Bank Negara Indonesia (Tbk), oleh karenanya maka pada tanggal 04 Januari 2008 kantor pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) atas permintaan PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk, telah melaksanakan lelang pabrik dimaksud dan Penggugat dinyatakan sebagai pemenang lelang, dengan demikian terhitung sejak tanggal 04 Januari 2008 sampai dengan saat ini, Penggugat adalah pihak yang berhak atas SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo tersebut termasuk pabrik yang berdiri diatasnya;

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

3. “Bahwa pabrik sebagaimana posita angka 2 diatas, semula adalah kepunyaan PT. Jaka Sakti Buana International yang telah disita dan dirampas oleh Negara dan diserahkan kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk, karena pabrik dimaksud telah terbukti secara sah dan meyakinkan dibeli oleh terpidana Jhon Hamenda dengan menggunakan uang hasil korupsi dari PT. Bank Negara Indonesia (Tbk), oleh karenanya maka pada tanggal 04 Januari 2008 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas permintaan dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, telah melaksanakan lelang pabrik dimaksud dan Penggugat dinyatakan sebagai pemenang lelang, dengan demikian terhitung sejak tanggal 04 Januari 2008 sampai dengan saat ini, Penggugat adalah pihak yang berhak atas SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo, termasuk pabrik yang berdiri diatasnya;

Posita angka 6, yang berbunyi:

4. “Bahwa Penggugat sangat terkejut, karena Tergugat dengan sengaja dan tanpa hak, telah mendirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay, serta pula melakukan pemugaran terhadap 1 (satu) rumah tinggal kepunyaan Penggugat yang terletak diluar pagar pengaman pabrik dimaksud, padahal

Halaman. 7 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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)



Tergugat mengetahui benar atau patut menduga bahwa bagian tanah yang diatasnya didirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay milik Tergugat adalah terduduk diatas tanah SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat yang dikhususkan sebagai tempat penempatan saluran pembuangan limbah”;

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

4. “Bahwa Penggugat sangat terkejut, karena Tergugat dengan sengaja dan tanpa hak, telah mendirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay, serta pula melakukan pemugaran terhadap 1 (satu) rumah tinggal kepunyaan Penggugat yang terletak di luar pagar pengaman pabrik dimaksud, padahal Tergugat mengetahui benar atau patut menduga bahwa bagian tanah yang diatasnya didirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay milik Tergugat adalah terduduk diatas tanah SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo yang dikhususkan sebagai tempat penempatan saluran pembuangan limbah”;

Posita angka 8, yang berbunyi:

5. “Bahwa karena bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  adalah satu kesatuan dengan bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk berkenan memutuskan dalam provisi yakni melarang Tergugat atau siapa saja untuk menghentikan setiap tindakan dan/atau pekerjaan yang saat ini masih sementara dikerjakan, termasuk melarang Tergugat dan/atau pekerjaan baru diatas bagian tanah dimaksud sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)”;

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

5. “Bahwa karena bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  adalah satu kesatuan dengan bidang tanah sesuai SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk berkenan memutuskan dalam provisi yakni melarang Tergugat atau siapa saja untuk menghentikan setiap tindakan dan/atau pekerjaan yang saat ini masih sementara dikerjakan, termasuk melarang Tergugat dan/atau siapa saja untuk tidak melakukan pembangunan dan/atau pekerjaan baru diatas bagian tanah dimaksud sampai dengan perkara ini berkekuatna hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)”;

Posita angka 9, yang berbunyi:





6. "Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah mendirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay di atas bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo-nembo atas nama Penggugat, maka adalah beralasan menurut hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat secara paksa membongkar bangunan tower air supplay dimaksud bila perlu dengan bantuan alat Negara";

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

6. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah mendirikan 1 (satu) bangunan tower air supplay di atas bidang tanah sesuai SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo, maka adalah beralasan menurut hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat secara paksa membongkar bangunan tower air supplay dimaksud bila perlu dengan bantuan alat Negara;

Posita angka 10, yang berbunyi:

7. "Bahwa karena terbukti 1 (satu) unit rumah semi permanen yang dipugar Tergugat tersebut adalah milik Penggugat, yang terduduk di atas bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat maka adalah beralasan menurut hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat secara paksa atau siapa saja yang tinggal dan/atau menduduki bangunan tersebut untuk keluar serta membiarkan bangunan tersebut dalam keadaan kosong agar dapat dipergunakan Penggugat secara aman dan bebas";

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

7. Bahwa karena terbukti 1 (satu) unit rumah semi permanen yang dipugar Tergugat tersebut adalah milik Penggugat, yang terduduk di atas bidang tanah sesuai SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo, maka adalah beralasan menurut hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat secara paksa atau siapa saja yang tinggal dan/atau menduduki bangunan tersebut untuk keluar serta membiarkan bangunan tersebut dalam keadaan kosong agar dapat dipergunakan Penggugat secara aman dan bebas;

Petitim dalam provisi angka 2, yang berbunyi:

8. "Melarang Tergugat atau siapa saja untuk menghentikan setiap tindakan dan/atau pekerjaan yang saat ini masih sementara dikerjakan, termasuk melarang Tergugat dan/atau siapa saja untuk tidak melakukan



pembangunan dan/atau pekerjaan baru diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang merupakan satu kesatuan dengan SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat, sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

8. "Melarang Tergugat atau siapa saja untuk menghentikan setiap tindakan dan/atau pekerjaan yang saat ini masih sementara dikerjakan, termasuk melarang Tergugat dan/atau siapa saja untuk tidak melakukan pembangunan dan/atau pekerjaan baru diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang merupakan satu kesatuan dengan SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo atas nama Penggugat, sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Petitum dalam pokok perkara angka 2, yang berbunyi:

9. "Menyatakan menurut hukum bahwa bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang membujur dan/atau mengarah kelaut Maluku tersebut yang berada diluar pagar pengaman pabrik milik Penggugat adalah satu kesatuan dengan SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo yang memiliki luas seluruhnya  $\pm 30.000 \text{ m}^2$ ;

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

9. "Menyatakan menurut hukum bahwa bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang membujur dan/atau mengarah kelaut Maluku tersebut yang berada diluar pagar pengaman pabrik milik Penggugat adalah satu kesatuan dengan SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo yang memiliki luas seluruhnya  $\pm 30.000 \text{ m}^2$ ;

Petitum dalam pokok perkara angka 6, yang berbunyi:

10. "Menghukum Tergugat secara paksa bila perlu dengan bantuan alat Negara untuk membongkar 1 (satu) bangunan tower air supplay yang didirikan Tergugat diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang berada diluar pagar pengaman pabrik, karena bagian tanah tersebut merupakan satu kesatuan dengan bidang tanah sesuai SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo atas nama Penggugat";

Diubah dan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

10. Menghukum Tergugat secara paksa bila perlu dengan bantuan alat Negara untuk membongkar 1 (satu) bangunan tower air supplay yang didirikan Tergugat diatas bagian tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang berada diluar pagar pengaman pabrik, karena bagian tanah tersebut merupakan satu kesatuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bidang tanah sesuai SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat cacat formal (*exceptio plurium litis consortium*);

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak/cacat formal, oleh karena masih ada pihak yang lain yang harus ditarik dalam perkara ini yakni Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung dan Camat Matuari dan Jhon J.A. Moku;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libel*).

Bahwa, menurut Hukum Acara Perdata, gugatan harus jelas, tegas, rinci, namun dalam kenyataannya gugatan Penggugat yang akan diajukan tertanggal 25 Oktober 2011, telah diajukan perubahan tertanggal 31 Januari 2012, bahwa dalam perubahan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut ternyata hampir secara keseluruhan merubah dan menambah baik dalam pokok perkara maupun dalam Petitum Penggugat tersebut. Adapun isi gugatan Penggugat tersebut terlampir dalam berkas perkara. Bahwa perubahan gugatan Penggugat yang diajukan dipersidangan tersebut sama sekali tidak dibenarkan merubah dan menambah petitum gugatan Penggugat tersebut, perubahan gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas bertentangan dengan Hukum Acara Perdata;

Bahwa dengan demikian ketidakcermatan dan tidak jelasnya gugatan Penggugat maka mohon bapak Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menolak gugatan Penggugat tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2011/PN.Btg tanggal 4 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.431.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi

Halaman. 11 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado dengan Putusan Nomor 53/PDT/2013/PT.MDO tanggal 28 Mei 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 89/Pdt.G/2011/PN.Btg, tanggal 04 Oktober 2012, yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 Juni 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Juli 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 89/Pdt.G/2011/PN.BTG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juli 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 18 Juli 2013, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 26 Juli 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman. 12 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado Telah Memberikan Putusan secara Keliru Karena Tidak Mempertimbangkan Asas Peradilan Cepat, Sederhana dan Biaya Ringan.
  1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado pada halaman 30 alinea terakhir yang dilanjutkan pada halaman 31 dan 32 putusan *a quo*, yang pada dasarnya menilai Bukti P-3 yang kemudian menyimpulkan bahwa Penggugat principal tidak dapat membuktikan sebagai Direktur Utama dari PT Janur Kawanua Indonesia, sehingga tidak ada hubungan hukum dengan objek gugatan, dengan demikian *Judex Facti* memutuskan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado sebagaimana tersebut, menunjukkan bahwa Majelis kurang cermat dalam menilai Bukti P-3 dimaksud, sebab pengajuan Bukti P-3 tersebut adalah untuk membuktikan bahwa objek gugatan telah beralih dari pemilik lama yakni PT. Jaka Sakti Buana International cq. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., kepada Pemohon Kasasi, oleh dan karenanya, Bukti P-3 tidak untuk membuktikan kedudukan Penggugat principal yakni Budhi Kosanto selaku Direktur Utama dari PT Janur Kawanua Indonesia (Jakaindo);
  3. Bahwa kedudukan Penggugat principal yakni Budhi Kosanto selaku Direktur Utama dari PT Janur Kawanua Indonesia (Jakaindo), dapat terlihat pada Akta Pendirian Perusahaan No. 2, tanggal 8 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Merlyn Pontoh, S.H., Notaris di Manado yang telah berbadan hukum berdasarkan Akta Pengesahan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-62950.AH.01.01 Tahun 2009, hal mana telah disampaikan secara tegas dalam komparasi pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Oktober 2011, kuasa mana merupakan Kuasa untuk menggugat yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung;
  4. Bahwa ketika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado mendapatkan suatu petunjuk, perihal kedudukan Penggugat principal sebagaimana nyata pada Surat Kuasa dimaksud, maka seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado dengan mempertimbangkan asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah, maka hendaknya terlebih dahulu

Halaman. 13 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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

menerbitkan putusan sela untuk memastikan kebenaran formal sebagaimana yang telah terlihat pada Surat Kuasa dimaksud untuk membuktikan benar tidaknya kedudukan Penggugat principal sebagai Direktur Utama pada PT Janur Kawanua Indonesia (Jakaindo);

5. Bahwa dengan mengacu pada asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah, maka Pemohon Kasasi berketetapan untuk meneruskan pemeriksaan perkara *a quo* pada tingkat pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI, seraya melampirkan Akta Pendirian Perusahaan Nomor 2, tanggal 8 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Merlyn Pontoh, S.H., Notaris di Manado, untuk kepentingan pertimbangan selanjutnya;
6. Bahwa berhubung *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado belum memberikan pertimbangan hukum yang menyeluruh atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung dalam pokok perkara, maka atas alasan tersebut, Pemohon Kasasi berketetapan melanjutkan keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung dari segi penerapan hukumnya, sebagaimana terurai pada keberatan angka Romawi II dan III, dibawah ini;

## II. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung Telah Memberikan Putusan Yang Bertentangan Dengan Hukum yakni Telah Melanggar Asas Kepastian Hukum.

1. Bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 19 ayat (1) mengatur bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah", sedangkan ayat (2) huruf c, mengatur bahwa "Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
2. Bahwa dari ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa ketentuan-ketentuan tersebut mengatur secara jelas tentang Asas Kepastian Hukum yang melekat pada surat-surat tanda bukti hak;
3. Bahwa berdasarkan Surat Ukur dalam Bukti P-2/P-5, telah secara jelas dan terang membuktikan bahwa sebagian kecil tanah Pemohon Kasasi yang memiliki lebar  $\pm 15,20$  m dan panjang  $\pm 17$  m atau seluas  $\pm 258$  m<sup>2</sup> (tanah sengketa) adalah terletak pada bagian Timur yang berbatasan langsung dengan Laut Maluku;

Halaman. 14 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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)



4. Bahwa Tanah Sengketa seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$ , adalah berfungsi sebagai tempat pembuangan limbah pabrik yang telah dibuat dan/atau dibangun bersama-sama dengan pembangunan pabrik tepung kelapa pada tahun 1995, karena didalam tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$ , telah dibuat gorong-gorong yang terbuat dari beton sebagai saluran pembuangan limbah dari dalam pabrik milik Pemohon Kasasi ke tempat pembuangan akhir di Laut, yakni Laut Maluku. Akan tetapi berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat (decente), ternyata bahwa tanah objek sengketa seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  tersebut, juga diklaim Termohon Kasasi semula Tergugat adalah tanah kepunyaannya sesuai SHGB Nomor 248/ Manembo - Nembo yang merupakan peralihan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Manembo - Nembo;
5. Bahwa karena terhadap tanah sengketa tersebut, masing-masing pihak secara bersamaan telah mengklaim sebagai miliknya danjatau haknya berdasarkan surat tanda bukti masing-masing, yakni SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo (Pemohon Kasasi) dan SHGB Nomor 248/Manembo - Nembo (Termohon Kasasi), maka seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung berpatokan pada asas Kepastian Hukum sebagai barometer penilaiannya;
6. Bahwa SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo (Bukti P-5) yang sebelumnya adalah SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo (Bukti P-2) atas nama PT. Jaka Sakti Buana International, diterbitkan pada tanggal 21 Juni 1995, sedangkan SHGB Nomor 248/Manembo - Nembo yang sebelumnya adalah SHM Nomor 549/Manembo - Nembo, diterbitkan pada tanggal 24 Juli 2006, dengan demikian terbukti bahwa SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo, yang saat ini dikuasai Pemohon Kasasi, keberadaannya lebih dulu dari pada SHGB Nomor 248/Manembo - nembo, yang saat ini dikuasai Termohon Kasasi;
7. Bahwa SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo (Bukti P-5) yang adalah peralihan dari SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo (Bukti P-2) dimaksud, sampai dengan saat ini masih sah berlaku dan tidak atau belum pernah dinyatakan batal dan/atau dinyatakan tidak sah oleh instansi manapun juga termasuk oleh suatu lembaga peradilan, sehingga fakta tersebut membuktikan bahwa SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo, wajib mendapatkan perlindungan hukum dari pada SHGB Nomor 248/Manembo - Nembo, demi tegaknya asas kepastian hukum, dengan



demikian maka tanah sengketa adalah kepunyaan dan/hak dari Pemohon Kasasi sesuai SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo tersebut;

8. Bahwa dari uraian tersebut di atas, terlihat jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan putusan yang bertentangan dengan hukum yakni telah melanggar Asas Kepastian Hukum, karena telah memutuskan bahwa tanah sengketa adalah kepunyaan Termohon Kasasi karena telah tercatat dalam SHGB Nomor 248/Manembo - Nembo yang merupakan peralihan dari SHM Nomor 549/Manembo -Nembo tersebut, padahal seharusnya SHGB Nomor 253/Manembo -nembo (Bukti P-5) wajib mendapatkan perlindungan hukum karena lebih dahulu ada dari SHGB Nomor 248/Manembo-nembo, sehingga terciptalah Kepastian Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
9. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan putusan yang bertentangan dengan hukum yakni telah melanggar Asas Kepastian Hukum;

III. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung Telah Salah Menerapkan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dalam Memutus Perkara *a quo*.

1. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, mengatur bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial";
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 36 paragraf terakhir yang dilanjutkan pada halaman 37, mengatakan bahwa "Menimbang, bahwa ternyata saluran limbah Penggugat yang melewati tanah objek sengketa harus meminta ijin terlebih dahulu kepada pemilik tanah sebelumnya yaitu Bapak Rengkung dan terakhir kepada Tergugat. Pemberian ijin yang diberikan baik oleh Bapak Rengkung dan terakhir oleh Tergugat, itu berarti baik Bapak Rengkung maupun Tergugat sudah melaksanakan amanat undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1.960 tentang Dasar-dasar Pokok Agraria, yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak servitut dalam BW, karena ternyata limbah pabrik Penggugat tidak ada cara lain untuk dialiri ke laut selain harus melewati tanah objek sengketa";
3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana tersebut, menegaskan bahwa jika saja Bapak Rengkung tidak melaksanakan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut, maka Pabrik Tepung

Halaman. 16 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013



Kelapa, yang saat itu masih dalam kepemilikan PT. Jaka Sakti Buana International tidak dapat berjalan sama sekali. Bahwa pertimbangan yang sama diterapkan juga kepada Pemohon Kasasi sebagai pemilik terakhir dari pabrik tepung kelapa tersebut, seolah-olah pabrik tepung kelapa milik Pemohon Kasasi dapat beroperasi sebagaimana sekarang, dikarenakan ada ijin dari Termohon Kasasi (Aksesl Tenderan) padahal Pemohon Kasasi dalam mengatifikan kembali perusahaan tepung kelapa tersebut, Pemohon Kasasi tidak pernah meminta ijin kepada Termohon Kasasi untuk memberikan ijin kepada Pemohon Kasasi agar dapat mengaliri limbah pabrik melalui tanah sengketa;

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang mengatakan bahwa Pemohon Kasasi mendapat ijin dari Termohon Kasasi adalah diambil dari keterangan saksi Termohon Kasasi yang bernama Rudolf Wantah, padahal keterangan saksi Rudolf Wantah tidak berarti bahwa pabrik tepung kelapa milik Pemohon Kasasi dapat beroperasi karena ada ijin dari Termohon Kasasi. Kesaksian Rudolf Wantah hanyalah mengenai "ijin" penambahan saluran limbah pabrik lebih ke kedalaman Laut Maluku, bukan untuk meminta ijin pembuangan limbah Pabrik yang sementara beroperasi, karena memang sebelum pekerjaan penambahan saluran pembuangan limbah tersebut dikerjakan oleh Rudolf Wantah, pabrik telah beroperasi sebagaimana biasanya tanpa ada larangan, hambatan dan/atau gangguan dari Termohon Kasasi (Aksesl tenderan), selain daripada itu pula, terhadap keterangan Rudolf Wantah mengenai permintaan "ijin" ini telah juga ditolak secara tegas oleh Pemohon Kasasi;
5. Bahwa dari pertimbangan Majelis sebagaimana tersebut di atas, terkesan Majelis hendak menegaskan bahwa beroperasinya pabrik tepung kelapa dari permulaan pengoperasian pabrik dari tahun 1995 oleh pemilik awal PT. Jaka Sakti Buana International, sampai dengan saat ini yang dioperasikan lagi oleh Pemohon Kasasi adalah semata-mata karena diterapkannya penerapan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial";
6. Bahwa pertimbangan tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung telah salah dalam menerapkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut. Hal mana didasarkan pada fakta-fakta, sebagai berikut:



- a. Bahwa pabrik tepung kelapa yang saat ini milik Pemohon Kasasi memiliki tujuan bisnis untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, sehingga tidak tepat apabila pabrik tersebut menikmati ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dari seorang Bapak Rengkung;
- b. Bahwa perusahaan pabrik tepung kelapa yang awalnya bernama PT. Jaka Sakti Buana International, telah mampu membeli tanah dari Bapak Rengkung seluas 3 Ha, lalu bagaimana mungkin untuk tanah yang hanya seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  untuk kepentingan pembuangan limbah pabrik yang vital itu, perusahaan tidak mampu membelinya seraya berharap dari seorang Bapak Rengkung ?;
- c. Bahwa SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo (Bukti P-2) atau yang sekarang telah menjadi SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo (Bukti P-5) yang di atasnya berdiri pabrik tepung kelapa dimaksud, secara jelas tercatat bahwa pada bagian Timur Pabrik, berbatasan dengan Laut Maluku. Kalau memang benar batas Timur dimaksud adalah kepunyaan Bapak Rengkung ("tanah sengketa"), maka mengapa dalam surat ukur pada SHGB Nomor 3/Manembo - Nembo (Bukti P-2) atau yang sekarang telah menjadi SHGB Nomor 253/Manembo - Nembo (Bukti P-5) kepunyaan Pemohon Kasasi, tidak menegaskan bahwa batas Timur dimaksud adalah berbatasan dengan Bapak Rengkung ?;
- d. Telah merupakan fakta bahwa instalasi pembuangan limbah dalam suatu pabrik merupakan suatu keharusan atau sesuatu yang bersifat wajib, sehingga sudah tentu seluruh sarana maupun prasarana untuk pembuangan limbah dimaksud telah pula diperhitungkan sebagai aset perusahaan yang merupakan satu-kesatuan dengan pabrik, sehingga tidak mungkin perusahaan harus mengemis kepada seorang Bapak Rengkung untuk mendapatkan belas kasihan agar diberikan tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  sebagai tempat pembuangan saluran limbah;
- e. Bahwa tidak terbukti adanya perjanjian dan/atau kesepakatan antara perusahaan pabrik tepung kelapa dengan Bapak Rengkung mengenai tanah seluas  $\pm 258 \text{ m}^2$  yang diklaim diberikan oleh Bapak Rengkung kepada Pabrik sebagai saluran pembuangan limbah pabrik, dengan alasan sosial atau kemanusiaan;
- f. Bahwa jika memang benar, Bapak Rengkung telah memberikan tanah sengketa kepada perusahaan untuk dijadikan sebagai saluran





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuangan limbah pabrik dengan alasan sosial atau alasan kemanusiaan (melaksanakan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) lalu mengapa Bapak Rengkung menariknya kembali dan menjual kepada Termohon Kasasi ? bukankah Bapak Rengkung sudah menyerahkannya kepada perusahaan pabrik tepung kelapa pada saat itu, dengan dalil kemanusiaan ?;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut sebagaimana angka 6 di atas, seharusnya telah membuktikan bahwa penggunaan Tanah Sengketa oleh pemilik awal atas nama PT. Jaka Sakti Buana International sebagai tempat atau sarana pembuangan limbah pabrik, adalah bukan karena pengasihan dan/atau atas ijin dari Bapak Rengkung tetapi karena tanah tersebut (Tanah Sengketa) adalah milik dan/atau haknya. Hal yang sama pula terjadi pada Pemohon Kasasi selaku pemilik sekarang atas pabrik tepung kelapa dimaksud, sehingga pembuangan saluran limbah dari pabrik tepung kelapa ke Laut Maluku sebagaimana yang terjadi saat ini, bukan karena ijin dari Termohon Kasasi, akan tetapi karena Tanah Sengketa (tempat saluran pembuangan limbah pabrik) adalah benar-benar kepunyaan dan/atau hak Pemohon Kasasi dan bukan karena belas kasihan dari Termohon Kasasi untuk melaksanakan fungsi sosial atau kemanusiaan dimaksud;
8. Bahwa dari fakta-fakta tersebut, telah menunjukan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bitung telah salah menerapkan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam memutus perkara *a quo*, sehingga adalah beralasan bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini, untuk mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat Prinsipal adalah sebagai Direktur Utama dari Penggugat (PT Janur Kawanua Indonesia), dan pula para pemberi kuasa (4 orang) yang memberikan kuasa kepada Penggugat Prinsipal tidak ternyata sebagai pemegang saham dari Penggugat (PT Janur Kawanua Indonesia), sehingga gugatan Penggugat cacat formil karena *legal standing* Penggugat Prinsipal baik untuk kepentingan sendiri maupun mewakili kepentingan 4 orang pemberi kuasa

Halaman. 19 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013

#### 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

tidak sah, dan harus dinyatakan “tidak dapat diterima”, maka dengan demikian pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dengan menyatakan gugatan Penggugat “tidak dapat diterima” telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

- Bahwa lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT. Janur Kawanua Indonesia (PT. Jakaindo) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT JANUR KAWANUA INDONESIA (PT JAKAINDO)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman. 20 dari 21 hal. Put. Nomor 2709 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 20 Oktober 2014 oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....Rp 6.000,00

2. Redaksi.....Rp 5.000,00

3. Administrasi Kasasi.....Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 1988031 003.