



PUTUSAN

Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JACOB KASAH DALAIJAN, Tempat tanggal lahir : Manado, 25 Agustus 1953, Umur 69 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Katholik, Warga Negara Indonesia, Status Kawin, Pendidikan SMA, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat RT/RW 006/002 Kelurahan Pateten Tiga Kecamatan Maesa Kota Bitung ;

JENNY PAPULING Tempat tanggal lahir : Bitung, 9 Juni 1970, Umur 53 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lingkungan I RT/RW 002/001 Kelurahan Pateten Tiga Kecamatan Maesa Kota Bitung ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **TOMY.S.E.A.TATAWI SH dan LANNY LEFINA LUMIMUUT PALIT,SH** Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:02/SK.Khs/T.Sea.T/05/2023 tertanggal 23 Mei 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Kamis tanggal 25 Mei 2023, No. 138/SK/2023/PN.Bit, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan :

1. **dr.JAN HARRY AWALOEI** Jenis Kelamin Laki-laki Agama Kristen, Pekerjaan Dokter, Warga Negara Indonesia Alamat Percetakan Manado, Jl.Hasanudin No.53 Singkil Satu Kec. Tuminting Kota Manado ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **FERDINAND TATAWI, SH** Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2023, No. 164/SK/2023/PN.Bit,

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **ONY PAPULING** (almarhum) digantikan oleh anak-anaknya yaitu RHIRY GLADYS PAPULING Jenis kelamin Perempuan, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Swasta, Warga Negara Indonesia, Alamat dahulu beralamat di Kelurahan Manembo-nembo Lingkungan V RT 001 Kecamatan Matuari Kota Bitung sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang jelas dan pasti diseluruh Wilayah Republik Indonesia dan DON RAY PAPULING Jenis kelamin Laki-laki Warga Negara Indonesia, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan wiraswasta Alamat Perum Sagerat Residence RT.002 Lingkungan II Kelurahan Sagerat Kec.Matuari Kota Bitung ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

3. **CAMAT/PPAT MAESA** , Alamat Kelurahan Bitung Barat Dua Kec.Maesa Kota Bitung ,Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;
4. **LURAH BITUNG TIMUR** , Alamat Bitung Timur Kota Bitung, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;
5. **BADAN PERTANAHAN KOTA BITUNG** , Alamat Jl.Stadion 2 Saudara Girian Weru Dua Kec. Girian Kota Bitung,

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **1.Christiany Nissa Peleng SE,Msi,2.Muhammad Lutfiyadi,SH, 3. Rodrigo Friendly Yeremia Siwu,SH** Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2023, No. 165/SK/2023/PN.Bit, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V** ;

6. **BANK BRI CABANG KOTA BITUNG**, Alamat Jl.Sudirman No.1 Bitung Timur Kec.Maesa Kota Bitung

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya,**1.Reagan Christian Djahi 2.Iza Sadzili 3.Tantyo Wibowo 4.Efraim Asyer Rumagit 5.Meiske Mangesa 6.Christian J.K Susilo 7.Gia Ledy N.Maramis 8.Dinny Maria Lahea 9.Gunawan Cahyadi** Berdasarkan Surat Kuasa Hak Substitusi tertanggal 13 Juni 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Kamis tanggal 23 November 2023, No.313/SK/2023/PN.Bit,

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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

7. **BANK MEGA CABANG KOTA BITUNG**, Alamat Jl.Yos Sudarso No.01 Lingkungan V Bitung Timur Kec. Maesa Kota Bitung

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, **1.Tuti Andayani Sebayang SH 2.Tunggul Tambunan SH 3.Yoga WisnuYoedapradja SH 4.Ferry Edward M Gultom SH 5 Iwan Kurniawan SH 6.Erza Besari Putra SH 7.Dwiky Pradipta, SH 8.Achmad Arif Gunawan SH** Berdasarkan Surat Kuasa Hak Substitusi No.SK.102/DIRBM-LI/23 tertanggal 21 Juni 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Senin tanggal 11 September 2023, No.228/SK/2023/PN.Bit,

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

8. **STINTJE PAPULING**, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, dahulu beralamat di Jl.Bangka XI/50 RT/RW 011/001 Kelurahan Bangka Kec.Mampang Prapatan Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang Jelas dan pasti di seluruh wilayah Republik Indonesia Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;
Setelah mendengarkan Para Pihak dan keterangan saksi-saksi dalam persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 25 MEI 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 7 JUNI 2023 dalam Register Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dari Pernikahan pertama (almh) Theresia Papuling dengan (alm) Hendrik Dalijan mendapat 2 (dua) orang anak masing – masing : 1. Jacob Kasahi Dalaijan, 2. Agustinus Dalaijan (alm);
2. Bahwa pada tahun 1963 Hendrik Dalaijan meninggal dunia dan pada tahun 1964 (almh) Theresia Papuling menikah lagi dengan Lie Wa Soen secara gereja sehingga tidak diterbitkan Akte Perkawinan dikarenakan Lie Wa Soen masih warga negara Cina dan dikaruniai 3 (tiga) orang anak masing – masing bernama : 1. Stintje Papuling , 2 Onny Papuling (almarhum), 3. Jenny Papuling;

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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

3. Bahwa oleh karena Lie Wa Soen yang menikah dengan Theresia Papuling masih berwarga negara Cina , sehingga ketiga anak – anaknya menggunakan marga dari Theresia Papuling, yakni : 1. Stintje Papuling, 2. Onny Papuling (almarhum), 3. Jenny Papuling;
4. Bahwa selanjutnya (almh) Theresia Papuling dan (alm) Lie Wa Soen membuka usaha rumah makan yang bernama Kota Mars bertempat di pusat kota Bitung dan dibantu oleh Jakob Kasahi Dalaijan yang kebetulan anak tertua dari (almh) Theresia Papuling dari pernikahan sebelumnya dengan (alm) Hendrik Dalaijan dimana Penggugat yang merupakan anak tertua yang sudah menguasai bumbu resep masakan sehingga lebih berperan aktif dalam membantu mengelolah usaha rumah makan/restoran tersebut ;
5. Bahwa (almh) Theresia Papuling , meninggalkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Bitung Timur Lingkungan I, Kecamatan Maesa Kota Bitung (Kompleks Pertokoan Pusat Kota Bitung), yaitu :
 - A. Tanah bagian depan/sebelah Barat dengan luas 120 M2 SHM No.3/Bitung Timur , atas nama Theresia Papuling, dengan batas – batasnya sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Toko Sang Surya
 - Timur berbatasan dengan tanah SHM No.19/Bitung Timur atau tanah objek B;
 - Selatan berbatasan dengan Toko Berkat Pelita
 - Barat berbatasan dengan Jalan
 - B. Tanah bagian belakang/sebelah Timur dengan luas 120 M2 SHM No.19/Bitung Timur , atas nama Theresia Papuling , dengan batas – batasnya sebagi berikut :
 - Utara berbatasan dengan Hotel Marcopolo
 - Timur berbatasan dengan Jalan
 - Selatan berbatasan dengan dahulu Toko Berkat Pelita , sekarang Toko Bintang Terang
 - Barat berbatasan dengan tanah SHM No.3/Bitung Timur Toko Menara Jaya dan **selanjutnya tanah ini disebut sebagai tanah/objek sengketa;**
6. Bahwa tanah dan bangunan pada Posita angka (5), dahulu dijadikan tempat tinggal oleh (almh) Theresia Papuling dan (Alm) Lie Wa Sun beserta anak – anaknya yakni : Jacob Kasahi Dalaijan, Stientje Papuling, (alm) Ony Papuling dan Jenny Papuling, dan selanjutnya pada tahun 1967 menjadi tempat usaha rumah makan/restoran dengan nama **KOTA MARS** yang

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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

dikelolah oleh (almh) Theresia Papuling (alm) Lie Wa Soen beserta Jacob Kasahi Papuling beserta saudaranya ;

7. Bahwa pada tahun 2001 atas kehendak (almh) Theresia Papuling , mengingat usianya telah lanjut ,mengingat Lie Wa Soen telah meninggal dunia , maka tanah objek A dan B dibagi kepada anak –anakny, dimana objek A tanah bagian depan dengan luas 120 M2 SHM No.3/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling menjadi bagian Stienjte Papuling dan (alm) Ony Papuling, dan objek B tanah bagian belakang dengan luas 120 M2 SHM No.19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling menjadi bagian Jakob Kasahi Dalajian dan Jenny Papuling berdasarkan Akta Hibah No.131/HIB/BTGR/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 yang keluaran oleh Jeane Jolanda Unsulangi, SH selaku PPAT;
8. Bahwa dengan adanya Akta Hibah tersebut, maka menurut hukum tanah dan bangunan pada objek B dengan luas 120 M2 SHM No.19/Bitung Timur telah sah menjadi milik dari Jakob Kasahi Dalajian dan Jenny Papuling (Penggugat) serta mengingat waktu itu Lie Wa soen sudah meninggal dunia maka Theresia Papuling masih menempatinya untuk menghabiskan masa tuanya , sehingga masih tinggal dan menetap di bagian milik Penggugat dan Turut Tergugat I yakni objek (B) dengan SHM No:19/Bitung Timur yang sekarang objek sengketa yang berdampingan dengan) Ony Papuling yang menempati bagiannya yakni Objek (A) SHM No:3/Bitung Timur ,dikarenakan Penggugat Jacob Kasahi Dalajian dan Jenny yang sudah menikah telah tinggal di tempat lain bersama keluarganya, sehingga menjadi alasan untuk belum menguasai tanah dan bangunan yang menjadi bagian tersebut;
9. Bahwa kemudian setelah tanah dan bangunan/objek sengketa SHM No.19/Bitung Timur luas 120 M2 atas nama Theresia Papuling, berdasarkan Akta Hibah No.131/HIB/BTGR/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 telah sah menjadi Milik Penggugat, tanpa sepengetahuan Penggugat (Jakob Kasahi Dalajian) dan (Jenny Papuling), tanah dan bangunan/objek sengketa yang menjadi bagian Penggugat ,telah di terbitkan sertifikat HGB Nomor : 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling (alm) oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (Tergugat V), didasarkan pada Konversi /Surat Permohonan Hak yang dikeluarkan oleh Kantor Lurah Bitung Timur (Tergugat IV), serta diikuti Akta Jual Beli No.175/JB/BTGR/2003 tertanggal 14 Juli 2003 yang dibuat dahului Camat /PPAT Bitung Timur , sekarang Camat Maesa (Tergugat III), padahal tanah sengketa telah menjadi milik sah dari Penggugat, berdasarkan Akta Hibah No.131/HIB/BTGR/X/2001, oleh karena itu menurut hukum

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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

Sertifikat HGB No:408/Bitung Timur tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat bagi Penggugat, karena telah terjadi tumpang tindih dengan SHM No:19/Bitung yang terbit lebih dahulu, jadi menurut hukum semua dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (Tergugat V), Camat Bitung Timur (Tergugat III) dan Lurah Bitung Timur (Tergugat IV), tidak sah serta tidak mengikat dan oleh karena itu batal demi hukum;

10. Bahwa Badan Pertanahan Kota Bitung telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), dimana telah menerbitkan Sertifikat HGB No: 408/Bitung Timur diatas objek sengketa, sehingga mengakibatkan tumpang tindih dengan SHM No:19/Bitung Timur ;
11. Bahwa menurut (almh) Theresia Papuling semasa hidupnya tidak pernah menjual/mengalihkan objek sengketa yang menjadi bagian Jacob Kasahi Dalajian dan Jenny Papuling kepada Ony Papuling, sehingga atas dasar itu (alm) Theresia Papuling pernah mengajukan keberatan atas terbitnya Akte Jual Beli No:17/JB/BTGR/2003 yang dibuat Camat Bitung Timur, sekarang Camat Maesa (Tergugat III) dan selanjutnya oleh Camat Bitung Timur (Tergugat III) dikeluarkan Surat tertanggal 15 Juli 2004 Nomor : 100/Btgr/220, yaitu Pembatalan AJBNo;175/JB-BTGR tertanggal 14 Juli 2003;
12. Bahwa (alm) Ony Papuling (Tergugat II) telah mendapat bagian bersama dengan Stientje Papuling (Turut Tergugat II), yakni objek A tanah bagian depan/sebelah barat dengan luas 120 M2 SHM No.3/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling, sehingga atas tindakan yang dilakukan oleh (alm) Ony Papuling, tentunya sangat merugikan Penggugat yang merasa kehilangan hak warisnya, serta tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
13. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh (alm) Ony Papuling (Tergugat II) yang telah mengalihkan tanah bangunan/objeksengketa SHM No.19/Bitung Timur milik dari Penggugat dan Turut Tergugat yang telah secara sah berdasarkan Akta Hibah No:131/HIB/BTGR/X/2003, dengan diterbitkan Sertifikat HGB No:408/Bitung Timur yang didasarkan pada Konversi Surat/Permohonan Hak oleh Tergugat IV, serta diikuti oleh Akta Jual Beli No:175/JB/BTGR/2003 tanggal 14 Juli 2003 yang dibuat oleh Tergugat III adalah suatu tindakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara "**Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian**

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



tersebut “ dimana terhadap tindakan Tergugat II, III, IV dan V tersebut tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan Perundang – undangan;

14. Bahwa SHM No:19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling , Luas 120 M2 telah memenuhi prosedur penerbitan sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Juncto .Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No:3 Tahun 1997 , maka sah menurut hukum, dan telah dihibahkan kepada Jakob Kasahi Dalajian (Penggugat) dan Yenny Papuling (Turut Tergugat I) berdasarkan Akte Hibah No:131/HIB/BTGR/2003 tanggal 14 Juli 2003, yang tentunya bersifat mutlak karena :

a. Bersifat Sempurna (Voledding)

b. Mengikat (Bidende)

c. Menentukan (Beslissend)

Dan Sampai saat ini terhadap SHM No: 19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling dengan Luas 120 M2 yang terbit 5 Juli 1975 tidak pernah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan , sehingga telah terjadi tumpang tindih dengan Sertifikat HGB No;408.Bitung atas nama Ony Papuling, maka **berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No:5/Yur/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan “ Jika terdapat Sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama – sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah Sertifikat hak yang terbit lebih dahulu,” Putusan Mahkamah agung No;976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015 , kaidah hukumnya menyatakan ..: bahwa nilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa Sertifikat Hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum “ dan Putusan Mahkamah Agung RI No: 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 , Kaidah hukumnya menyatakan “ Bahwa jika timbul Sertifikat hak ganda maka bukti yang paling kuat adalah Sertifikat Hak yang terbit lebih dahulu ,** sehingga berdasarkan ketiga Yurisprudensi tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat dua Sertifikat asli/Otentik atas satu objek tanah yakni objek sengketa maka secara hukum , Sertifikat Hak Milik No;19/Bitung Timur yang terbit tanggal 5 Juli thn 1979 harus diakui keabsahannya karena terbit lebih dahulu dari Sertifikat HGB No;408/Bitung Timur yang terbit 30 Juni 2004;

15. Bahwa apabila dilihat dari kekuatan pembuktian antara SHM No:19/Bitung Timur yang terbit 5 Juli 1979 dengan HGB No: 408/Bitung Timur yang terbit 30 Juni 2004 , maka SHM No: 19/Bitung tentunya lebih memiliki nilai



pembuktian dikarenakan memiliki kuasa penuh atas tanah serta memiliki kedudukan yang lebih kuat, sedangkan HGB hanya memiliki kuasa pada bangunan serta memiliki jangka waktu tertentu;

16. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat I, II adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sehingga menimbulkan **Kerugian Materiil** bagi Penggugat karena sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa tidak bisa memiliki serta menguasai tanah dan bangunan Objek B dengan SHM No:19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling dengan luas 120 M2, yang telah dihibahkan kepada Penggugat dan Turut Tergugat I berdasarkan Akte Hibah No: 131/HIB/BTGR/2003 tanggal 14 Juli 2003, yang dapat di taksir bernilai Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);
17. Bahwa selain **Kerugian Materiil**, Penggugat juga dirugikan secara **inmateriil**, dengan terbuangnya waktu Penggugat dalam melakukan Upaya Hukum melalui proses peradilan, dan kerugian ini tidak bisa dinilai dengan uang dan apabila bangunan tersebut bisa digunakan usaha maka penggugat bisa meraup keuntungan setiap bulannya Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) setiap bulannya, apabila dihitung sejak tahun 2003 sampai sekarang 120 bulan x Rp.20.000.000 = Rp. 2.400.000.000 (dua milyar empat ratus juta rupiah), sehingga di totalkan kerugian Materiil dan In materiil yang dialami Penggugat adalah Rp.4.900.000 000 (empat milyar sembilan ratus juta rupiah);
18. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat objek sengketa pada tahun 2009 sampai tahun 2012 telah diagunkan ke Bank BRI Cabang Bitung oleh (alm) Ony Papuling berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No:408 atas nama Ony Papuling dan selanjutnya pada tahun 2012 telah di take over ke Bank Mega Cabang Bitung, dan oleh karena (alm) Ony Papuling tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka objek sengketa dilakukan pelelangan oleh Bank Mega Cabang Bitung dan sekarang dikuasai oleh dr. Jan Harry Awaloei (Tergugat I);
19. Bahwa pihak Bank BRI cabang Bitung dalam melakukan proses Agunan, di duga telah secara bersama – sama dengan (alm) Ony Papuling telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (onrechtmatige daad), dimana objek sengketa yang dijaminan berdasarkan Sertifikat HGB No: 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling, serta beresiko menjadi beban hak tanggungan, karena tidak dilakukan secara cermat dalam melakukan proses pengecekan serta penelitian berkas beserta surat – surat kepemilikan, mengenai status



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar kepemilikan tanah objek sengketa, dimana objek sengketa masih terdaftar dengan SHM. No19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling yang telah di hibahkan kepada Penggugat dan Turut Tergugat I berdasarkan Akta Hibah No: 131/HIB/BTGR/X/2001, yang sampai saat ini tidak pernah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan dan sebagai alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah serta dapat memberikan perlindungan hukum terhadap orang atau badan hukum sebagai pemegang hak ;

20. Bahwa terhadap objek sengketa juga dahulu sudah pernah di perkarakan dalam Perkara No: 03/Pdt.G/2007 antara Jakob Dalajian Dkk melawan Ony Papuling, dan dalam pertimbangan hukum tersebut pada Putusan Perkara No:03/Pdt.G/2007/PN.Btg pada halaman 28 bahwa Akta Hibah No: 131/HIB/BTGR/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001, objek yang di hibahkan masih dalam sengketa dalam Putusan Perkara Pengadilan Negeri Manado No: 307/Pdt.G/PN.Mdo Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No:152/PDT/1996/PT.MND Jo Putusan Mahkamah Agung RI No:2199 K/Pdt/1999, dan berdasarkan Berita Acara Eksekusi lanjutan Nomor : 19/BA.PDT/2001/PN.Btg tanggal 10 Mei 2002, dimana Fien Sompotan Dkk sebagai Penggugat dan dinyatakan sebagai pemenang dalam perkara tersebut, dan Ony Papuling yang melakukan pembayaran uang perdamaian kepada Fien Sompotan terhadap tanah milik dari Theresia Papuling sebagai Turut Tergugat XIII, sehingga menurut pertimbangan hukum dalam perkara No :03/Pdt.G/2007/PN.BTg adalah sah milik dari Ony Papuling;

21. Bahwa selanjutnya Pemerintah RI Cq Presiden RI Cq Menteri Dalam Negeri Cq Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sulawesi Utara, Cq Walikota Bitung melakukan Peninjauan Kembali (PK) dalam Perkara No: 128 PK/Pdt/2003 yang dalam amar Putusannya " Mengabulkan Permohonan Kembali dengan membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Juli 2000, Dalam Eksepsi Menolak eksepsi Para Tergugat, Dalam Pokok Perkara Menolak Tuntutan Penggugat seluruhnya, sehingga dengan dikabulkannya Permohonan Peninjauan Kembali No128..PK/Pdt/2003 maka Akta Hibah No:131/HIB/BTGR/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 atas Sertifikat No:19/Bitung Timur sah menurut hukum, serta memiliki hak terhadap objek sengketa ;

22. Bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni Bukti P-4 berupa Putusan Peninjauan Kembali No:128 PK/Pdt/2003 sebagaimana dalam Posita angka (19) yang tidak di pertimbangkan dengan cermat, dimana dalam pertimbangan hukum pada Putusan Perkara No:03/Pdt.G/2007/PN.Btg

Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



halaman 29 , menyatakan Bukti P-4 Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No:128 PK/PDT/2003 tanggal 23 Desember 20004, tidak mengikat secara serta merta mengikat bagi para pihak , dikarenakan Penggugat bukan sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dan telah menerima Putusan Kasasi, sedangkan Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Theresia Papuling sebagai Turut Termohon Peninjauan dalam perkara tersebut serta memiliki kapasitas menurut hukum untuk menuntut hak waris/objek sengketa;

23. Bahwa Penggugat telah menarik dr. Jan Harry Awaloe sebagai Tergugat I, Bank BRI Cabang Bitung, Bank Mega Cabang Bitung sehingga gugatan ini tidak nebis in idem;

24. Bahwa dr. Jan Harry Awaloe dapat di kategorikan sebagai pembeli dengan itikat tidak baik, dikarenakan tidak cermat melihat objek sengketa yang di lelang oleh Bank Mega Cabang Kota Bitung hanya berdasarkan Sertifikat HGB No: 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling, yang memiliki resiko untuk di jaminkan di bank dikarenakan hanya memiliki penguasaan bangunan ;

25. Bahwa objek sengketa dengan SHM No:19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling tidak pernah dibatalkan melalui putusan , sehingga menurut hukum masih berlaku sebagai alas hak yang sempurna, serta memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sampai saat ini tidak pernah dibatalkan oleh instansi manapun;

26. Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) No:128 PK/Pdt/2003 dalam amar Putusan telah membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI No:2199 K/PDT/1999, maka SHM No:19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling yang telah di hibahkan kepada Penggugat berdasarkan Akta Hibah No:131/HIB/BTGR/X2001 tanggal 29 Oktober 2001 yang sekarang objek sengketa adalah sah menurut hukum milik dari Penggugat ;

27. Bahwa cukup beralasan bagi Penggugat melalui Gugatan ini untuk menuntut hak milik Penggugat terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No:19/Bitung Timur Luas 120 M2 atas nama Theresia Papuling yang merupakan bagian warisan Penggugat dan Turut Tergugat I berdasarkan Akte Hibah No:131/HIB/BTGR/X/2001 yang telah dibuat oleh Jeane Jolanda Unsulangi, SH selaku PPAT tanggal 29 Oktober 2001, agar siapa saja yang mendapat hak daripadanya di hukum untuk segera keluar /mengosongkan bangunan rumah atau membongkar bangunan lainnya yang ada diatas objek sengketa, dan kemudian menyerahkannya /mengembalikan objek sengketa yang menjadi hak dari Penggugat selaku pemilik yang sah, tanpa syarat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun untuk digunakan secara bebas , aman leluasa dan jika perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan dari Kepolisian Republik Indonesia ;

28. Bahwa apabila ada surat – surat baik berupa akte – akte otentik maupun dibawah tangan yang berhubungan dengan objek sengketa yang dibuat antara Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat I, II atau dengan pihak lainnya , adalah cacat hukum , tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat

29. Bahwa agar Gugatan ini tidak ilusoir kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain, maka penggugat memohon agar dapat di letakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);

30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) , sebesar Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan , bilamana lalai untuk menjalankan Putusan ;

31. Bahwa Putusan Perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding , Kasasi atau Upaya Hukum lainnya (uitvoerbaar bij vorraad);

32. Bahwa dikarenakan Tergugat I, II, III, IV, V, V dan Turut Tergugat I, II telah jelas dan nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah mengalihkan objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang sah , maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya Perkara;

33. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti – bukti hukum, maka Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara ini, memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Peggugat adalah ahli waris dari Theresia Papuling;
3. Menyatakan sah dan berharga semiuat alat bukti yang diajukan Penggugat;
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Pusat pertokoan dengan SHM No:19/Bitung Timur, luas 120 M2 atas nama Theresia Papuling berdasarkan Akta Hibah No:131/HIB/BTGR/X/2001;

Halaman 11 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



5. Menyatakan tidak sah menurut hukum surat permohonan hak yang dikeluarkan oleh Lurah Bitung Timur (Tergugat IV) dan Akte Jual Beli No:175/JB/BTGR/2003 yang di keluarkan Camat Bitung Timur sekarang Camat Maesa (Tergugat III) , serta diterbitkannya HGB No:408 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (Tergugat V) serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat – surat yang berhubungan dengan objek sengketa baik berupa akta – akta otentik maupun dibawah tangan yang berhubungan dengan objek sengketa yang dibuat antara Tergugat I, II, III, IV V dan Turut Tergugat I, II, III atau dengan pihak pihak – pihak lainnya adalah tidak dan tidak mengikat bagi Penggugat dan batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat I, II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
8. Menyatakan menurut hukum Tergugat I bukanlah pembeli yang beritikad baik;
9. Menghukum kepada Tergugat I untuk segera keluar/mengosongkan dan membongkar bangunan lainnya yang telah dibangun oleh Tergugat I serta mengembalikan dalam keadaan semula, atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka harus segera keluar agar dapat di pakai secara bebas oleh Penggugat , dan jika perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;
10. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat untuk membayar total kerugian Materiil dan Imateriil yang totalnya Rp.4.900 000 000 (empat milyar sembilan ratus juta rupiah);
11. Menyatakan Sah dan berharga Sita jaminan (Coservatoir Beslag) terhadap objek sengketa ;
12. Menyatakan bahwa putusan in perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding dan Kasasi atau Upaya Hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad)
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan Putusan ini;
14. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat I, II, III untuk tunduk dan bertakluk terhadap putusan ini;



15. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV V, Turut Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (exaequoetbono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pihak Penggugat hadir Kuasanya TOMY S.E.A.TATAWI., S.H dan LANNY LEFINA LUMIMUUT PALIT., S.H, Tergugat I hadir Kuasanya FERDINAND TATAWI., S.H., Tergugat V hadir Kuasanya MUHAMAD LUTFIYADI., S.H, Turut Tergugat I hadir Kuasanya GUNAWAN CAHYADI, Turut Tergugat II hadir Kuasanya TUNGGUL TAMBUNAN., S.H dan AHMAD ARIF GUNAWAN., S.H sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat III tidak hadir di persidangan dan tidak pula mengutus wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui surat tercatat maupun dengan panggilan umum melalui Radio Republik Indonesia (RRI) Manado;

Menimbang bahwa oleh karena Para Pihak telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim atas dasar persetujuan Para Pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Bitung yaitu CHRISTIAN YOSEPH PARDOMUAN SIREGAR, S.H., berdasarkan Penetapan Nomor : 84/Pdt.G/2023/PN Bit tanggal 18 September 2023;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh Para Pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 5 Oktober 2023, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena Para Pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan Para Pihak maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan Kuasa Penggugat menyatakan bertetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Obscur Lebel dan Cacat Hukum:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam dasar gugatan (Eis Gronden) Point 5, terurai ada 2 (Dua) bidang tanah hak milik Theresia Papuling (Almh) yakni :
 - a. Tanah HGB No.3/Bitung Timur Luas 120m².
 - b. Tanah SHM No.19/Bitung Timur Luas 120m² (Obyek Sengketa).
- Bahwa dalam gugatan point 7 terurai Theresia Papuling membahagi 2 (Dua) bidang tanah dimaksud, tanah SHM No.3/Bitung Timur menjadi bahagian Stientje Papuling dan (Alm) Ony Papuling;
- Bahwa tanah SHM No.19/Bitung Timur menjadi bahagian Jacob Kasahi Dalajian dan Jenny Papuling (Penggugat) berdasarkan Akte Hibah No.131/HIB/BTGR/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001, Pembuat Hibah PPAT Notaris Jeane Jolanda Unsulangi.,S.H.
- Bahwa gugatan Penggugat Obscuur Lebel dan Cacad Hukum, karena ada 2 (Dua) Obyek Hukum dalam Satu gugatan yakni ada pembagian hak milik yang diperoleh Ony Papuling dan Stientje Papuling (Tergugat) sedangkan Penggugat memperolehnya bukan karena pembahagian akan tetapi memperoleh karena Hibah sesuai Akte Hibah No.131/HIB/BTGR/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001 dipertanyakan yang mana benar?;
- Bahwa menurut Putusan MARI No.Reg.962K/PDT/95 tanggal 17 Desember 1995 menyatakan : "Tergugat dan Obyek Sengketanya berbeda gugatan tidak dapat diterima";

Kaidah Hukum

- Bahwa dalam Suatu Gugatan Perkara Perdata dimana Obyek Perkara dan Penggugatnya berbeda maka gugatan tersebut harus di ajukan secara terpisah terhadap masing-masing Obyek Sengketa bukan digabung dalam Satu gugatan, Secara Yuridis dimaksud Hibah digugat sendiri pembahagian digugat sendiri dipertanyakan dalam pembahagian 2 (Dua) bidang tanah dimaksud yang mana menjadi bahagian Penggugat, sudah jelas bahagian Penggugatlah yang sudah dijual lalu mengambil lagi tanah milik bahagian Ony Papuling sekarang Obyek Sengketa dalam bentuk Hibah Akte Hibah No.131/BTGR/X/2001;

Exepsi Plurium Litis Consortium :

- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat I Dr.Jan Harry Awaloei sebagai pihak yang memiliki Obyek Sengketa adalah suatu kekeliruan yang nyata, sebab Obyek Sengketa yang menguasai dan Pemiliknya bukan Dr.Jan Harry Awaloei akan tetapi Pemiliknya Ronny Johanis Awaloei selaku Pembeli Lelang melalui Tergugat VII Bank Mega;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 14 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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 hal-hal terurai dalam Exepksi tersebut diatas ditarik pula menjadi jawaban dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa gugatan Penggugat patut ditolak seluruhnya dan atau gugatan Penggugat tidak diterima, karena dalam dalil gugatan Penggugat ada 2 (Dua) Obyek Hukum yang didalilkan ada pembahagian warisan dan ada soal hibah, dipertanyakan yang mana benar;
3. Bahwa benar yang menjadi Obyek Sengketa berdasarkan Pembahagian warisan adalah bahagian Stintje Papuling dan Ony Papuling (Alm), sedangkan bahagian Penggugat sudah dijualnya lalu Penggugat membujuk Orangtua (Ibu) dibuat Hibah untuk Penggugat diatas Tanah hak yang diperoleh berdasarkan pembahagian yang sudah menjadi bahagian Stientje Papuling dan Ony Papuling (Alm) (Obyek Sengketa);
4. Bahwa gugatan Penggugat menggugat Tergugat I Dr.Jan Harry Awaloei adalah salah pihak karena yang membeli Obyek Sengketa melalui Tergugat VII Bank Mega bukan Tergugat I Dr. Jan Harry Awaloei akan tetapi Pembelinya adalah Ronny Johanis Awaloei;
5. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa Pemiliknya Ronny Johanis Awaloei bukan Tergugat I Dr.Jan Harry Awaloei gugatan patut di tolak seluruhnya;
6. Bahwa hibah yang diperoleh Penggugat terurai dalam gugatan patut dibatalkan karena menurut Putusan Mahkamah Agung No.76K/Pdt/1992 tanggal 23 Oktober 1993 Hibah yang melebihi 1/3 dari luas Obyek Sengketa yang dihibahkan adalah bertentangan dengan ketentuan hukum;
7. Bahwa Pembeli Obyek Sengketa Ronny Johanis Awaloei menurut Mahkamah Agung Putusan No.3201K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat V telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat V membantah gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat VI;
2. Gugatan salah pihak/*Error in persona* :
Bahwa Penggugat keliru menarik dr. Jan Harry Awaloei (Tergugat I) sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan yang melakukan peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 408/Bitung Timur tanggal 30 Juni 2004 Surat Ukur Nomor 06/Bit.Timur/2004 tanggal 18 Mei 2004 luas 120 M² adalah Ronny Johannes Awaloei berdasarkan kutipan risalah lelang nomor 352/2012 tanggal 31 Juli 2012 oleh Pejabat Lelang Kantor Kekayaan Negara

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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)



Dan Lelang Manado yang tercatat dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 408/Bitung Timur dengan demikian gugatan ini tidak memenuhi syarat formil sehingga yang mulia Majelis Hakim haruslah menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima;

3. Kompetensi absolut/kewenangan mengadili :

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat V dalam menerbitkan sertipikat yang menggunakan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemegang hak adalah tidak sah sehingga yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah terkait administrasi penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 408/Bitung Timur tanggal 30 Juni 2004 Surat Ukur Nomor 06/Bit.Timur/2004 tanggal 18 Mei 2004 luas 120 M² atas nama Ony Papuling yang telah beralih kepada Ronny Johannes Awaloei sehingga bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum (Perdata) untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* melainkan Peradilan Tata Usaha Negara dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak secara tegas atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Tergugat VI dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat V tetap menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat V dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 408/Bitung Timur tanggal 30 Juni 2004 Surat Ukur Nomor 06/Bit.Timur/2004 tanggal 18 Mei 2004 luas 120 M² atas nama Ony Papuling dan telah beralih kepada Ronny Johannes Awaloei sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yaitu :
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 408/Bitung Timur tanggal 30 Juni 2004 Surat Ukur Nomor 06/Bit.Timur/2004 tanggal 18 Mei 2004 luas 120 M² atas nama Ony Papuling yang telah beralih kepada Ronny Johanes Awaloei adalah sah menurut hukum;

4. Bahwa berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik tanggal 10 Mei 2004 yang dibuat oleh Ony Papuling dan diketahui oleh Lurah Bitung Timur dan telah dilakukan penelitian data yuridis, data fisik serta melakukan pemeriksaan ke lokasi tanah yang dimohon sesuai dengan Risalah Pemeriksaan Tanah (*Constatering Rapporty* nomor 07/CR/BTG/2004 tanggal 13 Mei 2004 yang kesimpulannya adalah permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat dikabulkan dengan alasan telah memenuhi syarat serta tidak ada keberatan saat pemeriksaan setempat, maka berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat V menolak dengan tegas dalil dalam posita gugatan yang menyatakan tanah yang diterbitkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 408/Bitung Timur Surat Ukur Nomor 06/Bit.Timur/2004 tanggal 18 Mei 2004 luas 120 M² adalah tanah sengketa.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat V dan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan permohonan Tergugat V untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat putusan perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat VI memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Et A Quo Et Bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1) **GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)**

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mengenai Sengketa Harta Warisan dari Orang Tua Para Penggugat yang terletak di Kelurahan Bitung Timur;
2. Bahwa kemudian tiba-tiba Penggugat mengikutsertakan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bitung sebagai Turut Tergugat 1 dalam perkara a quo;
3. Bahwa dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*);
4. Bahwa berdasar konstataasi hukum tersebut diatas, jelas petitum yang diajukan kepada Turut Tergugat 1 sama sekali tidak didasari dalil-dalil maupun alasan-alasan hukum yang cukup;
5. Bahwa untuk itu pula tidak ada alasan hukum maupun kepentingan hukum dari Penggugat untuk mengikutsertakan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bitung sebagai Turut Tergugat i dalam perkara a quo, dan dengan demikian patut dan layak apabila Turut Tergugat 1 dikeluarkan dari perkara ini dengan segala akibat hukumnya karena gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat 1 telah salah alamat (*errorin persona*) dan tidak mempunyai kepentingan hukum dengan Turut Tergugat 1;
6. Bahwa berdasar fakta hukum tersebut diatas, jelas Penggugat *tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup, bahkan tidak mempunyai alas hak* untuk mengikutsertakan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bitung sebagai Turut Tergugat IV dalam perkara a quo;
7. Bahwa oleh karena dalam hukum acara berlaku suatu ketentuan, dimana untuk mengajukan tuntutan hak harus mempunyai kepentingan/alas hak yang cukup (*point d'interest point d'action*) ;
8. Lebih tegas lagi dalam Putusan MA tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/SIP/1971 mensyaratkan bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh orang (pihak) yang mempunyai hubungan hukum/kepentingan hukum;
9. *Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup, maka sudah sepatutnya* Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bitung dilepaskan dari kedudukannya sebagai Turut Tergugat 1 dalam perkara a quo;
10. *Bahwa berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas Turut Tergugat*

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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)



1 memohon dengan hormat agar Majelis Hakim Yang Terhormat menjatuhkan PUTUSAN SELA dengan amar putusan :

1. Menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup untuk menarik Turut Tergugat 1 sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Melepaskan KANTOR CABANG PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Bitung sebagai Turut Tergugat 1 dalam perkara a quo;

A. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat dengan ini mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Turut Tergugat I;
4. Bahwa dalam jawaban pada Pokok Perkara ini Turut Tergugat I tegaskan kembali sebagaimana Eksepsi tersebut di atas, bahwa pokok gugatan yang diajukan Para Penggugat **adalah mengenai Sengketa Harta Warisan dari Orang Tua Penggugat sehingga sama sekali tidak ada hubungannya dengan Tuut Tergugat 1;**
5. Bahwa Penggugat dalam pokok Perkara angka 19 halaman 9 mendalilkan bahwa : ‘ **Bahwa Pihak Bank BRI Cabang Bitung dalam melakukan proses Agunan ,di duga telah secara Bersama-sama dengan (alm) Ony Papuling telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmagtige daad), dimana objek sengketa yang dijaminan berdasarkan Sertifikat HGB No: 408/Bifung Timur atas nama Ony Papuling, serta beresiko menjadi beban hak tanggungan, karena tidak dilakukan secara cermat dalam melakukan proses pengecekan serta penelitian berkas beserta surat-surat kepemilikan”;**

Dalil Penggugat tersebut sangatlah kabur dan tidak berdasar hukum. Dapat Turut Tergugat 1 jelaskan bahwa Penggugat harus dapat membuktikan dalil Penggugat dengan bukti-bukti yang konkret. Penggugat juga tidak dapat membuktikan dan menjelaskan secara jelas

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



dan terang alas dasar Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat 1 telah secara Bersama-sama dengan (alm) Ony Papuling telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mana;

6. Bahwa Turut Tergugat 1 dapat sampaikan hubungan hukum antara Turut Tergugat 1 dengan (alm) Ony Papuling pada tahun 2009 adalah Turut Tergugat 1 sebagai kreditur dan (alm) Ony Papuling sebagai debitur/peminjam telah menerima fasilitas kredit. Namun pada tahun 2012 fasilitas kredit tersebut telah dilakukan take over ke Bank Mega Cabang Bitung, sehingga hubungan hukum antara Turut Tergugat 1 dengan (alm) Ony Papuling sejak dilakukan take over telah berakhir;
7. Bahwa sesuai dengan Pasal 32 PP 24 Tahun 1997, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah;
8. Bahwa pada kenyataannya pula, **objek sengketa tersebut tidak pernah ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk dibebankan Hak Tanggungan**, hingga terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);
9. Bahwa berdasarkan dalili-dalil yang diungkapkan oleh Turut Tergugat 1 dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Turut Tergugat 1 telah melaksanakan perbuatan hukum yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat 1 memperoleh perlindungan hukum atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat dengan adanya Gugatan a quo:

Maka selanjutnya Turut Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung untuk memutus perkara a quo dengan putusan Menolak Gugatan Penggugat yang demikian Atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya jelas telah keliru mengenai kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa (kompetensi absolut), karena menyampaikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Dalam Posita angka 9 yang mendalilkan “...telah di terbitkan sertifikat HGB Nomor: 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling (alm) oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (TERGUGAT V), didasarkan pada Konversi/Surat Permohonan Hak yang dikeluarkan oleh Kantor Lurah Bitung Timur (TERGUGAT IV), serta diikuti Akta Jual Beli No. 175/JB/BTGR/2003 tertanggal 14 Juli 2003 yang dibuat dahulu Camat /PPAT Bitung Timur, sekarang Camat Maesa (TERGUGAT III), padahal tanah sengketa telah menjadi milik sah dari PENGGUGAT...”;
 - b. Dalam Petitum angka 5 yang menyatakan “Menyatakan tidak sah menurut hukum surat permohonan hak yang dikeluarkan oleh Lurah Bitung Timur (TERGUGAT IV) dan Akte Jual Beli No:175/JB/BTGR/2003 yang di keluarkan Camat Bitung Timur sekarang Camat Maesa (TERGUGAT III), serta diterbitkannya HGB No:408 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (TERGUGAT V serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi PENGGUGAT dan batal demi hukum”;
2. Bahwa berdasarkan poin 1 huruf a dan huruf b di atas, PENGGUGAT pada prinsipnya memperlakukan tentang proses penerbitan Sertifikat HGB Nomor: 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling (alm) oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (TERGUGAT V) yang sebenarnya merupakan tindakan administratif pejabat Tata Usaha Negara sehingga berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2005 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, semestinya menjadi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan bukan kompetensi absolut Pengadilan Negeri;
3. Bahwa demikian juga dengan Petitum PENGGUGAT angka 5, pembatalan sertipikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut :
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971, “menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan Pengadilan

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya”;

- b. Rumusan Kamar Perdata sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020, yang menegaskan “*Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara*”;
4. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* jelas telah keliru mengenai kewenangan Pengadilan untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa (kompetensi absolut), maka adalah patut dan berdasar secara hukum apabila TURUT TERGUGAT II memohon Eksepsi Kompetensi Absolut ini dapat diputuskan lebih dahulu dalam Putusan Sela dengan amar yang menyatakan menerima Eksepsi dari TURUT TERGUGAT II dan kemudian menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) DAN MENGANDUNG UNSUR KETIDAKJELASAN (*ONDUIDELIJK*).

1. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, khususnya terkait kedudukan Para Pihak dalam gugatannya sebagai berikut:
 - a. Dalam surat gugatan PENGGUGAT, disebutkan bahwa JACOB KASAHU DALAIJAN dan JENNY PAPULING adalah PENGGUGAT sedangkan STINTJE PAPULING adalah TURUT TERGUGAT III;
 - b. Dalam Posita angka 8 disebutkan, “... *Theresia Papuling masih menempatnya untuk menghabiskan masa tuanya, sehingga masih tinggal dan menetap di bagian milik PENGGUGAT dan Turut TERGUGAT /...*”
 - c. Dalam Posita angka 12 disebutkan, “...*(alm) Ony Papuling (TERGUGAT II) telah mendapat bagian bersama dengan Stientje Papuling (Turut TERGUGAT I/)...*”
 - d. Dalam Posita angka 14 dan angka 16 disebutkan, “...*telah dihibahkan kepada Jakob Kasahu Dalaijan PENGGUGAT) dan Yenny Papuling (Turut TERGUGAT I)..*”
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* nyata- nyata kabur (*obscuur libel*) dan mengandung unsur ketidakjelasan

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



(*onduidelijk*) dimana PENGGUGAT telah nyata-nyata mencampur-adukkan kedudukan JENNY PAPULING sebagai pihak PENGGUGAT dan juga sekaligus sebagai pihak TURUT TERGUGAT I dalam surat gugatannya, termasuk kedudukan STINTJE PAPULING apakah selaku TURUT TERGUGAT III atau TURUT TERGUGAT I atau TURUT TERGUGAT II;

3. Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang demikian jelas tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV, yaitu harus jelas dan terang agar sesuai dengan asas *process doelmatigheid* sehingga adalah patut dan berdasar secara hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara memutuskan dengan amar menyatakan menerima Eksepsi dari TURUT TERGUGAT II dan kemudian menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

III. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL KURANG PIHAK (*PLURIUM UTIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak melibatkan pihak M.S.E. PANGEMANAN, S.H., (NOTARIS/PPAT Kota Manado) dan LEIGA ALFITA SOELAIMAN, S.H., M. H. (NOTARIS/PPAT Kota Bitung) serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado sebagai pihak dalam gugatannya.
2. Bahwa masing-masing pihak tersebut diatas mempunyai peranan terkait dengan Perjanjian Kredit antara (alm) ONY PAPULING dengan TURUT TERGUGAT II selaku pihak yang membuat Akta Perjanjian Kredit No. 49 tanggal 9 Agustus 2010 dan pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 56/2010, tertanggal 6 September 2010 serta pihak pelaksana lelang umum sebagaimana sesuai dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 352/2012, tanggal 31 Juli 2012.
3. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak memasukkan M.S.E. PANGEMANAN, S.H., (NOTARIS/PPAT Kota Manado) dan LEIGA ALFITA SOELAIMAN, S.H., M. H. (NOTARIS/PPAT Kota Bitung) serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado sebagai pihak dalam gugatan *a quo* menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak dan untuk selanjutnya sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2438/K/sip/1980 tanggal 22-3-1982, disebutkan "*untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima*";

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT II kemukakan pada bagian Eksepsi diatas secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini dan TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT II;
2. Bahwa (alm) ONY PAPULING dan atas persetujuan isterinya, yaitu DIANE ELSYIE SELVIE WUISAN selaku Debitur terikat hubungan hukum perjanjian kredit dengan PT. BANK MEGA, Tbk (in casu TURUT TERGUGAT II) selaku Kreditur, dimana (alm) ONY PAPULING menerima fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT II melalui Bank Mega Cabang Manador berupa fasilitas Kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), sebagaimana disepakati dalam AKTA PERJANJIAN KREDIT Nomor 49 tertanggal 9 Agustus 2010 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MICHIEL SALTIEL ERROL PANGEMANAN, S.H., selaku pejabat Notaris/PPAT Kota Manado, yang telah meninggal dunia, yang saat ini ditunjuk sebagai Notaris Pengganti almarhum adalah ROYKE JOHANIS PETRUS KAINDE, S.H., M.Kn;
3. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diberikan Perjanjian Kredit tersebut, ONY PAPULING menyerahkan jaminan kredit berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada atau melekat diatasnya, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi), yang terletak di propinsi Sulawesi Utara, Kota Bitung, Kecamatan Maesa (dahulu Kecamatan Bitung Timur), Kelurahan Bitung Timur, atau setempat juga dikenal sebagai jalan Kompleks Pertokoan Pasar Cita, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 408/Bitung Timur, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 06/Bitung Timur/2004, tertanggal 18 Mei 2004, terdaftar atas nama ONY PAPULING;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, antara (alm) ONY PAPULING dengan TURUT TERGUGAT II mempunyai hubungan hukum sebagai Debitur dan Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit dan telah memenuhi ketentuan pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata yang berbunyi :
 - 1) Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: "*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*
 - 1) *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
 - 2) *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



- 3) *suatu hal tertentu;*
- 4) *suatu sebab yang halal"*
- 2) Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";
- 3) Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya mohon disebut UU Perbankan), yang berbunyi sebagai berikut "*Nasabah debitur adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan PERJANJIAN bank dengan nasabah yang bersangkutan;*
- 4) Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan, yang berbunyi sebagai berikut "*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan PERSETUJUAN atau KESEPAKATAN pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*";
5. Bahwa objek tanah dan bangunan yang menjadi jaminan hutang (alm) ONY PAPULING tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 412/2010, tanggal 10 Oktober 2010, yang diterbitkan oleh KANTOR PERTANAHAN (ATR/BPN) KOTA BITUNG *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor No. 56/2010, tertanggal 6 September 2010, yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang sah atas objek jaminan, dengan PENGGUGAT dan almarhum suaminya selaku Debitur dan Pemberi Hak Tanggungan, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan LEIGA ALFITA SOELAIMAN, S.H., M. H, selaku Notaris dan PPAT Kota Bitung (in casu TURUT TERGUGAT II), sesuai ketentuan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (selanjutnya disebut "Undang-undang Hak Tanggungan"). Selanjutnya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", sehingga merupakan suatu Akta yang autentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan;
6. Bahwa oleh karena (alm) ONY PAPULING telah tidak lagi memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit dan tidak beritikad baik

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



untuk melaksanakan kewajibannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 56/2010, tertanggal 6 September 2010, TURUT TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang untuk menjual dihadapan umum secara lelang atas objek jaminan dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan atas objek jaminan;

7. Bahwa lelang umum terhadap jaminan hutang (alm) ONY PAPULING telah dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado, sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dan dimenangkan oleh RONNY JOHANES AWALOEI (in casu TERGUGAT I) sebagaimana sesuai dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 352/2012, tanggal 31 Juli 2012;
8. Bahwa pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan atas objek Jaminan hutang (alm) ONY PAPULING tersebut merupakan suatu tindakan yang sesuai dengan hukum, sehingga dengan demikian tidak ada alasan secara hukum bagi PENGGUGAT untuk dapat membatalkan pelaksanaan lelang umum eksekusi hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*";
9. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak secara tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada atau melekat di atasnya, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi), yang terletak di propinsi Sulawesi Utara, Kota Bitung, Kecamatan Maesa (dahulu Kecamatan Bitung Timur), Kelurahan Bitung Timur, atau setempat juga dikenal sebagai jalan Kompleks Pertokoan Pasar Cita, sebagaimana sesuai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 408/Bitung Timur, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 06/Bitung Timur/2004, tertanggal 18 Mei 2004 atau objek gugatan adalah milik PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Objek tanah dan bangunan sebagaimana dalam SHGB Nomor 408/Bitung Timur, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 06/Bitung Timur/2004, tertanggal 18 Mei 2004, diterbitkan oleh instansi yang berwenang yaitu BADAN PERTANAHAN KOTA BITUNG (in casu TERGUGAT V) adalah merupakan bukti yang sah terhadap hak kepemilikan atas tanah, sebagaimana ketentuan yang diatur Pasal 19

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Perat"ran Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi "...surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah." juncto Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

- b. Dalam rangka pembebanan hak tanggungan dan pelaksanaan lelang, telah dilakukan pengecekan objek tanah dan bangunan sebagaimana dalam SHGB Nomor 408/Bitung Timur, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 06/Bitung Timur/2004, tertanggal 18 Mei 2004, sehubungan dengan data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah melalui BADAN PERTANAHAN KOTA BITUNG (in casu TERGUGAT V), namun tidak pernah ada catatan blokir ataupun sengketa diatas objek tanah dan bangunan;
10. Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana dalam SHGB Nomor 408/Bitung Timur, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 06/Bitung Timur/2004, tertanggal 18 Mei 2004, hak kepemilikannya saat ini telah beralih ke TERGUGAT I berdasarkan lelang umum eksekusi hak tanggungan, diperoleh melalui rangkaian proses yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku dengan demikian maka TERGUGAT I sebagai pembeli yang beritikad baik demi hukum haruslah dilindungi, sesuai dengan ketentuan dalam butir no. IX Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang berbunyi "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun dikemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak";
11. Bahwa selanjutnya berpedoman pada butir no. 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyatakan Mengenai pengertian pembeli beritikad baik



sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: *“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :*

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang- undangan yaitu :*

— *Pembelian tanah melalui pelelangan umum;*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*

— *Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;*

12. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT mengenai tuntutan ganti rugi dengan alasan sebagai berikut :

1) TURUT TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT, maka tidaklah pantas apabila TURUT TERGUGAT II harus membayar ganti rugi;

2) PENGGUGAT tidak menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut :

a) Putusan AAA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan *“Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian- kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/ tidak sempurna”;*

b) Putusan MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan *“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”;*

c) Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan *“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”;*

d) Putusan MA No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang menyatakan *“Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila*



si PENGGUGAT dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud.”

- e) Putusan AAA No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan *“Bahwa tentang tuntutan PENGGUGAT asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak”;*
- f) Putusan MA No. 1954 K/Pdt/1987 yang menyatakan *“Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak”;*

13. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT mengenai Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) karena dalil PENGGUGAT tersebut jelas sangat tidak berdasar secara hukum dan adalah bentuk itikad tidak baik karena PENGGUGAT tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan objek perkara atau setidaknya memberikan jaminan sejumlah uang yang nilainya sama dengan nilai objek perkara untuk dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, sehingga dengan demikian tuntutan PENGGUGAT tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil, yang menyatakan *“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat pertama”*, yang kemudian SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dipertegas kembali oleh Ketua Mahkamah Agung RI melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Permasalahan Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEAAA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) dan Provisionil.
14. Bahwa untuk lain dan selebihnya TURUT TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil- dalil gugatan PENGGUGAT karena dalil-dali yang dikemukakan oleh PENGGUGAT tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka TURUT TERGUGAT II menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena seandainya benar



adalah tidak relevan.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka adalah cukup dan patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TURUT TERGUGAT II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Nomor 49 tertanggal 9 Agustus 2010 adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 408/Bitung Timur, dan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 06/Bitung Timur/2004, tertanggal 18 Mei 2004, adalah sah dan mengikat secara hukum;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 412/2010, tanggal 10 Oktober 2010, yang diterbitkan oleh BADAN PERTANAHAN KOTA BITUNG *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor No. 56/2010, tertanggal 6 September 2010, adalah sah dan mengikat secara hukum.
6. Menyatakan eksekusi hak tanggungan melalui lelang umum sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 352/2012, tanggal 31 Juli 2012, adalah sah secara hukum.
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara.

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung berpendapat lain, mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II di atas, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 11 Desember 2023 dan terhadap Replik yang diajukan Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 18 Desember 2023 yang selengkapnya termuat dalam berkas perkara ini;

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Camat Bitung Timur tanggal 15 Juli 2004 Nomor : 100/Btgr/220, perihal Pembatalan AJB Nomor : 175/JB/BTGR/2003, tertanggal 14 Juli 2003, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kutipan Akta Kelahiran No:915/K/Disd/Btg/1997 yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertifikat Hak Milik No :19/Bitung Timur atas nama Theresia Papuling yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Salinan Putusan Peninjauan Kembali No.128 PK/PDT/2003 tanggal 23 Desember 2004 yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akte Hibah No:131/HIB/BTGR/X/2001 yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kutipan Akta Kelahiran Nomor 7172-LT-16012024-0011 yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat ijin mendirikan Bangunan No : 108 Tahun 1976 yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji sebagai berikut:

1. Saksi JACK ARSTHE NAVY SALINDEHO, S.Sos.,MSi., pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa setahu saksi tanah sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan restoran Kota Mars milik Penggugat;
 - Bahwa saksi adalah mantan camat kecamatan Maesa;
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan kepersidangan ini oleh Penggugat sehubungan sengketa tanah di Kelurahan Bitung Timur, Kecamatan Maesa, Kota Bitung;
 - Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa ada bangunan rumah makan;
 - Bahwa pada tahun 2003 sekitar bulan Juni / Juli ada proses jual beli di kantor camat Maesa oleh Tergugat II namun pada tahun 2004 Penggugat datang membawa putusan Pengadilan Negeri Bitung;

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu Tergugat II datang dengan Lurah Bitung Timur ingin mengajukan jual beli;
- Bahwa dokumen yang dibawa surat keterangan tidak dalam sengketa, surat keterangan kepemilikan dari lurah Bitung Timur;
- Bahwa setelah saksi melihat dokumen-dokumen yang dibawa oleh Tergugat II dan Lurah Bitung Timur kemudian saksi mengeluarkan akta jual beli;
- Bahwa pada tahun 2004 Penggugat dan Theresia Papuling datang ke kantor saksi dan menyatakan keberatan dengan akta jual beli yang saksi keluarkan;
- Bahwa terhadap keberatan Penggugat dan Theresia kemudian saksi menerbitkan pembatalan akta jual beli tersebut;
- Bahwa saksi membatalkan akta jual beli karena tanah objek sengketa sementara dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Manado;
- Bahwa setahu saksi hubungan Penggugat dengan Tergugat II adalah kakak beradik;
- Bahwa yang menjual tanah objek sengketa tersebut adalah Tergugat II (Ony Papuling);
- Bahwa pada saat itu saksi tidak tahu objek sengketa ada dijamin di bank;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa pada saat itu dan yang saksi tahu saat itu yang tinggal di objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa akta jual beli dibuat tahun 2003 atas nama Tergugat kepada Theresia Papuling;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah objek sengketa ada HGB atau tidak;
- Bahwa saksi tahu sertifikat hak milik dan Hibah pada tahun 2004 setelah Penggugat datang membawa putusan;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas dan luas tanah objek sengketa;
- Bahwa Tergugat II waktu itu ada meminta 1 bagian tanah yang akan di buat akta jual beli;
- Bahwa objek sengketa sekarang sama dengan objek jual beli yang dimintakan oleh Tergugat II;
- Bahwa hubungan Tergugat II dengan Theresia Papuling adalah hubungan anak dan orang tua;
- Bahwa saksi sebelum membuat akta jual beli ada datang ke objek sengketa;

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu Penggugat dan ibu Theresia Papuling datang, ibu Theresia ada menyampaikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan akta hibah;
- Bahwa ibu Theresia Papuling juga ada menyampaikan bahwa Tergugat II telah mendapatkan bagian depan;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal di objek sengketa itu adalah Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa awalnya adalah milik ibu Theresia Papuling yang telah dibahagi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta pembahagian;
- Bahwa setahu saksi anak Theresia Papuling ada 4 (empat) orang;
- Bahwa Theresia Papuling hanya membagi objek yang bersangkutan menjadi 2;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mendapat tanah objek sengketa dari hibah orang tuanya;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II dan kakaknya yang perempuan mendapatkan tanah di bagian depan, lalu Penggugat dan adiknya perempuan mendapatkan tanah di bagian belakang;
- Bahwa setahu saksi tidak ada sertifikat atas nama Tergugat II (Ony Papuling);

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi JOHAN M. TAKAREDAS, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa pada tahun 1975 saksi minta ijin kepada Penggugat sebagai pemilik tanah untuk menumpang tinggal diatas atas tanah sengketa sampai dengan tahun 1983;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat III karena saksi adalah karyawan rumah makan Kota Mars;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan rumah makan Kota Mars pertama berdiri;
- Bahwa saksi sebagai koki di rumah makan Kota Mars;
- Bahwa setahu saksi Theresia Papuling ada 2 warisan tanah yang depan dan yang di belakang;
- Bahwa gedung Kota Mars itu 1 tapi dibagi menjadi 2 ada bagian depan dan bagian belakang;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi sengketa adalah yang bagian belakang;

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Theresia Papuling membagi warisannya itu Kota Mars bagian depan itu Tergugat II dan Turut Tergugat II. Dan untuk Kota Mars bagian belakang itu Penggugat;
- Bahwa saksi keluar dari rumah makan Kota Mars itu pada tahun 1981;
- Bahwa saksi mengetahui Theresia Papuling telah membagi tanah tersebut karena Theresia Papuling menyampaikan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak melihat dokumen / surat pembagian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menempati objek sengketa karena sudah keluar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau objek sengketa sudah pernah di alihkan;
- Bahwa pada waktu saksi masih kerja di Kota Mars, Tergugat II tidak pernah mengatakan bahwa Kota Mars menjadi bagiannya;
- Bahwa dulu Penggugat dan Tergugat tinggal sama-sama di Kota Mars;
- Bahwa saksi tidak tahu objek sengketa pernah menjadi jaminan bank;
- Bahwa saksi sering lewat di objek sengketa;
- Bahwa Kota Mars bagian belakang itu yang menghadap pasar cita;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan kenapa Penggugat mendapat bagian belakang dan Tergugat II dan Turut Tergugat III mendapat bagian depan;
- Bahwa lebar bangunan objek sengketa masih sama dengan yang dulu;
- Bahwa dulu Kota Mars itu berbatasan dengan Toko Sang Surya dan sebelahnya berbatasan dengan Toko Anugrah;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat hak milik;
- Bahwa saksi tidak tahu akte jual beli;
- Bahwa setahu saksi rumah makan Kota Mars ini adalah milik dari Theresia Papuling dan suaminya;
- Bahwa waktu saksi keluar dari rumah makan suami dari Theresia Papuling masih hidup;
- Bahwa dulu Penggugat yang sering turun tangan membantu kalau ada acara pernikahan;
- Bahwa pada waktu Penggugat membantu di rumah makan itu Penggugat berumur 17 tahun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Theresia Papuling menikah berapa kali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada bukti kepemilikan atas nama Tergugat II;

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil bantahan dalam Jawabannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 408/ Bitung Timur pemilikinya Oni Papuling, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti T1-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Risalah Lelang, telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti T1-2;
3. Fotokopi diatas Fotokopi Kwitansi Pembelian Lelang tertanggal 2 Agustus 2012 telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti T1-3;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Tergugat I juga mengajukan saksi-saksi memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji sebagai berikut:

1. Saksi **DANIEL SUWAAN** pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa saksi dulu pernah tinggal ditanah sengketa dari tahun 2000 s/d
Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah sengketa;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi kenal dengan Rony Johanis Awaloei;
 - Bahwa saksi tahu rumah makan Kota Mars Bitung;
 - Bahwa saksi mengetahui Kota Mars waktu itu saksi di panggil oleh Rony Awaloei untuk mendampingi notaris karena ada Eksekusi oleh PN Bitung tahun 2021;
 - Bahwa saksi hadir di persidangan eksekusi waktu itu;
 - Bahwa sidang eksekusi tersebut pada bulan Maret tahun 2021;
 - Bahwa pada waktu eksekusi barang-barang dan orang yang tinggal disitu di keluarkan semua;
 - Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi aman;
 - Bahwa setelah di eksekusi saksi yang mengunci gedung;
 - Bahwa saksi ada ditempat eksekusi pada saat itu karena di suruh oleh Rony Awaloei untuk mendampingi kuasa Tergugat I;
 - Bahwa yang mengajukan eksekusi pada saat itu adalah Rony Awaloei;



- Bahwa setahu saksi sekarang yang memiliki objek sengketa adalah Rony Awaloei;
 - Bahwa saksi mengetahui Kota Mars itu berada di pusat Kota Bitung;
 - Bahwa setahu saksi bentuk gedung Kota Mars itu seperti ruko berlantai 3;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang tinggal di objek sengketa sebelum eksekusi;
 - Bahwa setahu saksi eksekusi tersebut perkara dari Rony Awaloei dan bank Mega;
 - Bahwa setahu saksi pemilik sebelumnya Kota Mars itu adalah Tergugat II dan saksi mengetahui dari istri Tergugat II;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak pernah dengar nama Theresia Papuling;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan sebelumnya objek sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi tahu eksekusi yang dilaksanakan hanya 1 hari saja;
- Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **YULITA CAROLINA MALANGGA**, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi dulu pernah tinggal ditanah sengketa dari tahun 2000 s/d
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan Kota Mars;
- Bahwa bangunan tersebut tempatnya berada di Kota Bitung;
- Bahwa setahu saksi Kota Mars itu bawahnya rumah makan dan atasnya ada tempa tinggal;
- Bahwa saksi mengetahui ada eksekusi terhadap rumah makan tersebut;
- Bahwa saksi tahu pada saat eksekusi ada dari Pengadilan Negeri, polisi, dan masyarakat;
- Bahwa saksi tahu pada saat eksekusi ada barang-barang yang di keluarkan dari bangunan tersebut;
- Bahwa seingat saksi eksekusi tersebut 2 tahun lalu;
- Bahwa saksi hadir pada saat eksekusi saat itu menemani suami saya saksi 1;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa sampai saat ini kosong;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mempunyai bangunan tersebut pada saat itu;
- Bahwa setahu saksi bangunan tersebut 4 lantai;



- Bahwa saksi mengetahui di objek sengketa ada rumah makan karena saksi pernah makan disitu;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Theresia Papuling;
- Bahwa saksi di panggil pada saat eksekusi itu untuk mengambil foto dan video;
- Bahwa saksi mengetahui permintaan eksekusi tersebut dari Rony Awaloei;
- Bahwa setau saksi Rony Awaloei membeli objek sengketa dari hasil lelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Rony Awaloei membeli objek sengketa dari hasil lelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebelum lelang objek sengketa ada masalah apa;
- Bahwa pada saat eksekusi tidak ada perlawanan dan berjalan damai;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil bantahan dalam Jawabannya, Kuasa Tergugat V telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 408/ Bitung Timur atas nama Ronny Johannes Awaloei, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti TV-1;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat V tidak juga mengajukan saksi-saksi dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil bantahan dalam Jawabannya, Kuasa Turut Tergugat 2 telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Kredit No.49 Tanggal 9 Agustus 2010 yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-1;
2. Fotokopi diatas Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 408/ Bitung Timur atas nama Ony Papuling, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-2 ;
3. Fotokopi diatas Fotokopi Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 56/2010 tanggal 6 September 2010, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-3 ;



4. Fotokopi diatas Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 413/2010 diberikan kepada pemenang lelang, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-4 ;
5. Fotokopi diatas Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 044/MOPT/2011 diberikan kepada ONY PAPULING, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-5 ;
6. Fotokopi diatas Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 352/2012 tanggal 31 Juli 2012, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Tanda terima uang oleh Nasabah ONY PAPULING yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-8 ;
9. Fotokopi diatas Fotokopi Surat Panggilan Nomor 33/MOPT-COLL/2011, yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang telah dimaterai cukup dan diberi tanda bukti Turut Tergugat-2-10 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II tidak juga mengajukan saksi-saksi dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa guna memastikan kebenaran keberadaan objek sengketa yang disebutkan dalam gugatan *a quo* maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/kuasanya dan Tergugat I , Tergugat V dan Turut Tergugat 2 telah mengajukan Kesimpulan masing-masing ke depan persidangan;

Menimbang, bahwa guna memastikan kebenaran keberadaan objek sengketa yang disebutkan dalam gugatan *a quo* maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara pada hari Rabu, tanggal 24 Januari 2024 dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyangkut putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatunya yang tercatat berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara Persidangan, dipandang sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*), dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat V dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) dengan dalil proses penerbitan Sertifikat HGB Nomor: 408/Bitung Timur atas nama Ony Papuling (alm) oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (TERGUGAT V) yang sebenarnya merupakan tindakan administratif pejabat Tata Usaha Negara sehingga berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2005 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, semestinya menjadi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan bukan kompetensi absolut Pengadilan Negeri atau dengan kata lain bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum (Perdata) untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* melainkan Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat V dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II mengenai kewenangan (kompetensi) Absolut, dipersidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Sela tanggal 03 Januari 2024 dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat V dan Turut Tergugat II;
2. Menetapkan Pengadilan Negeri Bitung berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Perdata Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi oleh karena dalam Eksepsi Tergugat V dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II;

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan yang mendasari pengajuan Eksepsi oleh Kuasa Tergugat I adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat obscur libel dan cacat hukum ;

Bahwa ada 2 objek hukum dalam dalam satu gugatan yakni Pembagian hak milik yang diperoleh Ony Papuling dan Stientje Papuling (Tergugat) sedangkan penggugat bukan karena pembagian akan tetapi karena Hibah sesuai akte Hibah No.131/HIB/BTGR/X/2001 tanggal 29 Oktober 2001;

2. Eksepsi Plurium Litis Consortium :

Bahwa Penggugat menggugat Tergugat I Dr.Jan Harry Awaloei sebagai pihak yang memiliki Obyek Sengketa adalah suatu kekeliruan yang nyata, sebab Obyek Sengketa yang menguasai dan Pemiliknya bukan Dr.Jan Harry_Awaloei akan tetapi Pemiliknya Ronny Johanis Awaloei selaku Pembeli Lelang melalui Tergugat VII Bank Mega;

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan yang mendasari pengajuan Eksepsi oleh Kuasa Tergugat V pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan salah pihak/*Error in persona* :

2. Kompetensi absolut/kewenangan mengadili :

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan yang mendasari pengajuan Eksepsi oleh Kuasa Turut Tergugat I adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat salah alamat (*Error in persona*) ;

Bahwa tidak ada alasan hukum maupun kepentingan hukum dari penggugat untuk mengikutsertakan Kantor Cabang PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bitung sebagai Turut Tergugat I dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan yang mendasari pengajuan Eksepsi oleh Kuasa Turut Tergugat II adalah sebagai berikut :

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT;

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUR LIBEL*) DAN MENGANDUNG UNSUR KETIDAKJELASAN (*ONDUIDELIJK*);

3. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL KURANG PIHAK (*PLURIUM UTIS CONSORTIUM*);

Menimbang, bahwa dalam bukunya Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa Ekespsi adalah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap formal gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara (*verweer ten principale*) yakni berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan definisi tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa tangkisan dalam lingkup eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang



diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*)

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hlm. 811):

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
4. Gugatan mengandung cacat osbcuur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada pokoknya ada kesamaan mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (error in persona);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat khususnya poin 5,6,7,8,9,10,11,12,13 dan 23 dimana pada pokoknya menurut Penggugat bahwa penggugat melalui gugatan ini untuk menuntut hak milik Penggugat terhadap Tanah dan Bangunan dengan SHM No.19/Bitung Timur Luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Theresia Papuling yang merupakan bagian warisan Penggugat dan Turut Tergugat I berdasarkan Akte Hibah No.131/HIB/BTGR/X/2001 yang telah dibuat oleh Jeane Jolanda Unsulangi SH, selaku PPAT tanggal 29 Oktober 2001, kemudian dalam petitum angka 6 dan 7 penggugat memohon pada Majelis Hakim menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat-surat yang berhubungan dengan objek sengketa baik berupa akta-akta otentik maupun dibawah tangan yang berhubungan dengan objek sengketa yang dibuat antara Tergugat I,II,III,IV, V, dan Turut Tergugat I,II,III atau dengan pihak lain adalah tidak mengikat bagi penggugat dan batal demi hukum dan menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I,II,III,IV,V,Turut Tergugat I ,II adalah perbuatan melawan hokum;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya menurut Penggugat sudah tepat sasaran dengan menarik dr.Jan Harry Awaloei sebagai pemenang lelang



padahal setelah Majelis Hakim memperhatikan **bukti Turut Tergugat 2** diketahui bahwa pihak Notaris/PPAT Kota Manado yaitu M.S.E Pangemanan S.H dan Notaris Kota Bitung yaitu Leiga Alfita Soelaiman S.H., M.H., serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado dan lelang dimenangkan oleh Ronny Johannes Awaloei sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor 352/2012 tanggal 31 Juli 2012, tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut sehingga eksepsi para Tergugat mengenai kekurangan para pihak beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan **bukti Turut Tergugat I** dan Turut Tergugat II yang berhubungan dengan **bukti T1-2** maka diketahui bahwa dasar Turut Tergugat I *a quo* menguasai tanah objek sengketa adalah karena membeli tanah sengketa dari lelang umum eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan hutang (alm) ONY PAPULING dimana dalam **bukti Tergugat I** terungkap bahwa luas tanah yang dibeli adalah seluas 120 M2;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan poin 7 Penggugat menghendaki agar Pengadilan menyatakan tindakan Para Tergugat yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum maka dengan kata lain Penggugat menghendaki agar semua dasar atau alas hak yang dimiliki Tergugat untuk menguasai tanah sengketa dinyatakan tidak sah atau setidaknya tidaknya batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi MARI No. 2752 K/Sip/1983 Tanggal 12 Desember 1983, ditegaskan bahwa **“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat”** dan Yurisprudensi MA reg. No : 938 K/Sip/1971 ttgl 4 Oktober 1972 menegaskan kaidah hukum **“bahwa jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikuti sertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara ini”**;

Menimbang dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang yang berbunyi “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan “.

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya pihak Notaris/PPAT Kota Manado yaitu M.S.E Pangemanan S.H dan Notaris Kota Bitung yaitu Leiga Alfita Soelaiman S.H MH serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado dan lelang dimenangkan oleh Ronny Johannes Awaloei oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini maka pihak dalam gugatan penggugat tidaklah lengkap (*ex juri tertii*), yang mengakibatkan sengketa yang dipersoalkan tidak akan dapat diselesaikan secara tuntas oleh karenanya konstruksi gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Plurium Litis Consortium*, dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa meskipun dalam menempatkan pihak dalam gugatannya adalah hak Penggugat akan tetapi pendapat tersebut bersifat kasuistis dan tidak dapat digeneralisir penerapannya karena jika Pengadilan tidak mewajibkan Penggugat untuk menarik Notaris/PPAT Kota Manado yaitu M.S.E Pangemanan S.H dan Notaris Kota Bitung yaitu Leiga Alfita Soelaiman S.H MH serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Manado dan lelang dimenangkan oleh Ronny Johannes Awaloei maka peradilan dianggap mengabaikan asas *de auditu et a teram partem* apalagi dalam perkara ini dari bukti-bukti terlampir ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat mengenai kurang pihak telah dikabulkan maka Eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagai mana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Eksepsi, dimana eksepsi dari Tergugat di kabulkan dan Penggugat dalam mengajukan gugatan ini dinyatakan kurang pihak maka terhadap pokok perkara tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim dan dengan demikian Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

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

Mengingat, Pasal-Pasal dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.5.830.000,- (lima juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari Jumat, tanggal 8 Maret 2024, oleh kami, **Rahmat Sanjaya S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Jubaida Diu, S.H.**, dan **Christy Angelina Leatemia, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Muldi, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bitung, dihadiri **Penggugat dan Kuasanya** serta **Kuasa Tergugat I**;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JUBAIDA DIU, S. H.

RAHMAT SANJAYA S.H.MH

CHRISTY ANGELINA LEATEMIA, S.H.,

Panitera Pengganti,

MULDI, S.H.,

Perincian biaya :

-	Pendaftaran	Rp.
30.000,-		
-	Proses	Rp.
150.000,-		
-	Panggilan	
	Rp.4.180.000,-	

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bit

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

-	PNBP	Rp.
100.000,-		
-	Pemeriksaan setempat	
	Rp.1.300.000,-	
-	Sumpah	Rp.
50.000,-		
-	Redaksi	Rp.
10.000,-		
-	Materai	Rp._____
10.000,-		
Jumlah	Rp.5.830.000,-	
	(lima juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)	