



P U T U S A N

Nomor 76/PDT/2020/PT MND

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara :

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA berkedudukan di Jakarta Cq. Gubernur Sulawesi Utara berkedudukan di Manado Cq. Walikota Manado berkedudukan di Manado Cq. DIREKTUR UTAMA PD. PASAR KOTA MANADO, berkedudukan / alamat di Pasar Segar Paal II, Lingkungan V Kelurahan Paal II, Kecamatan Paal II, Jalan Yos Sudarso, Manado; dalam hal ini dikuasakan kepada : Percy Lontoh, SH, Revin Eldad Danny Rompas, SH dan Jekson Sulangi, SH, para Advokat beralamat kantor di Kelurahan Teling Atas, Lingkungan VI, Kecamatan Wanea, Kota Manado. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado, No.Reg 834/SK/2019, tanggal 4 September 2019 , disebut sebagai Pembanding semula Tergugat;

L a w a n

PENGKY BUDIYANTO, laki-laki, Warga Negara Indonesia (WNI), tanggal lahir 22 November 1951, Wiraswasta, agama Budha, Status Kawin, Pendidikan SLTP, beralamat Lingkungan II RW 002 Kelurahan Sindulang Satu, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, dalam hal ini dikuasakan kepada : Reinhaard M. Mamalu, SH, Dahlan Dantje Mokoagow, SH., Mkn dan Hirowash Malaini, BAC, SH, semuanya advokat beralamat kantor Jl. Piere Tendean (boulevard) Komplek ITC Marina Plaza (Lt 1) Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado, tanggal 20 Agustus 2019, Nomor: 766/SK/2019, disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

hal. 1 dari 68 halaman Putusan No 76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D a n

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA di Jakarta Cq. Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang Sulawesi Utara di Manado Cq. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang Kota Manado alamat Jalan Pumorow No. 224, Teling, Kota Manado, disebut sebagai Turut Terbanding semulaTurut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 14 Mei 2020 Nomor 76/PDT/2020/PT MND tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 360/Pdt.G/2018/PN Mnd tanggal 4 Pebruari 2020;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 22 Agustus 2019 yang diterima dan didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 27 Agustus 2019 dibawah register Nomor 360/Pdt.G/2018/PN Mnd telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang TANAH dan BANGUNAN (TOKO) yang terletak di Jalan Lembong Nomor 12 Lingkungan I Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penggugat), Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010 yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Toko Gorontalo Jaya; -----
(dahulu toko Hero); -----
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Jalan Rumambi/Toko Cantik Baru; -----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

2. Bahwa sepengetahuan Penggugat, sejak tahun awal 1950-an, orang tua angkat Penggugat menguasai tanah tersebut, membangun bangunan di atas tanah tersebut, bertempat tinggal dan berdagang di situ sesuai izin yang diberikan Pihak Pemegang Eigendom No. 152 atas nama Ong Tek Seng; ---

Hal. 2 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tahun 1972 Penggugat mengelola tanah dan bangunan (toko) tersebut, dan digunakan sebagai usaha berdagang pakaian jadi dan barang campuran (kelontong) dengan nama TOKO SUMBER ABADI hingga saat ini;

4. Bahwa sepengetahuan Penggugat, setelah tanggal 24 September 1980, setelah 20 (dua puluh) tahun berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah Eigendom tersebut statusnya menjadi tanah negara; -----
5. Bahwa pada tahun 2010, Penggugat mengajukan Permohonan Hak atas tanah tersebut kepada Turut Tergugat, kemudian Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat HGB Nomor: 108/Calaca tanggal 25 Oktober 2010 atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 M² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010;
6. Bahwa oleh karena dibolehkan oleh peraturan perundang-undangan untuk peningkatan hak atas tanah tersebut, maka Penggugat mengajukan Permohonan Peningkatan Hak dari HGB menjadi Hak Milik kepada Turut Tergugat, kemudian Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penggugat), Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 M² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010; -----
7. Bahwa bangunan toko yang dimaksud, dibangun sendiri oleh Pihak Penggugat dengan biaya dan susah payah Pihak Penggugat, bukan milik/dibangun oleh Pemerintah Kota Manado, bukan pula dibangun dengan APBD Kota Manado – dengan kata lain, 100% milik Penggugat;
8. Bahwa dalam berusaha dagang (toko) di lokasi yang dulunya dikenal sebagai bagian dari kawasan BENDAR, Penggugat selalu menaati seluruh ketentuan dan petunjuk dari pemerintah kota Manado (Tergugat), yaitu mengurus segala perijinan yaitu IMB, H.O, SITU, TDP, dan SIUP, yaitu izin-izin yang dikeluarkan Tergugat yang setiap tahun diperpanjang sesuai peraturan dan petunjuk dari Tergugat, dan terakhir Penggugat memperoleh surat-surat izin sebagai berikut:

 - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/0033/ 0004/IMB/BP2T// 2011 tanggal 12 Januari 2011; -----
 - b. Tanda Daftar Perusahaan / Perusahaan Perorangan (PO) Nomor TDP: 1806.5.47.02739 dan 403/6600/898/TDP/BP2T/X/2014; -----
 - c. Surat Izin Tempat Usaha Nomor: 101/101/20/SITU/BP2T//2016 tanggal 08 Januari 2016; -----

Hal. 3 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Surat Izin Gangguan Nomor: 102/118/29/HO/BP2T/I/2016 tanggal 08 Januari 2016; -----
- e. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Nomor: 486/18.06/PK /X/2014 dan 401/6599/873/SIUP/BP2T/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014; -----
9. Bahwa pada bulan Maret 2019, staf Tergugat mendatangi toko Penggugat dan menyatakan bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Perusahaan Daerah Pasar (selanjutnya disebut Perda No. 1/2013), Penggugat wajib membayar sewa bangunan (toko) sebesar Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu) per meter persegi untuk lantai 1 untuk jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun (2019 s/d 2010), dan Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi untuk lantai 2 untuk jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun (2019 s/d 2020); ----
10. Bahwa penetapan harga sewa bangunan tersebut sangat tidak masuk akal bagi Penggugat karena keuntungan penggugat selama 1 (satu) tahun berusaha di toko Penggugat tidaklah akan mencapai seratus juta rupiah, tidak akan mampu untuk membayar sewa tempat usaha di situ untuk 1 (satu) tahun berjalan yang jika dijumlahkan sekitar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per tahun, dan jika demikian, bagaimana caranya Penggugat bisa menghidupi keluarga dan diri Penggugat dengan berusaha di atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang memiliki semua perijinan yang disyaratkan Tergugat (Pemerintah)???; -----
11. Bahwa jika Penggugat menolak membayar dan menolak menandatangani perjanjian yang disodorkan Pihak Tergugat tersebut, maka bangunan (toko) milik Penggugat akan disegel Tergugat; -----
12. Bahwa pada bulan April 2019, staf Tergugat berkali-kali mendatangi toko Penggugat, dan mengancam bahwa jika Penggugat masih menolak menandatangani kontrak sewa dan tidak membayar sewa sebesar / sesuai ketetapan Tergugat, maka usaha toko Penggugat akan segera disegel oleh Tergugat dan Penggugat dilarang berdagang sebelum membayar uang sewa bangunannya; Bahwa sebelumnya Tergugat sudah menyegel beberapa toko yang tidak bersedia menandatangani Kontrak Sewa antara lainnya toko buku di kompleks Shopping Center Manado; ----
13. Bahwa menghadapi ulah Tergugat yang mewajibkan secara sepihak dan subjektif untuk pembayaran sewa atas bangunan milik Penggugat yang ber-IMB di atas tanah milik Penggugat tersebut, Penggugat merasa terintimidasi namun tidak berdaya, apalagi permohonan Penggugat agar Tergugat mengurangi atau Tergugat menyesuaikan harga sewa sesuai dengan kemampuan Penggugat

Hal. 4 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak oleh Tergugat dengan alasan hanya menjalankan keputusan Direksi PD Pasar; -----

14. Bahwa keadaan terintimidasi dan tidak berdaya tersebut merupakan situasi yang sungguh sulit dihadapi Penggugat ibarat berhadapan dengan buah simalakama, yaitu: -----

- Bahwa jika Penggugat menolak menandatangani kontrak dan menolak membayar sewa maka Penggugat akan kehilangan mata pencaharian untuk menafkahi diri dan keluarga Penggugat; -----
- Bahwa jika Penggugat menandatangani kontrak dan membayar sewa, sedangkan prospek keuntungan dari kemampuan usaha Penggugat selama kurun waktu penyewaan jauh lebih kecil dari biaya sewa yang harus Penggugat bayarkan kepada Tergugat, akan membuat usaha Penggugat bangkrut dan tidak dapat berusaha lagi; -
- Bahwa keadaan ibarat berhadapan dengan buah simalakama tersebut, telah merampas hak ketenteraman Penggugat yang dijamin oleh Pasal 30 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM), sebagaimana kutipan berikut: -----“Setiap orang berhak atas rasa aman dan tenteram serta perlindungan terhadap ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu;”

15. Bahwa walaupun tanah tempat berdirinya bangunan toko tersebut adalah hak milik Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 348/ Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Penggugat (dahulu tanah negara ex eigendom), dan bangunan toko tersebut 100% milik Penggugat dan memiliki IMB yang dikeluarkan Atasan Tergugat (Walikota Manado) tetapi Penggugat diwajibkan membayar sewa bangunan kepada Tergugat, dan walaupun Penggugat telah memohon-mohon agar harga sewanya disesuaikan dengan kemampuan Penggugat, tetapi permohonan Penggugat diabaikan oleh Tergugat dengan alasan hanya menjalankan keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar, maka Penggugat berkesimpulan bahwa keadaan ini harus ada jalan keluarnya agar Tergugat tidak menyegel toko tempat Penggugat berusaha mencari nafkah, – singkatnya Penggugat masih ingin berdagang guna mencari nafkah hal mana Penggugat merasa tidak ada cara lain yang bisa dilakukan Penggugat untuk MENUNDA PENYEGELAN tempat usaha Penggugat --- sambil mencari jalan keluarnya --- kecuali membayar sejumlah uang sewa yang ditetapkan Tergugat, maka Penggugat mencari pinjaman uang sebesar Rp 285.000.000 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) untuk membayar sewa bangunan (toko), dan dengan berbekal uang tunai sebesar Rp 285.000.000,- tersebut pada tanggal 13

Hal. 5 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2019, Penggugat menandatangani Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan saat itu juga Penggugat membayar secara tunai uang sewa sebesar Rp 282.408.500,- sesuai ketentuan oleh Tergugat sebagaimana tabel berikut: --

Tabel pembayaran sewa ruangan 2019.

Uraian kontrak	Luasan ruangan	Jumlah Harga Sewa Per 6 bulan (Rp)	Harga Satuan Sewa Per Tahun	Jumlah yang dibayarkan pada tanggal ditandatangani kontrak 13 Mei 2019
Lantai 1 & 2 03	6,5x16 m = 104	91.000.000	182.000.000	91.000.000
Lantai 1 & 2 04	5,25x9 m = 47,25		82.867.500	82.867.500
Lantai 1 & 2 05	5,25x9 m = 47,25		82.867.500	82.867.500
Jumlah yang dibayarkan pada tanggal ditandatangani kontrak 13 Mei 2019				256.735.000
Pajak 10%				25.673.500
Total yang dibayarkan pada tanggal ditandatangani kontrak 13 Mei 2019				282.408.500
Terbilang: Dua ratus delapan puluh dua juta empat ratus delapan ribu lima ratus rupiah				

16. Bahwa setelah Penggugat membayar uang sewa dan menandatangani kontrak pada tanggal 13 Mei 2019 sebagaimana uraian Posita Angka 15 di atas, Penggugat memberanikan diri untuk mencari tahu mengenai segala sesuatu hal guna membuat terang kewajiban sewa Penggugat yang ditetapkan sepihak oleh Tergugat; Penggugat berupaya mendapatkan advis dan bantuan hukum terkait permasalahan tersebut, selanjutnya, Penggugat mengajukan gugatan ini sebagai upaya dalam mencari keadilan; -----

17. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan berbagai informasi dan advis hukum terhadap tindakan pemaksaan Tergugat berupa ancaman penyegelan atas toko tempat Penggugat mencari nafkah, semata-mata agar Penggugat membayar sewa atas bangunan milik Penggugat yang notabene memiliki IMB dan berdiri di atas tanah Hak Milik Penggugat sebagaimana sertifikat Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Penggugat (dahulu tanah negara ex eigendom), maka Penggugat berkesimpulan sebagai berikut : -----

- Bahwa nyata-nyata Tergugat tidak mengakui HAK-HAK KEPEMILIKAN yang diberikan hukum kepada Penggugat, baik tanah maupun bangunannya; ----

Hal. 6 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ATASAN Tergugat dalam menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) memungut uang sesuai tarif IMB yang dihitung per meter persegi luas bangunan, sama dengan (=) Tergugat mendasari perhitungan biaya sewa per meter persegi bangunan, tegasnya, Tergugat dan atasan Tergugat (Walikota Manado) masing-masing memungut uang atas bangunan milik Penggugat (objek yang sama) dengan alasan yang berbeda; -----
- Bahwa IMB yang memuat hak-hak kepemilikan tanah Penggugat atas lokasi tersebut merupakan BUKTI PENGAKUAN Tergugat bahwa BANGUNAN tersebut dibangun oleh dana dan susah payah Penggugat; -
- Bahwa jika tanah tempat berdirinya toko milik Penggugat adalah milik Tergugat, maka sudah barang tentu Turut Tergugat tidak akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Penggugat (dahulu tanah negara ex eigendom); -
- Bahwa jika bangunan toko yang dijadikan objek sewa oleh Tergugat adalah benar milik Tergugat (barang milik daerah), maka sudah barang tentu Atasan Tergugat (Walikota Manado) tidak akan menerbitkan IMB atas nama Penggugat; -----

18. Bahwa salah satu sumber hukum Perda Nomor 1/2013 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (PP 6/2006) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 (PP 38/2008) tentang Perubahan Atas PP 6/2006; -----

19. Bahwa keadaan hukum pada tanggal 13 Mei 2019 yaitu pada tanggal ditandatanganinya Kontrak Pemakaian Tempat Usaha in casu, Perda Nomor 1/2013 yang menjadi dasar kontrak tersebut, salah satu sumber hukumnya adalah PP 38/2008 yang sudah dicabut dan tidak berlaku lagi oleh berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (PP 27/2014), --- tegasnya, Perda Nomor 1/2013 sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan hukum yang berlaku dan semestinya Tergugat menunggu adanya penyesuaian lebih dahulu Perda Nomor 1/2013 terhadap PP 27/2014 sebelum menerapkan Perda Nomor 1/2013 tersebut; -----

20. Bahwa syarat sewa atas bangunan (toko) milik Penggugat sebagai penerapan ketentuan Perda No. 1/2013 yang dilakukan Tergugat, pada dasarnya merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 1 Angka 2 dan Pasal 2 ayat (1) PP 27/2014, mengenai objek barang milik daerah in casu objek yang dipungut sewa oleh Tergugat, sebagaimana kutipan berikut: -----

Pasal 1 angka 2 PP 27/2014 : -----

Hal. 7 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah; -----

Pasal 2 ayat (1) PP 27/2014 : -----

Barang milik negara/daerah meliputi: -----

a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/D; atau ; -----

b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah; -----

21. Bahwa Pasal 1 Angka 2 dan Pasal 2 ayat (1) PP 27/2014 dengan tegas, lugas dan tuntas mendeterminasi barang milik daerah dengan frasa hukum “barang yang dibeli atas beban APBN/D” atau “barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah” sebagai barang milik daerah --- jika dihubungkan dengan fakta hukum mengenai bangunan (toko) Penggugat dibangun dengan biaya dan susah payah Penggugat di atas tanah ex eigendom yang sejak tanggal 24 September 1980 telah menjadi tanah negara kemudian saat ini (2019) telah menjadi hak milik Penggugat, maka menjadi teranglah bahwa dalam perkara a quo, telah terjadi 3 (tiga) kekeliruan atau pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat yaitu : -----

1) Tergugat memperlakukan bangunan (toko) milik Penggugat sebagai barang milik daerah yang dibeli atas beban APBN/D atau berasal dari perolehan yang sah (bertentangan dengan Pasal 1 Angka 2 dan Pasal 2 ayat (1) PP 27/2014), dalam hal ini, Tergugat secara sewenang-wenang dan melawan hukum merampas milik Penggugat; -----

2) Tergugat menerapkan Perda No. 1/2013 yang tidak relevan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan hierarki peraturan perundang-undangan yang diatur ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Selanjutnya disebut UU No. 12/2011); -----

3) Tergugat telah menghilangkan hak ketenteraman Penggugat, serta memaksa Penggugat (dengan ancaman penyegelan) untuk melakukan sesuatu (menandatangani kontrak dan membayar sewa atas bangunan milik Penggugat) sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM); -----

22. Bahwa sama sekali tidak ada fakta hukum mengenai bangunan toko milik Penggugat yang dipungut sewa oleh Tergugat adalah barang yang dibeli, atau diperoleh, atau dibangun atas beban biaya APBD Kota Manado, tegasnya bukanlah barang yang diperoleh secara sah oleh Tergugat karena barang

Hal. 8 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bangunan toko) in casu adalah milik sah Penggugat, tetapi Tergugat meng-klaim sebagai miliknya berdasarkan Perda No 1/2013 saja; -----

23. Bahwa sama sekali tidak termuat dalam Perda No 1/2013 bahwa bangunan toko milik Penggugat tersebut adalah milik Tergugat, dan sama sekali tidak ada bukti yang menyatakan dan menguatkan klaim Tergugat tentang Tergugatlah yang membangun bangunan (toko) tempat Penggugat berusaha tersebut; -----

24. Bahwa kewajiban sewa yang ditimpakan Tergugat ke kehidupan Penggugat, seluruhnya hanyalah berdasarkan kekuasaan Tergugat saja untuk pemasukan kas pendapatan Tergugat, sehingga menjadi teranglah bahwa tindakan Tergugat memungut sewa atas bangunan toko milik Penggugat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheids daad) sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata; -----

25. Bahwa tegasnya, perbuatan melawan hukum Tergugat telah merampas hak kepemilikan Penggugat, – merupakan pelanggaran atas ketentuan Pasal 28 H ayat (4) Konstitusi Negara (UUD 1945) Jo. Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pada pokoknya merupakan pernyataan JAMINAN NEGARA tentang perlindungan kepemilikan benda Tergugat yang tidak dibolehkan siapapun merampasnya, sebagaimana kutipan berikut: -----

Pasal 28 huruf H ayat (4) UUD 1945: -----

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun; -----

Pasal 36 ayat (2) UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

“Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”; -----

26. Bahwa dengan demikian Penggugat berkesimpulan bahwa di Negara Republik Indonesia yang berdasarkan hukum (Pasal 1 ayat 3 UUD 1945), sungguh sangat tidak masuk akal ulah Tergugat yang mewajibkan Tergugat membayar sewa / kontrak pemakaian tempat usaha atas bangunan yang nota bene 100% milik Penggugat, bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 (dahulu tanah negara ex eigendom), bangunan yang memiliki IMB atas nama Penggugat, dan usaha dagang Penggugat sesuai dengan segala izin yang diberikan Tergugat; -----

Hal. 9 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa jika bangunan toko yang menjadi objek sengketa perkara a quo, adalah benar milik Tergugat (Pemerintah Kota Manado), maka sudah barang tentu atasan Tergugat (Walikota Manado) sebagai Pemerintah yang berkompeten untuk penerbitan IMB, menerbitkan IMB atas nama Perusahaan Daerah Pasar (Tergugat) dengan menunjuk bangunan milik Penggugat tersebut sebagai milik DAERAH; -----

28. Bahwa dalam hal ini, setidaknya Tergugat benar-benar telah mengetahui bahwa bangunan yang dipungut sewa in casu adalah 100% milik Penggugat yang dibuktikan oleh diterbitkannya IMB dari atasan Tergugat (Walikota Manado), Tergugat juga mengetahui secara persis tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat juga memahami secara persis bahwa seluruh tindakan Tergugat haruslah tidak bertentangan dengan hukum (legalitas), tetapi Tergugat dengan mengesampingkan atau mengabaikan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut : -----

- Pasal 28 huruf H ayat 4 Konstitusi Negara (UUD 1945); -----
- Pasal 7 ayat (1) UU No 12/2011; -----
- Pasal 30 dan Pasal 36 ayat 2 UU 39/1999 tentang HAM; -----
- Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 ayat 1 PP 24 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah; -----

Tergugat dengan beralasan Perda Nomor 1/2013 mewajibkan bangunan toko milik Penggugat harus dinyatakan sebagai bangunan milik Tergugat, padahal pada faktanya tidak terdapat satu biji pasir atau satu buah batu bata atau satu kantong semen atau satu balok kayu atau satu lembar atap seng dari dana APBD Kota Manado yang digunakan untuk membangun bangunan toko tersebut, tetapi dibangun seluruhnya dengan menggunakan uang dan barang Penggugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa tindakan Tergugat tersebut adalah tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan sengaja; -----

29. Bahwa oleh karena hal-hal sebagai berikut: -----

a) Bahwa objek sewa bangunan toko menurut hukum bukanlah milik Tergugat dan DIAKUI Tergugat melalui penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/0033/0004/IMB/BP2T/I/2011 tanggal 12 Januari 2011, sehingga nyata-nyata Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) adalah merupakan kontrak atau perjanjian yang TIDAK HALAL, dan penerimaan uang sewa yang telah diterima Tergugat adalah PENERIMAAN UANG TIDAK HALAL; -----

Hal. 10 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



b) Bahwa Penggugat menandatangani kontrak sewa in casu tidak dalam keadaan bebas, melainkan dibawah intimidasi penyegelan toko tempat Penggugat berusaha, hal mana sudah ada preseden toko lainnya yang disegel oleh Tergugat, antara lain toko buku di kompleks Shopping Centre;

c) Bahwa dalam memungut sewa in casu, Tergugat nyata-nyata dengan mengesampingkan Konstitusi Negara (UUD 1945 Pasal 28 huruf H ayat 4) dan berbagai peraturan perundang-undangan terkait yang hierarkinya di atas peraturan daerah (PERDA) yaitu : -----

- Pasal 30 dan Pasal 36 ayat 2 UU 39/1999 tentang HAM; -----
- Pasal 7 ayat (1) UU No 12/2011; -----
- Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 ayat 1 PP 24 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah; -----

Bahwa tegasnya, penerapan Perda No 1/2013 sebagai dasar hukum sewa menyewa in casu merupakan suatu hal tertentu (certainty of terms) mengenai keadaan hukum yang berlaku --- sehingga menurut hukum, Perda Nomor 1/2013 tersebut pada tanggal 13 Februari 2019 yaitu pada tanggal penandatanganan Kontrak Pemakaian Tempat Usaha / Tanda Bukti Hak Sewa, Perda No 1/2013 tidak dapat diterapkan terhadap bangunan toko milik Penggugat a quo sebelum adanya perubahan/penyesuaian Perda Nomor 1/2013 tersebut terhadap Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah; -----

d) Bahwa Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, yang dilakukan Tergugat dengan mengesampingkan Konstitusi Negara (Pasal 28 huruf H ayat 4 UUD 1945), melanggar Pasal 30 dan Pasal 36 ayat (2) UU No. 39 Tahun 1999 tentang HAM, dan mengabaikan Pasal 7 ayat (1) UU No 12/2011, serta melanggar Pasal 1 Angka 2 dan Pasal 2 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka dapat disimpulkan bahwa Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 adalah kontrak yang nyata-nyata bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa dari uraian huruf a s/d d Posita Angka 29 di atas, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata (Vide: Prof. Subekti, SH, "HUKUM PERJANJIAN", Penerbit PT Internusa, setakan ke VIII, hal. 17-20), maka telah terang dan terbukti bahwa Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, sebagai berikut:

- Bahwa perjanjian in casu adalah perjanjian yang harus batal demi hukum karena Kontrak tersebut ditandatangani Penggugat tidak dalam keadaan bebas (dalam keadaan terintimidasi), bukan merupakan kesepakatan Penggugat untuk mengikat diri dalam perjanjian in casu, dalam hal ini bertentangan dengan Syarat Subjektif yang diatur ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;

- Bahwa karena perjanjian sewa atas barang (bangunan toko) bukan milik pemungut sewa (Tergugat), maka Kontrak in casu adalah Kontrak yang TIDAK HALAL dan bertentangan dengan Syarat Objektif sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata; -----

- Bahwa perjanjian/Kontrak in casu merupakan perjanjian/Kontrak yang bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku; -----

31. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat memungut sewa atas bangunan yang nyata-nyata DIKETAHUI oleh Tergugat sebagai BUKAN MILIK DAERAH (bukan milik Tergugat), dan Kontrak in casu ditandatangani dalam keadaan intimidasi (Penggugat tidak dalam keadaan bebas mengikat diri), serta merupakan Kontrak yang bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, dengan kata lain, merupakan suatu tindakan yang dilakukan secara sengaja oleh Tergugat dengan memanfaatkan kekuasaan, merupakan perbuatan Tergugat melawan hukum yang melampaui wewenang Tergugat (onrechtmatig overheids daad) atau merupakan tindakan penyalahgunaan wewenang (abuse of power) oleh Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, setidaknya Tergugat telah menggunakan wewenangnya secara melawan hukum dan secara tidak sebagaimana maksud diberikannya wewenang itu oleh negara terhadapnya, yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (PERBUATAN MELAWAN HUKUM);

32. Bahwa oleh karena Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor:

Hal. 12 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, menurut hukum harus batal demi hukum, merupakan perjanjian yang TIDAK HALAL dan merupakan perjanjian yang bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya dinyatakan tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum dalam perkara a quo; -----

33. Bahwa oleh karena Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, menurut hukum harus batal demi hukum, merupakan perjanjian yang TIDAK HALAL dan merupakan perjanjian yang bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya Tergugat diwajibkan mengembalikan seluruh uang sewa yang diterima Tergugat secara tidak halal dari Penggugat tersebut ditambah dengan bunga yang setara dengan bunga pinjaman bank saat ini yaitu sebesar 2% (satu persen) setiap bulannya dihitung sejak tanggal 27 Maret 2019 yaitu tanggal berlakunya Kontrak yang uangnya telah dibayarkan Penggugat tersebut, sampai dengan terlaksananya eksekusi perkara a quo atau 2 % dari Rp 282.408.500,- = Rp 5.648.170,- (lima juta enam ratus empat puluh delapan ribu seratus tujuh puluh rupiah) setiap bulannya; -----

34. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum Tergugat menyebabkan Penggugat harus mencari keadilan, dan walaupun terdapat asas hukum dalam dunia peradilan Indonesia tentang “berperkara murah, cepat dan ringan”, akan tetapi untuk mencari keadilan dalam hukum perdata (privat law) tak terhindarkan timbulnya biaya-biaya bagi PENGGUGAT sebagai PENCARI KEADILAN, yang merupakan kerugian materiil di Pihak Penggugat; Bahwa dalam perkara ini, kerugian berperkara tersebut dihitung sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yaitu biaya-biaya yang Penggugat keluarkan untuk honorarium untuk membiayai konsultasi hukum dan membiayai honorarium advokat; -----

35. Bahwa jumlah seluruh kerugian materiil yang diderita dan dituntut oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo, adalah sebagaimana uraian berikut:

- Biaya sewa yang Penggugat bayarkan ke Tergugat sebesar Rp 282.408.500,- (dua ratus delapan puluh dua juta empat ratus delapan ribu lima ratus rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2% yaitu sebesar Rp 5.648.170,- per bulan, dihitung sejak tanggal berlakunya sewa yaitu tanggal 27 Maret 2019 sampai dengan tanggal diajukannya gugatan ini pada bulan Agustus 2019 (5 bulan) sebesar 5 x Rp 5.648.170,- = Rp 28.240.170,- sehingga menjadi Rp

Hal. 13 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

282.408.500,- + Rp 28.240.170,- = Rp 310.648.670,- (tiga ratus sepuluh juta enam ratus empat puluh ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);

- Biaya-biaya yang timbul untuk mencari keadilan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Biaya perkara (Biaya pendaftaran, biaya PS, biaya2 leges, biaya-biaya penggandaan materi dan ATK) dihitung sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Seluruhnya berjumlah Rp 420.648.670,- (empat ratus dua puluh juta enam ratus empat puluh delapan ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);

36. Bahwa kerugian immateriil yang dialami PENGUGAT oleh karena perbuatan TERGUGAT menimbulkan penderitaan pada PENGUGAT adalah keadaan nyata berupa hilangnya hak ketenteraman, suatu keadaan yang mengakibatkan hidup PENGUGAT dipenuhi rasa was-was, kuatir terhadap nasib dan masa depan, serta ketidakpastian dalam melaksanakan mata pencaharian dan kehidupan di Kota Manado, bahkan untuk mengajukan gugatan ini saja, Pengugat dihantui oleh wewenang Tergugat yang sewaktu-waktu akan/dapat menyegel bangunan (toko) tempat Pengugat mencari nafkah, karena pada dasarnya TERGUGAT lebih memilih cara-cara melawan hukum untuk “merampas” hak milik pengugat dan memaksa Pengugat membayar sewa atas barang milik Pengugat; ---

37. Bahwa kerugian immateriil yang dimaksud Posita Angka 36 tersebut dikonversikan ke nilai uang rupiah, maka tidaklah berlebihan jika PENGUGAT menuntut kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) agar ditanggung oleh TERGUGAT; ---

38. Bahwa keadaan nyata berupa hilangnya hak ketenteraman, suatu keadaan yang mengakibatkan hidup PENGUGAT dipenuhi rasa was-was, kuatir terhadap nasib dan masa depan, serta ketidakpastian dalam melaksanakan mata pencaharian dan kehidupan di Kota Manado, bahkan untuk mengajukan gugatan ini saja, Pengugat dihantui oleh wewenang Tergugat yang sewaktu-waktu akan/dapat menyegel bangunan (toko) tempat Pengugat mencari nafkah, karena pada dasarnya TERGUGAT lebih memilih cara-cara melawan hukum untuk “merampas” hak milik pengugat dan memaksa Pengugat membayar sewa atas barang milik Pengugat, maka PENGUGAT memiliki alasan yang sangat mendesak untuk memohon putusan provisi dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mendapatkan perlindungan hukum berupa larangan kegiatan / aktivitas TERGUGAT memungut sewa atas bangunan toko

Hal. 14 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat, dan melarang Tergugat untuk melakukan penyegelan atas bangunan toko milik Penggugat, sampai dengan perkara a quo memperoleh kekuatan hukum tetap; -----

39. Bahwa oleh karena perkara ini, telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan sah menurut hukum, maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun TERGUGAT mengajukan verzet, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya; -----

40. Bahwa apabila TERGUGAT lalai dan tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka masing-masing harus dibebankan/dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGUGAT sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap hingga terlaksananya eksekusi;-----

Berdasarkan alasan-alasan di atas, Penggugat mohon kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

Dalam Provisi : -----

1. Mengabulkan permohonan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menangguk dan melarang seluruh kegiatan / aktivitas TERGUGAT memungut sewa atas bangunan toko bernama TOKO SUMBER ABADI yang terletak di Jalan Lembong Nomor 12, yang batas-batasnya sebagai berikut :-----

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero); -----
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; -----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;-----

3. Menangguk dan melarang seluruh kegiatan / aktivitas TERGUGAT menyegel bangunan toko bernama TOKO SUMBER ABADI yang terletak di Jalan Lembong Nomor 12, yang batas-batasnya sebagai berikut :-----

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; ----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum te

Hal. 15 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair : -----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa bangunan toko yang terletak di Jalan Lembong Nomor 12 Lingkungan I Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado, yang batas-batasnya sebagai berikut: -----

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero); -----
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; -----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

Adalah milik sah PENGGUGAT dan wajib mendapat perlindungan hukum;-----

3. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penggugat), Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010 yang batas-batasnya sebagai berikut :-----

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero); ---
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; -----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

Adalah milik sah PENGGUGAT dan wajib mendapat perlindungan hukum

4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan PENGGUGAT dalam berusaha dagang di toko Sumber Abadi, adalah Sah menurut hukum dan wajib mendapat perlindungan hukum;-----
5. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan TERGUGAT yang memungut sewa atas bangunan milik Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum; -----
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;-----
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti kerugian Materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 420.648.670,- (empat ratus dua puluh juta enam ratus empat puluh delapan ribu enam ratus tujuh puluh rupiah) yang harus dibayar sekaligus dan seketika; -----

Hal. 16 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti kerugian Materiil sebesar 2% per dari jumlah Rp 420.648.670,- yaitu sebesar Rp 5.648.170,- setiap bulan dihitung sejak tanggal tanggal diajukannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Manado sampai dengan terlaksananya eksekusi;-----
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti kerugian Immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) yang harus dibayar sekaligus dan seketika;-----
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap hingga terlaksananya eksekusi;-----
11. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaard Bij Voorraad) meskipun TERGUGAT mengajukan verzet, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya;-----
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Subsida : mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono); -----

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

A. Dalam Pokok Perkara : -----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat; -----
2. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 1 adalah tidak benar, karena sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, dengan luas 241 M² yang terletak di Jalan Lembong Lingkungan 1, Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado (dahulu kompleks Pasar Setia), adalah Aset milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Tergugat, dengan batas :
Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu Toko Hero); -----
Selatan : Jalan Lembong; -----
Timur : Jalan Rumambi/Toko Cantik Baru; -----
Barat : Toko Budi Mulia; -----

Hal. 17 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 adalah tidak benar, karena sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo adalah aset/milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Tergugat, berdasarkan : -----
- a. Bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, dahulunya dikelola oleh Dinas Pasar Pemerintah Kota Manado, berdasarkan Peraturan Daerah No. 2/Perda/WKDKN Tahun 1975 tentang struktur organisasi pasar yang selanjutnya pada tahun 1986 struktur tersebut disempurnakan dengan peraturan daerah No. 2 tahun 1986; -----
- b. Bahwa selanjutnya sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo serta beberapa buah Pasar Tradisional di Kota Manado yang dikelola oleh Dinas Pasar Kota Manado, dengan berdasarkan peraturan daerah No. 14 tahun 2000 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Air Minum dan Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado, sejak tanggal 23 Januari 2002 pengelolaan terhadap Pasar Tradisional termasuk Objek Sengketa, dari Dinas Pasar dialihkan statusnya menjadi Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado; -----
- c. Bahwa pada tahun 2003, Walikota Manado menerbitkan keputusan No. 6 tahun 2003 tanggal 20 Februari 2003 tentang Petunjuk Pelaksana Perda NO. 14 tahun 2000 Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado, bersamaan dengan diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Manado No. 27 Tahun 2003 tertanggal 20 Februari 2003 tentang Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Kota Manado; -----
- d. Bahwa pada tahun 2005, Walikota Manado menerbitkan Keputusan No. 63 tahun 2005 tertanggal 10 Juni 2005 tentang Penyerahan Aset Daerah Kota Manado Ex Dinas Pasar Manado kepada Perusahaan Daerah Pasar Manado, yang dimana sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, termasuk dalam Aset yang diserahkan pengelolaannya kepada PD Pasar Kota Manado; -----
- e. Bahwa Peraturan Daerah Kota Manado No 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Perusahaan Daerah memuat daftar Aset Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh PD Pasar Kota Manado, yang dimana sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam

Hal. 18 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



perkara a quo, juga termuat dalam Aset Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh PD Pasar Kota Manado; -----

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan penjelasan diatas dalam angka 3, Tergugat menegaskan bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, dengan luas 241 M² yang terletak di Jalan Lembong Lingkungan 1, Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado, adalah aset/milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Tergugat; -----
5. Bahwa Penggugat terkesan menutupi fakta hukum berkaitan dengan awal mulanya Penggugat menempati sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, karena Penggugat dalam gugatan hanya menjelaskan bahwa Penggugat melakukan perikatan sewa menyewa objek sengketa dengan Tergugat pada tahun 2019; -----
6. Bahwa Penggugat menutupi fakta hukum berkaitan dengan darimana hak pengelolaan terhadap sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo dimiliki oleh Penggugat. Adapun dasar hukum perolehan hak pengelolaan atas objek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat, berdasarkan pada : ----
 - a. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 02/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 02.a, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----
 - b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 04/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 4, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----
 - c. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 5, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----
7. Bahwa selain membayar uang sewa ruangan toko/kios objek sengketa dalam perkara a quo, berdasarkan kontrak sewa yang dijelaskan di atas dalam angka 6 poin a, b dan c, Penggugat juga membayar uang retribusi bulanan kepada Tergugat sejak 2009 sampai dengan 2019; -----
8. Bahwa setelah masa kontrak ruangan kios/toko objek sengketa dalam angka 6 poin a, b dan c berakhir pada 27 Maret 2019, Penggugat memperpanjang

Hal. 19 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masa kotrak sewa objek sengketa kepada Tergugat, berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa : -----

- a. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 003/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 02 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 September 2019; -----
- b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 004/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 04 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020; -----
- c. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 005/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 05 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020; -----
9. Bahwa selain membayar uang sewa berdasarkan kontrak sewa dalam angka 8 poin a, b dan c, Penggugat juga membayar uang retribusi bulanan kepada Tergugat sejak bulan Januari 2019 sampai dengan bulan Mei 2019; -----
10. Bahwa sebelum Sertifikat Hak Milik Nomor : 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Penggugat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Manado, sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, disewa Penggugat dari Tergugat sejak tahun 2009; -----
11. Bahwa jika benar sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo adalah hak milik dari Penggugat, seharusnya Penggugat tidak perlu mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan objek sengketa, yang dimana perjanjian sewa menyewa objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dimulai sejak tahun 2009 sampai dengan 2019 dan diperpanjang kembali oleh Penggugat untuk masa sewanya sejak 2019 sampai dengan 2020; -----
12. Bahwa jika benar sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo adalah hak milik dari Penggugat, seharusnya Penggugat tidak perlu membayar uang sewa dan membayar uang retribusi bulanan kepada Tergugat sebagaimana penjelasan dalam angka 7 dan 9; -----

Hal. 20 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa tindakan Penggugat yang telah mengalihkan hak kepemilikan kepada dirinya sendiri atas hak kepemilikan tanah dan bangunan (ruangan kios/toko) objek sengketa dalam perkara a quo, adalah tindakan perbuatan melawan hukum dan tindakan penggelapan aset milik Pemerintah Kota Manado, karena peralihan hak kepemilikan objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat, tanpa sepengetahuan, izin dan persetujuan dari Tergugat. Maka oleh karena itu, cukup alasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruang kios/toko) objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Tergugat dan selanjutnya menyatakan tidak sah dan melawan hukum serta tidak mengikat bagi Tergugat, Sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penggugat) serta Surat Ukur Nomor : 00005/Calaca/2010 tertanggal 22 Oktober 2010; -----
14. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 20, 22, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 dan 38 adalah dalil yang mengada-ada dan hanya memutarbalikan fakta hukum serta tidak berdasarkan hukum, sehingga menurut Tergugat dalil-dalil tersebut tidaklah penting untuk ditanggapi, maka haruslah dikesampingkan dan tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo; -----
15. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan angka 39 dan 40, menurut Tergugat dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan hanya memutarbalikan fakta hukum serta tidak berdasarkan hukum, sehingga haruslah dikesampingkan dan tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo; -----

B. Dalam Rekonvensi : -----

1. Bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, dengan luas 241 M² yang terletak di Jalan Lembong Lingkungan 1, Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado (dahulu kompleks Pasar Setia), adalah Aset milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan batas :

Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu Toko Hero); -----
Selatan : Jalan Lembong; -----
Timur : Jalan Rumambi/Toko Cantik Baru; -----
Barat : Toko Budi Mulia; -----

Hal. 21 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo adalah aset/milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Penggugat Rekonversi/Tergugat Konvensi, berdasarkan :

a. Bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, dahulunya dikelola oleh Dinas Pasar Pemerintah Kota Manado, berdasarkan Peraturan Daerah No. 2/Perda/WKDKN Tahun 1975 tentang struktur organisasi pasar yang selanjutnya pada tahun 1986 struktur tersebut disempurnakan dengan Peraturan Daerah No. 2 tahun 1986; -----

b. Bahwa selanjutnya sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo serta beberapa buah Pasar Tradisional di Kota Manado yang dikelola oleh Dinas Pasar Kota Manado, dengan berdasarkan peraturan daerah No. 14 tahun 2000 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Air Minum dan Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado, sejak tanggal 23 Januari 2002 pengelolaan terhadap Pasar Tradisional termasuk Objek Sengketa, dari Dinas Pasar dialihkan statusnya menjadi Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado; -----

c. Bahwa pada tahun 2003, Walikota Manado menerbitkan keputusan No. 6 tahun 2003 tanggal 20 Februari 2003 tentang Petunjuk Pelaksana Perda NO. 14 tahun 2000 Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado, bersamaan dengan diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Manado No. 27 Tahun 2003 tertanggal 20 Februari 2003 tentang Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Kota Manado; -----

d. Bahwa pada tahun 2005, Walikota Manado menerbitkan Keputusan No. 63 tahun 2005 tertanggal 10 Juni 2005 tentang Penyerahan Aset Daerah Kota Manado Ex Dinas Pasar Manado kepada Perusahaan Daerah Pasar Manado, yang dimana sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, termasuk dalam Aset yang diserahkan pengelolaannya kepada PD Pasar Kota Manado; -----

e. Bahwa Peraturan Daerah Kota Manado No 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Perusahaan Daerah memuat daftar Aset Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh PD Pasar Kota Manado, yang dimana sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam

Hal. 22 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo, juga termuat dalam Aset Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh PD Pasar Kota Manado; -----

3. Bahwa fakta hukum berkaitan dengan darimana hak pengelolaan terhadap sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi. Adapun dasar hukum perolehan hak pengelolaan atas objek sengketa yang dimiliki berdasarkan pada : -

a. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 02/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 02.a, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----

b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 04/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 4, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----

c. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 5, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----

4. Bahwa selain membayar uang sewa ruangan toko/kios objek sengketa dalam perkara a quo berdasarkan kontrak sewa yang dijelaskan diatas dalam angka 3 poin a, b dan c, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga membayar uang retribusi bulanan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak 2009 sampai dengan 2019; -----

5. Bahwa setelah masa kontrak ruangan kios/toko objek sengketa dalam angka 3 poin a, b dan c berakhir pada 27 Maret 2019, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memperpanjang masa kotrak sewa objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa : -----

a. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 003/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 02 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 September 2019; -----

Hal. 23 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 004/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruang Toko/Kios No. 04 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020; -----
- c. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 005/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruang Toko/Kios No. 05 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020; -----
6. Bahwa selain membayar uang sewa berdasarkan kontrak sewa dalam angka 5 poin a, b dan c, (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) juga membayar uang retribusi bulanan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak bulan Januari 2019 sampai dengan bulan Mei 2019; -----
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas yang telah dijelaskan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sudah sepatutnya dan berdasarkan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruangan toko/kios) objek sengketa dalam perkara a quo, dengan luas 241 M² yang terletak di Jalan Lembong Lingkungan 1, Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado (dahulu kompleks Pasar Setia), adalah Aset milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi; -----

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, berkenan memutuskan : -----

Dalam Rekonvensi : -----

1. Menyatakan sah menurut hukum Pemerintah Kota Manado adalah pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan (ruangan kios/toko dengan luas 241 M² yang terletak di Jalan Lembong Lingkungan 1, Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado, adalah Aset milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan batas : -----

Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu Toko Hero); -----

Selatan : Jalan Lembong; -----

Timur : Jalan Rumambi/Toko Cantik Baru; -----

Hal. 24 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Toko Budi Mulia; -----

2. Menyatakan sah menurut hukum dan mengikat bagi para pihak Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu : -----

a. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 02/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 02.a, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----

b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 04/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 4, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; -----

c. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 5, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019; ---

d. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 003/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 02 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 September 2019; ----

e. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 004/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 04 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020; -----

f. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 005/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 05 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020; ----

3. Menyatakan menurut hukum Kantor Pertanahan Kota Manado untuk tunduk pada putusan ini; -----

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara; -----

Dalam Konvensi : -----

Hal. 25 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan sah menurut hukum Pemerintah Kota Manado adalah pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan (ruangan kios/toko dengan luas 241 M² yang terletak di Jalan Lembong Lingkungan 1, Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado, adalah Aset milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Tergugat, denga batas :

Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu Toko Hero); -----
Selatan : Jalan Lembong; -----
Timur : Jalan Rumambi/Toko Cantik Baru; -----
Barat : Toko Budi Mulia; -----
3. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum serta tidak mengikat bagi Tergugat Sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Keluarahn Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penggugat), serta Surat Ukur Nomor : 00005/Calaca/2010 tertanggal 22 Oktober 2010 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado; ----
4. Menyatakan menurut hukum pihak Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Manado) untuk tunduk pada putusan ini; ----
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; ----

Subsider : -----

Mohon Putusan seadil-adilnya; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Manado telah menjatuhkan putusan pada tanggal 4 Pebruari 2020 dalam perkara Nomor 360/Pdt.G/2019/PN Mnd yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi : -----

Dalam Provisi : -----

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat seluruhnya; -----
2. Menanggihkan dan melarang seluruh kegiatan/aktivitas Tergugat memungut sewa atas bangunan toko bernama Toko Sumber Abadi yang terletak di Jalan Lembong Nomor 12, yang batas-batasnya :

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero); -----
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; -----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap

Hal. 26 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menanggukhan dan melarang seluruh kegiatan / aktivitas TERGUGAT menyegel bangunan toko bernama TOKO SUMBER ABADI yang terletak di Jalan Lembong Nomor 12, yang batas-batasnya sebagai berikut :-----

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Her
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; -----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;-----
2. Menyatakan bangunan toko yang terletak di Jalan Lembong Nomor 12 Lingkungan I Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado, dengan batas-batas : -----

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero); --
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; -----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

Adalah milik sah PENGGUGAT dan wajib mendapat perlindungan hukum;---

3. Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor: 348/ Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penggugat), Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010 dengan batas-batas :-

- Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero);
- Selatan : Jalan Lembong; -----
- Timur : Toko Cantik Baru/Jalan Rumambi; ----
- Barat : Toko Budi Mulia; -----

Adalah milik sah PENGGUGAT dan wajib mendapat perlindungan hukum;---

4. Menyatakan usaha Penggugat dalam berusaha dagang dengan nama perusahaan perorangan "Sumber Abadi", adalah Sah menurut hukum dan wajib mendapat perlindungan hukum;-----
5. Menyatakan tindakan TERGUGAT yang memungut sewa atas bangunan milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum; -----
6. Menyatakan Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor:

Hal. 27 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;-----

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp 282.408.500,- (dua ratus delapan puluh dua juta empat ratus delapan ribu lima ratus rupiah); yang harus dibayar sekaligus dan seketika; -----

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian Materiil sebesar Rp 78.662.167,5 (tujuh puluh delapan juta enam ratus enam puluh dua ribu seratus enam puluh tujuh koma lima rupiah) kepada Tergugat; -----

9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya; -----

Dalam Rekonvensi ; -----

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya; -----

Dalam Konvensi dan Rekonvensi : -----

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.936.000,00 (tiga juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);-----

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 11 Pebruari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 360/Pdt.G/2019/PN Mnd dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan patut kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 20 Pebruari 2020 sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 360/Pdt.G/2019/PN Mnd oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Manado ;

Membaca, surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 26 Pebruari 2020, memori banding tersebut telah diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 3 Maret 2020 dan juga tambahan memori banding tertanggal 11 Mei 2020 yang telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Mei 2020 dan terhadap Turut tervanding semula Turut Tergugat pada tanggal 12 Mei 2020;

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat tanggal 18 Maret 2020, kontra memori banding

Hal. 28 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 30 Maret 2020 dan telah diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat tanggal 8 April 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 1 April 2020 juga Tambahan Kontra Memori Banding tertanggal 18 Mei 2020 dan telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 2 Juni 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 28 Mei 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Manado telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 26 Pebruari 2020 dan kepada Terbanding semula Penguat tanggal 4 Maret 2020 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 Pebruari 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manado, agar para pihak datang di Kepaniteraan Pengadilan negeri Manado untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan untuk pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut:

Bahwa sebelum Pembanding menguraikan dalil-dalil Pembanding dalam Memori Banding ini, maka terlebih dahulu Pembanding menyampaikan perihal keadaan janggal yang terjadi dalam proses pengambilan keputusan terhadap perkara yang dimohonkan Banding ini, yang dalam hal ini menjadi "Keberatan" Pembanding diluar pokok perkara, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa pembacaan Keputusan Perkara Perdata No. 360/Pdt.G/2019/PN.Mnd. yang dimohonkan banding ini, dibacakan pada tanggal 04 Februari 2020 tanpa dihadiri oleh Pembanding dan ketidak hadiran Pembanding bukan karena disengaja, namun karena tidak ada pemberitahuan penundaan tanggal putusan dimaksud;
- Bahwa sebelum pembacaan keputusan Perkara No. 360/ Pdt.G /2019/PN.Mnd. pada tanggal 04 Februari 2020, agenda pembacaan keputusan telah mengalami beberapa kali penundaan, yang dalam waktu-waktu penundaan tersebut tidak ada penentuan tanggal yang pasti untuk pembacaan keputusan

Hal. 29 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun oleh Penitera Pengganti menyampaikan menunggu dan nanti akan diberitahukan namun nyatanya sampai pada tanggal pembacaan keputusan, Pembanding tidak pernah mendapatkan pemberitahuan akan tetapi yang menjadi pertanyaan kenapa Terbanding /Penggugat hadir dalam agenda pembacaan putusan tersebut;

- Bahwa sampai pada tanggal pembacaan keputusan yaitu tanggal 04 Februari 2020 Pembanding/Tergugat tidak pernah diberitahukan jika ternyata telah mengalami pergantian Panitera Pengganti dalam perkara yang dimohonkan Banding ini;
- Bahwa Pembanding/Tergugat mengetahui adanya pergantian Panitera Pengganti perkara ini, yaitu pada tanggal 05 Februari 2020 saat mendapat informasi tentang telah dibacakannya keputusan perkara tersebut dan inisiatif Pembanding/Tergugat menanyakan kepada Panitera Pengganti yang lama, dan sesuai penyampaian dari Panitera tersebut bahwa dirinya telah diganti dengan tanpa sepengetahuannya sehingga dipersilahkan untuk menanyakan kepada Panitera Pengganti yang baru perihal keputusan perkara tersebut;
- Bahwa sekalipun Pembanding/Tergugat telah menyatakan permohonan Banding, namun Pembanding/Tergugat tidak pernah diberitahukan melalui relas pemberitahuan perihal keputusan perkara dimaksud, dan tidak juga melalui sistem informasi e-court karena Para Pihak tidak menggunakan jawab menjawab melalui e-litigasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka Pembanding/Tergugat menyatakan keberatan karena tidak mendapatkan perlakuan yang sama (Equality before the law) dalam menjalankan sistem peradilan perkara tersebut, maka untuk kepastian keberatan Pembanding/Tergugat ini, mohon agar kiranya Hakim Banding Perkara Pembanding ini untuk meneliti dokumen perkara yang ada;

DALIL-DALIL KEBERATAN PEMBANDING :

1. Pembanding/Tergugat keberatan dan tidak sependapat terhadap Putusan Judex Facti tingkat pertama, dalam Pokok Perkara angka 2, halaman 41 yang bunyinya :
Menyatakan bangunan toko yang terletak di jalan Lembong No. 12 Lingkungan I Kelurahan Calaca Kecamatan Wenang Kota Manado, dengan batas-batas :
 - Utara Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko hero)

Hal. 30 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan Jalan Lembong
- Timur Toko Cantik Baru/Jln. Rumambi
- Barat Toko Budi Mulia

Adalah milik sah PENGGUGAT dan wajib mendapat perlindungan hukum;
Keputusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama halaman 37 alinea ke-2, sebagai berikut :

"menimbang bahwa yang wajib dibuktikan Penggugat apakah pihaknya memegang hak atas tanah dan bangunan sengketa. untuk membuktikan hal tersebut Penggugat mengajukan Sertipikat Hak Milik No. 348/Calaca, tanggal 21 Januari 2011 atas nama Penggugat Surat Ukur No. 00005/Calaca/2010, (tanda bukti P-1) surat tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan memenuhi syarat sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, sementara Surat Bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 108/Calaca tanggal 25 Oktober 2010 atas nama Pengky Budianto Surat Ukur No. 00005/Calaca/2010, (tanda P-5) sungguhpun tanpa Aslinya tetapi kekuatan surat bukti Penggugat tanda P-1 telah mengabsorbsi kekuatan bukti surat P-5. Surat Bukti tanda P-1 sejarahnya berawal sebagaimana bukti P-5. Dalam praktik SHGB ditarik apabila objeknya akan ditingkatkan menjadi hak milik sehingga terbit SHM seperti perkara ini, sementara untuk bangunan Penggugat membuktikannya dengan Surat Izin mendirikan bangunan (IMB) No. 202/0033/0004/IMB/BP2T/1/2011, tanggal 12 Januari 2011 (tanda P-2)"

Keberatan Pembanding :

Bahwa Judex Facti telah keliru membuat pertimbangan hukum terkait dengan bukti P-1 Penggugat yaitu SHM No. 348/Calaca dan bukti P-5 Penggugat yaitu HGB No. 108/Calaca serta bukti P-2 yaitu IMB No. 202/0033/0004/IMB/BP2T/1/2011, olehnya mohon diteliti oleh Hakim Banding, sebab :

- Bukti P-1 Penggugat /Terbanding tersebut, diterbitkan pada tahun 2011 yang pada saat itu keberadaan Penggugat/Terbanding ada dan menggunakan objek sengketa saat itu hanya terbatas pada menyewa kepada Tergugat/Pembanding sejak tahun 2003 ke 2009 dan 209 ke 2019 yang kemudian masih diperpanjang lagi sampai thn 2020, vide Surat Permohonan Penggugat/Terbanding sebagaimana nyata berdasarkan bukti T-1 s/d T-6 milik Tergugat/Pembanding yang tidak

Hal. 31 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



dipertimbangkan oleh Judex Facti tingkat pertama padahal prodak bukti Pembanding/Tergugat tersebut merupakan bukti Pengikatan Perjanjian, yang dibuat dalam keadaan sadar oleh Pihak Pembanding/Tergugat dengan Pihak Terbanding/Penggugat yang berdasarkan hukum bahwa Surat Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (Lex Specialis) yang mengikat serta wajib untuk dilaksanakan oleh Pihak-Pihak dalam Surat Perjanjian tersebut;

- Bahwa bukti T-1 s/d T-6 milik Pembanding/Tergugat, lahir dari sebuah kesepakatan yang sadar antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat jauh sebelum diterbitkannya bukti P-1 yaitu SHM No. 348/Calaca milik Penggugat sehingga sepatutnya bukti T-1 s/d T-6 milik Pembanding/Tergugat mendapatkan perlindungan hukum oleh Judex Facti Tingkat Pertama, dan bukan sebaliknya dengan mudahnya diabaikan oleh Judex Facti tingkat Pertama hanya karena seolah-olah bukti P-1 milik Terbanding/Penggugat adalah sah dan pantas mendapat perlindungan hukum;
- Bahwa bukti P-5 milik Terbanding/Penggugat yang oleh Judex Facti menganggap sebagai bukti yang terabsorpsi kekuatan pembuktiannya dari bukti T-1, hal itu merupakan kekeliruan, sebab bukti P-5 yaitu HGB No. 108 /Calaca yang tidak dapat dibuktikan keasliannya adalah bukti yang sesungguhnya tidak memiliki kekuatan pembuktian disamping tidak ada aslinya, bukti P-5 diterbitkan pada tahun 2010 hampir bersamaan dengan bukti P-1, yang penerbitannya pun perlu dipertanyakan sebab berdasarkan bukti T-1 s/d T-6 sebenarnya Terbanding/Penggugat tidak dapat menerbitkan atau mendaftarkan objek sengketa kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat yaitu BPN Kota Manado untuk diterbitkan SHGB No. 108/Calaca, karena tidak ada izin dari Pembanding/Tergugat sebagai yang berhak yang mengelolah objek tersebut;
- Bukti P-5 yaitu HGB No. 108/Calaca milik Terbanding/Penggugat, kekuatan mengikatnya hanya terbatas kepada bangunannya saja dan bangunan tersebut juga harus ditempatkan diatas lahan yang masih berstatus tanah Negara yang dikuasai langsung oleh Negara, dan bukan diatas tanah yang telah ada penguasaan dan pengelolaannya sebab in casu objek sengketa sesuai fakta bahwa telah dikuasai dan dikelola sejak dahulu oleh Pemerintah Kota Manado melalui Dinas Pasar Kota Manado yang kemudian dialihkan pengelolaan kepada PD. Pasar Kota Manado

Hal. 32 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan bukti T-10 milik Pembanding/Tergugat sejak tahun 2005 sehingga bukti P-5 tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup;

- Bukti P-2 yaitu IMB No. 202/0033/0004/IMB/BP2T/1/2011, tanggal 12 Januari 2011 milik Terbanding/Penggugat yang oleh Judex Facti Tingkat Pertama telah keliru membuat pertimbangan hukum seolah-olah dengan bukti tersebut Terbanding/Penggugat adalah Pihak yang telah membangun bangunan Toko yang menjadi objek sengketa, dengan mengabaikan fakta-fakta, baik dalam persidangan maupun saat dilakukan pemeriksaan lokasi. Fakta yang benar adalah bahwa bangunan Toko objek sengketa telah ada sejak tahun 1950an yang sejak saat itu telah dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Kota Manado melalui Dinas Pasar Kota Manado sehingga bagaimana mungkin Terbanding/Penggugat dengan bukti P-2 nya tersebut mengklaim bangunan Toko yang menjadi objek sengketa seolah-olah dibangun tahun 2011 oleh Terbanding/Penggugat, sedangkan IMBnya terbit tanggal 12 Januari 2011 olehnya bukti P-2 tidak memiliki nilai pembuktian yang cukup untuk dijadikan dasar pertimbangan Judex Facti;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil bantahan terurai di atas, maka mohon diteliti oleh Majelis Hakim Banding untuk kemudian menjadikan dasar membatalkan keputusan tersebut pada bagian MENGADILI dalam pokok perkara angka 2 (dua);

2. Pembanding/Tergugat tidak sependapat dan olehnya menyatakan keberatan atas keputusan Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara angka 3 (tiga) halaman 41 & 42, yang bunyinya :

“Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budiarto (Penguat), Surat Ukur Nomor : 00005/Calaca/2010 luas 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010 dengan batas-batas :

- Utara Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko hero)
- Selatan Jalan Lembong
- Timur Toko Cantik Baru/Jln. Rumambi
- Barat Toko Budi Mulia

Adalah milik sah PENGGUGAT dan wajib mendapat perlindungan hukum; Keputusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum Judex Facti, halaman 38 alinea ke 2, sebagai berikut “

Hal. 33 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"menimbang, bahwa tanah sengketa didalilkan berasal dari hak eigendom yang berakhir menjadi tanah Negara karena terlambat di Konversi. Menurut Majelis, status Tanah Negara, harus dimaknai secara administratif dimana Negara mempunyai fungsi mengatur, bukan milik. Secara teknis kewenangan administratif itu ada pada Turut Tergugat yang telah menerbitkan prodak sebagaimana surat bukti Penggugat tanda P-1. Prioritas memberika hak baru atas tanah Negara bekas hak lama menurut sistem pertanahan Nasional diberikan kepada yang berhak dan itu ada pada Penggugat yang menguasai dan memanfaatkannya secara terus menerus sejak orang tua angkatnya sebagaimana keterangan Saksi Penggugat. Setidaknya, tidak ada alat bukti sebaliknya yang membuktikan bahwa Penggugat benar menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan secara terus menerus sehingga memiliki hak prioritas atas tanah negara ex eigendom"

Keberatan Pembanding :

Bahwa Judex Facti tingkat Pertama telah keliru membuat Pertimbangan Hukum terkait dengan keputusannya mengesahkan kepemilikan Terbanding/Penggugat atas objek sengketa berdasarkan SHM Nomor : 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penguat), Surat Ukur Nomor : 00005/Calaca/2010 luas 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010;

- Bahwa dalil-dalil bantahan Pembanding/Tergugat yang telah dikemukakan di atas, sepanjang mengenai dalil bantahan terhadap SHM No. 348/Kelurahan Calaca, dianggap termuat kembali sebagai kesatuan dalil pada bagian ini;
- Bahwa dalam posita gugatannya angka 2 (dua),--mohon diteliti oleh Majelis Hakim--- Terbanding/Penggugat mendalilkan dan dimulai dengan kata *"sepengetahuan Penggugat"* sejak tahun awal 1950an orang tua angkat Penggugat menguasai tanah tersebut, membangun bangunan di atas tanah tersebut bertempat tinggal dan berdagang di situ sesuai izin yang diberikan Pihak Pemegang Hak Eigendom No. 152 atas nama Ong Tek Seng" bahwa dalil tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Terbanding/Penggugat karena tidak ada satupun bukti yang membenarkan dalil tersebut , sebab untuk membuktikan apakah benar dalil tersebut, maka harus ada dokumen yang membuktikan dan tidak cukup hanya dengan keterangan seorang Saksi maka ketika Judex Facti tingkat Pertama menjadikan dasar pertimbangan untuk membenarkan

Hal. 34 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil tersebut, maka hal tersebut adalah suatu kekeliruan sebab sangat jelas bantahan Pembanding berdasarkan bukti T-1 s/d T-6;

- Yang benar adalah objek yang disengketakan yang telah diputus oleh Judex Facti Tingkat Pertama dan telah dimohonkan Banding ini, yaitu sejak tahun 1950an dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Kota Manado, sebelum diserahkan kepada PD. Pasar Kota Manado tahun 2005 dan itulah sebabnya kenapa Terbanding/Penggugat menyewa kepada Pembanding/Tergugat sejak tahun 2003, 2009 sampai 2019 bahkan sampai thn 2020 karena sebelum Terbanding/Penggugat menggunakan objek tersebut itu digunakan oleh orang lain (keluarga Terbanding/Penggugat) yang juga menyewa kepada Pemerintah Kota Manado, melalui dinas Pasar Kota Manado dan dilanjutkan oleh Terbanding/Penggugat);
- Judex Facti tingkat Pertama telah mengabaikan fakta objek sengketa saat melakukan pemeriksaan/Sidang Lokasi, didapati bahwa objek sengketa berada di antara ruang/bilik-bilik yang atapnya satu dengan bilik-bilik yang lain yang sampai saat ini juga dijadikan tempat usaha oleh para Penyewa yang lain dan mereka menyewa kepada Pembanding/Tergugat sama seperti bilik yang dijadikan Toko/tempat usaha yang menjadi objek sengketa juga merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan bilik-bilik yang lain dan berada didalam bangunan yang sama yang atap bangunannya satu;
- Bahwa sangat tidak mungkin Terbanding/Penggugat mendalilkan objek sengketa yaitu ruang/bilik yang dijadikan Toko tempat usaha dibangunnya dibawah atap bangunan milik orang lain dalam hal ini Pembanding/Tergugat, objek sengketa saat ini dijadikan tempat berusaha oleh Terbanding/Penggugat oleh karena adanya hubungan hukum Sewa Menyewa dengan Pembanding/Tergugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil bantahan terurai di atas, maka mohon diteliti oleh Majelis Hakim Banding untuk kemudian menjadikan dasar membatalkan keputusan tersebut pada bagian MENGADILI dalam pokok perkara angka 3 (tiga);

3. Pembanding/Tergugat tidak sependapat dan olehnya menyatakan keberatan atas keputusan Judex Facti Pengadillan Tingkat Pertama dalam pokok perkara angka 5 (lima) dan 6 (enam) halaman 42 , yang bunyinya :
Angka 5 (lima) :

Hal. 35 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"menyatakan tindakan Tergugat yang memunggut sewa atas bangunan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Angka 6 (enam) :

"menyatakan Kontrak Pemakaian Tempat Usaha (tanda bukti hak sewa)

Nomor : 003/PDP/SK/-Jln Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, Nomor :

004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, dan Nomor :

005/PDP/SK-Jln. Lembong tanggal 13 Mei 2019, tidak mengikat dan tidak

berkekuatan hukum"

Bahwa keputusan tersebut didasarkan pada Pertimbangan Hukum Judex Facti tingkat Pertama halaman 38 (tiga delapan) Alinea pertama dan ketiga yang bunyinya :

Alinea Pertama :

Menimbang bahwa seluruh surat bukti Tergugat yang ada hubungannya dengan perjanjian sewa-Menyewa maupun pembayaran (T-1 sd. T-9 dan T-11 sd. T-16) tidak dapat mementahkan surat bukti Penggugat tanda P-1, seluruh surat bukti Tergugat tersebut tidak dipandang sebagai pengakuan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan sengketa haknya Tergugat. Justru kesan sebaliknya bahwa Penggugat tidak punya pilihan mengikuti keinginan Tergugat karena ancaman disegelnya tempat usaha sebagaimana surat bukti Penggugat tanda P-4.1 sd. P-4.3 yaitu pemberitahuan dan peringatan;

Alinea ketiga :

Menimbang, bahwa oleh karena tanah dan bangunan sah milik Penggugat sebagaimana pertimbangan-pertimbangan di atas, maka secara hukum Tergugat tidak dapat memunggut sewa atas tanah dan bangunan yang bukan haknya tersebut. Tindakan Tergugat seolah pemegang hak atas tanah dan bangunan adalah melawan hukum, apalagi memunggut sewa atasnya. Dengan demikian perjanjian sewa menyewa menjadi batal demi hukum karena mengandung klausula yang tidak halal dan dipandang tidak pernah ada sejak awal (nulun void). Ditambahkan, sungguhpun tidak perlu diuji mengapa Penggugat menandatangani perjanjian sewa-menyewa, namun dipastikan itu dilakukan karena keterpaksaan sebab adanya ancaman penyegelan atau tindakan lainnya"

Keberatan Pembanding :

Bahwa Judex Facti tingkat Pertama telah keliru membuat Pertimbangan Hukum terkait dengan keputusannya pada bagian Mengadili angka 5 (lima)

Hal. 36 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 6 (enam) halaman 42, sehingga Pembanding/Tergugat tidak sependapat dan menolak pertimbangan tersebut dan --mohon diteliti oleh Majelis Hakim Banding, -- dengan alasan :

- Bukti (T-1 sd. T-9 dan T-11 sd. T-16) milik Pembanding/Tergugat adalah Surat Perjanjian Sewa Menyewa ruangan yaitu bangunan objek sengketa yang didasarkan adanya Surat Permohonan yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat untuk dapat menyewa ruangan/ bangunan objek sengketa dan akan dijadikan tempat usaha dengan tidak ada paksaan dari Pembanding dan itu terjadi jauh sebelum SHM No. 348/Calaca diterbitkan oleh Turut Tergugat tepatnya tahun 2003 dan berdasarkan permohonan Terbanding/Penggugat kemudian diperpanjang lagi sejak tahun 2009 sd. Tahun 2019 dan 2020;
- Berdasarkan bukti P-4.1 sd. P-4.3 yaitu Surat Peringatan pertama, kedua dan ketiga milik Terbanding/Penggugat, hal mana prodak bukti tersebut dibuat pada tahun 2019 dan mengacu pada Surat Perjanjian yang dibuat sejak tahun 2009 sd. 2019 dalam waktu 10 tahun sehingga bukti Surat Peringatan juga didasarkan atas hukum yang disepakati kedua belah Pihak sebagai bentuk konsekwensi dari wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat;
- Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat adalah sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah Pihak yang harus di taati, sehingga SHM No. 348/Calaca milik Terbanding/Penggugat kehadirannya tidak serta merta dapat meniadakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat, sekalipun SHM tersebut dikeluarkan oleh Turut Tergugat;
- Bahwa SHM No. 348/Calaca atas nama Pengky Budianto, Terbanding/Penggugat, haruslah dipandang sebagai prodak hukum yang tidak dapat mengikat terhadap objek sengketa karena proses penerbitannya bertentangan dengan hukum yaitu di atas tanah bangunan milik Pembanding/Tergugat sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat;
- Bahwa penandatanganan Surat Perjanjian antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat dilakukan atas dasar keinginan bersama dan tidak dapat dipandang sebagai sebuah keterpaksaan oleh karena adanya ancaman penyegelan sehingga sangat jelas pertimbangan Judex Facti tingkat pertama telah mengabaikan fakta bahwa bagaimana mungkin akan dilakukan penyegelan sebelum adanya Perjanjian Sewa

Hal. 37 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Menyewa sebab penyegelan dapat terjadi sebagai akibat dari wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa

Bahwa berdasarkan dalil-dalil keberatan tersebut di atas, maka mohon kiranya diteliti oleh Majelis Hakim Banding, untuk kemudian dapat dipertimbangkan dan menjadikan dasar pembatalan keputusan tersebut pada bagian "MENGADILI" angka 5 (lima) dan 6 (enam) ;

4. Bahwa selebihnya terhadap Keputusan Judex Facti tingkat Pertama dengan ini Pembanding/Tergugat menyatakan tidak sependapat serta menolaknya oleh karena didasarkan pada pertimbangan hukum yang keliru sehingga tidak dapat memenuhi rasa keadilan Pembanding/Tergugat, dan olehnya semua dalil bantahan yang teruraikan diatas, juga merupakan kesatuan dalil bantahan terhadap keputusan Judex Facti tingkat Pertama pada bagian MENGADILI angka 7 (tujuh) dan 8 (delapan) halaman 42 (empat dua);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan /dalil-dalil keberatan dalam Memori Banding ini, maka Pembanding/Tergugat berpendapat, kiranya juga Majelis Hakim tingkat Banding berpendapat bahwa Judex Facti tingkat Pertama telah keliru memberikan pertimbangan hukum terhadap bukti P-1, P-2, P-5 serta bukti P-4.1 sd. P-4.3 milik Terbanding/Penggugat dan telah mengabaikan fakta hukum berdasarkan bukti T-1 sd. T-6 serta T-7 sd. T-12.a dan b, hingga T-13 sd. T-16 huruf z.7, olehnya tidak dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Judex Facti tingkat Pertama;

Demikian berdasarkan semua alasan-alasan/keberatan-keberatan melalui Memori Banding di atas, maka dengan ini Pembanding/Tergugat memohon kiranya Judex Facti Pengadilan Tinggi Manado, melalui Majelis Hakim Tinggi berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

P R I M A I R :

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 360/Pdt.G/2019/PN/Mnd tanggal 4 Februari 2020.

M E N G A D I L I S E N D I R

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Hal. 38 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
Setidaknya :
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

- Menerima gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum Pemerintah Kota Manado adalah Pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan (ruangankios/toko) dengan luas 241 M2 (objek sengketa) yang terletak di Jln. Lembong Lingkungan 1, Kelurahan Calaca, Kecamatan Wenang, Kota Manado, adalah aset Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Tergugat, dengan batas-batas :

Utara	Toko Gorontalo Jaya (dahulu Toko Hero)
Selatan	Jalan Lembong
Timur	Jalan Rumambi
Barat	Toko Budi Mulia

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 348/ Calaca tanggal 21 Jauari 2011, atas nama Pengky Budiarto (Penggugat Konvensi) serta Surat Ukur Nomor : 00005/Calaca/2010 tanggal 22 Oktober 2010 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Manado)
- Menyatakan menurut hukum pihak Turut Tergugat (kantor pertanahan Kota Manado) untuk tunduk pada putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tambahan memori banding sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam memutus perkara a quo, dan dalam membuat pertimbangan hukumnya telah melakukan kekeliruan hukum bahkan tidak mempertimbangkan secara lengkap atau kurang pertimbangannya (*Onvoldoende Gemotiveerd*) hal tersebut terlihat dengan jelas dalam Putusaan halaman 37, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, hanya mempertimbangkan bukti Penggugat Produk (P-1) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 348 /Calaca/2011 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108 / Calaca /2010 produk (P-5) atas nama Penggugat/Terbanding, dengan mengesampingkan bukti Pembanding/Tergugat

Hal. 39 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Produk T-10 berupa Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 63 tahun 2005 tentang Penyerahan Asset Pemerintah Kota Manado ex Pasar pada Perusahaan Daerah, dimana Objek tanah sengketa adalah merupakan asset Pemerintah Kota Manado hal tersebut dapat dibuktikan pada keadaan dan fakta hukum serta bukti surat antara lain :

- 1.1. Pada tahun 2009 Penggugat telah menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor Kontrak 02/PD/SP-JR/II/2009 Kios/Toko Nomor 02 a dengan pihak Dinas Pasar/Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado in casu Tergugat/Penggugat Rekonsensi/Pembanding, dimana surat perjanjian sewa menyewa tersebut adalah juga merupakan perpanjangan kontrak sewa menyewa antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding sejak tahun 2003.
- 1.2. Bahwa objek tanah sengketa yang dikenal dengan Jalan Lembong adalah merupakan kompleks Pertokoan Kota Manado, sehingga pihak-pihak yang melakukan usaha di jalan lembong tersebut, selalu berhubungan dengan Pemerintah Kota Manado, termasuk pihak Terbanding telah menandatangani surat kontrak sewa menyewa dari tahun 2003 dan diperpanjang sampai tahun 2009 dan diperpanjang lagi sampai tahun 2021, demikian juga toko/kios yang bebatasan dan berdekatan dengan objek sengketa kesemuanya melakukan hubungan sewa menyewa dengan Pemerintah Kota Manado in casu Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado diantaranya pihak penyewa bernama Asma Syawie sejak tahun 2003 telah menandatangani surat perjanjian sewa menyewa toko/kios dengan Tergugat/Pembanding (vide Bukti Surat Tambahan dari Pembanding yang telah disesuaikan dengan aslinya oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Asma Syawie dengan PD Pasar Kota Manado)
- 1.3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam memutus perkara a quo, tidak membuat pertimbangan hukum secara komprehensif tentang asal muasal terjadinya Surat Kontrak Sewa Sewa menyewa objek sengketa antara Penggugat dengan Pihak Pemerintah Kota Manado in casu Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado sejak tahun 2003 dan diperpanjang sampai tahun 2009, sebelum Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat/Tergugat Rekonsensi/Terbanding diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Manado (Turut Tergugat/Turut Terbanding) pada tahun 2010 dan tahun 2011, sehingga jikalau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado membuat

Hal. 40 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukumnya secara baik dan benar dan dikaji dari aspek hukum pembuktian dan fakta yang bersifat umum, maka akan melahirkan suatu putusan yang benar-benar mengandung keadilan hukum yang pada akhirnya akan memberi putusan dimana gugatan Penggugat harusnya dinyatakan ditolak dan gugatan rekonsensi dari Pembanding dikabulkan.

2. Bahwa terbukti berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/Calaca/2010, atas nama Penggugat (Pengky Budiyo) diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Manado, pada saat sedang dan sementara hubungan/ikatan hukum antara Penggugat dengan Pihak Pemerintah Kota Manado, in casu Pembanding terhadap tanah sengketa dalam keadaan STATUS SEWA oleh Penggugat/Terbanding sejak tahun 2003/2009, sehingga terhadap keadaan tersebut sesungguhnya pihak Penggugat/Terbanding telah bertindak secara diam-diam dan melakukan penyelundupan hukum dengan mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan kepada Badan Pertanahan Kota Manado tanpa sepengetahuan/seizin dari Pemerintah Kota Manado maupun Dinas Pasar dan/atau Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado in casu Pembanding padahal nyata benar Penggugat/Terbanding tahu akan keadaan tersebut.
3. Bahwa pengertian Hak Guna Bangunan adalah kewenangan yang diberikan oleh pemerintah atau suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan sebuah lahan "yang bukan miliknya sendiri" dengan jangka waktu 30 tahun yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta bangunan bangunanya dan dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun. Ini artinya Pemegang Sertipikat tersebut, hanya diberikan kuasa untuk memberdayakan lahan baik untuk mendirikan bangunan ataupun keperluan lainnya dalam jangka waktu tertentu. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa tanah objek sengketa adalah bukan merupakan milik Penggugat/Terbanding akan tetapi adalah merupakan milik Negara in casu Pemerintah Kota Manado sebagaimana Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 63 tahun 2005 tentang Penyerahan Asset Pemerintah Kota Manado ex Pasar pada Perusahaan Daerah, dan hal tersebut juga telah diakui pula oleh Penggugat/Terbanding melalui dalil gugatannya angka 4 yang berbunyi : "Bahwa sepengetahuan Penggugat setelah tanggal 24 September 1960, bukan tahun 1980 sebagaimana maksud gugatan, setelah 20 tahun berlakunya UU No 5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria, (UUPA) tanah eigendom tersebut statusnya menjadi tanah Negara".

Hal. 41 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan demikian, telah terbukti baik berdasarkan fakta maupun bukti surat serta keterangan saksi-saksi, bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/ Calaca/ 2010 atas nama Penggugat/Terbanding, dilakukan sesudah adanya penandatanganan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02/PD/SP-JR/II/2009, Kios/Toko Nomor 02 a dengan pihak Dinas Pasar/Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado in casu Tergugat/Penggugat Rekonsensi/Pembanding pada tahun 2009 surat kontrak mana adalah merupakan perpanjangan kontrak dari tahun 2003, sehingga dengan demikian maka menurut hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/ Calaca/ 2010 atas nama Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat dan oleh karenanya beralasan gugatan Rekonsensi dari Pembanding dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim Banding.
5. Bahwa oleh karena terbukti pula objek tanah sengketa adalah merupakan sebuah TOKO yang diberi nama Sumber Abadi, dan bukan merupakan RUMAH TINGGAL, maka menurut ketentuan Peraturan Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka dapat disimpulkan bahwa tanah objek sengketa berupa Toko/Kios hanya dapat dibebani dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan sesudah berakhirnya masa waktu berlaku barulah ditingkatkan menjadi hak milik, maka dengan demikian terbukti Sertipikat Hak Milik Nomor 348/Calaca/2011 atas nama Penggugat yang adalah merupakan peningkatan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/ Calaca/ 2010 atas nama Penggugat/Terbanding, dimana pula Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah tidak sah, maka menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 348/Calaca/2011 atas nama Penggugat/Terbanding, juga adalah tidak sah sehingga alasan gugatan Rekonsensi dari Pembanding patut dikabulkan oleh Majelis Hakim Banding.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding sebagai berikut :

1. Bahwa sejak tahap awal perkara a quo, secara patut kepada semua pihak telah diberitahukan oleh Pengadilan Negeri Manado bahwa sistem yang digunakan dalam peradilan saat ini adalah sistem *e-court* dengan jadwal sidang 2 (dua) kali seminggu yaitu setiap hari Selasa dan hari Kamis, --- dalam hal ini, Penggugat

Hal. 42 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Tergugat sudah memahami bahwa jadwal sidang perkara a quo TIDAK DIPERLUKAN lagi melalui PEMBARITAHUAN atau PEMANGGILAN melalui relaas atau surat panggilan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado;

2. Bahwa dalil keberatan Pembanding tentang *"keadaan janggal yang terjadi dalam proses pengambilan keputusan perkara yang dimohonkan banding"*, pada faktanya merupakan keberatan mengenai KETIDAKHADIRAN Pembanding secara fisik dalam sidang PEMBACAAN PUTUSAN tanggal 4 Februari 2020;

a. Bahwa pertanyaannya adalah :

- Apakah jika Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) hadir, mengikuti dan menyimak secara seksama acara pembacaan putusan perkara a quo tanggal 4 Februari 2020 akan mempengaruhi atau keputusan Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo yang sebelumnya telah melakukan musyawarah tanggal 6 Januari 2020???
- Apakah Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah lupa bahwa sistem yang digunakan sekarang adalah sistem *e-court* dengan jadwal sidang 2 (dua) kali seminggu yaitu setiap hari Selasa dan hari Kamis yang tidak lagi menggunakan sistem relaas atau surat panggilan???

- b. Bahwa pada faktanya, putusan perkara a quo diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 4 Februari 2020 oleh Ketua Majelis Hakim didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Jemmy J. Kumontoy, SH sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri (secara elektronik) oleh Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat;

- c. Bahwa pada faktanya, sistem *e-court* dan juga hukum acara perdata, tidak mewajibkan kehadiran secara fisik pihak-pihak yang berperkara;

- d. Bahwa dengan meminjam logika Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tentang acara pembacaan putusan harus dihadiri secara fisik oleh pihak-pihak yang berperkara, hal mana pada faktanya, Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) juga tidak menghadiri secara fisik acara pembacaan putusan perkara a quo, sehingga tuduhan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) bahwa Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat

Hal. 43 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi) menghadiri secara fisik acara pembacaan putusan perkara a quo adalah tuduhan asbun (asal-bunyi) tanpa bukti yang rupa-rupanya dibangun dari kebiasaan Pembanding dalam melawan hukum (logika pelanggar hukum);

3. Bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) juga keberatan atas pergantian Panitera Pengganti TANPA ADANYA PENJELASAN tentang ALASAN-ALASANNYA;

Bahwa keberatan ini menurut kami sangat aneh dan tidak lazim oleh karena seolah-olah pergantian Panitera Pengganti haruslah mendapatkan atau berdasarkan persetujuan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

Bahwa sepengetahuan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), penggantian Panitera Pengganti karena alasan kesehatan atau alasan lainnya adalah wewenang penuh Ketua Pengadilan Negeri Manado, dan hal tersebut bukanlah suatu hal yang dapat ditolak oleh Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

4. Bahwa dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa keberatan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) mengenai tidak mendapatkan perlakuan yang sama di hadapan hukum (*equality before the law*) hanyalah alasan tanpa dasar hukum sebagai bagian dari ketidakmampuan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dalam beracara sehingga dalil keberatan tersebut harus ditolak karena tidak beralasan beralasan hukum, oleh karena proses pengambilan putusan dalam perkara a quo telah sesuai dengan hukum acara, serta Majelis Hakim telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dan memutuskan perkara a quo;

TANGGAPAN TERHADAP KEBERATAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM pada halaman 4 s/d 10 Memori Banding Pembanding, sebagai berikut:

5. Bahwa seluruh keberatan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) pada pokoknya bersumber pada bukti Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yaitu BUKTI T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 dan T.6 (Bukti Kontrak/Perjanjian Sewa atas tanah dan bangunan objek sengketa) yang diklaim Pembanding sebagai alas haknya atas tanah dan bangunan objek sengketa a quo sebagaimana kutipan alinea pertama halaman 5 Memori Bandingnya, sebagai berikut:

Hal. 44 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



..... bukti T-1 s/d T-6 milik Tergugat/Pembanding yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat pertama padahal prodak bukti Pembanding/Tergugat tersebut merupakan bukti Pengikatan Perjanjian, yang dibuat dalam keadaan sadar oleh Pihak Pembanding/Tergugat dengan Pihak Terbanding/Penggugat yang berdasarkan hukum bahwa Surat Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (*Lex Specialis*) yang mengikat serta wajib untuk dilaksanakan oleh Pihak-Pihak dalam Surat Perjanjian tersebut;

6. Bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) bersikeras berdasarkan Bukti T-1 s/d T-6 sebagai alas haknya atas tanah dan bangunan objek sengketa a quo, maka seluruh hak Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) atas tanah dan bangunan objek sengketa yang diperoleh berdasarkan hukum haruslah diabaikan;
7. Bahwa Bukti T-1, T-3, dan Bukti T-5 adalah bukti fotocopy yang tidak ada aslinya, sehingga harus diabaikan dan dikesampingkan dalam perkara a quo;
8. Bahwa pada faktanya, BUKTI T-2, T-4, dan T-6 (Bukti Kontrak/Perjanjian Sewa atas tanah dan bangunan objek sengketa) justeru merupakan pokok sengketa dalam perkara a quo dan *judex factie* tingkat pertama telah nyata terbukti bahwa Kontrak/Perjanjian Sewa yang dimaksud BUKTI T-2, T-4, dan T-6 tersebut ditandatangani Terbanding bukan atas kehendak bebas Terbanding yaitu dalam keadaan terintimidasi sebagaimana BUKTI P-4.1, P-4.2, P-4.3, dan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak membantah serta tidak dapat membuktikan sebaliknya dari bukti-bukti dari BUKTI P-4.1, P-4.2, P-4.3 yang didukung oleh keterangan Saksi Charles Sinarta serta Surat-Surat Keberatan Terbanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama atas tindakan intimidasi tersebut (*vide* berkas perkara) --- dalam hal ini Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak dapat membantah atau membuktikan bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) TIDAK MELAKUKAN INTIMIDASI/ANCAMAN PENYEGELAN/PENYITAAN atas objek sengketa a quo untuk membuat Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) menandatangani Perjanjian/Kontrak sewa yang dimaksud T-2, T-4, dan T-6 tersebut;
9. Bahwa intimidasi yang dilakukan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk memaksa Terbanding (dahulu

Hal. 45 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) menandatangani Kontrak/Perjanjian Sewa adalah penyegelan oleh Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yaitu tindakan penyitaan bangunan dan tanah objek sengketa, seperti yang dilakukan Pembanding/Tergugat pada beberapa tempat usaha/toko lainnya, yaitu dengan mengosongkan paksa lokasi tempat usaha/toko kemudian menempatkan orang lain untuk mengambil alih secara fisik lokasi tempat usaha/toko tersebut;

10. Bahwa *judex factie* tingkat pertama tersebut telah sempurna dan terang terbukti bahwa hak kepemilikan atas tanah dan bangunan di atas tanah tersebut (objek sengketa) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca [BUKTI P-1] tanggal 21 Januari 2011, Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) tanggal 22 Oktober 2010 atas nama Pengky Budianto (Terbanding/Penggugat) yang batas-batasnya sebagai berikut:

Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero);
Selatan : Jalan Lembong;
Timur : Jalan Rumambi/Toko Cantik Baru;
Barat : Toko Budi Mulia;

adalah milik sah Terbanding/Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 BW (KUH Perdata) yang berbunyi :

“Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”

11. Bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak dapat membuktikan bahwa tanah beserta bangunan di atas objek sengketa adalah milik/aset Pemerintah Kota Manado, sehingga nyata-nyata terbukti bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah menerapkan/memungut sewa atas tanah dan bangunan bukan milik/aset Pemerintah Kota Manado atau tanah dan bangunan milik Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
12. Bahwa penerapan/pungutan sewa atas tanah dan bangunan yang bukan milik/aset Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), bukan pula milik/aset Pemerintah Kota Manado adalah bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku sebagai syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUH Perdata, yang lebih celaka lagi, dilakukan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan

Hal. 46 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan kekuasaan dan mengintimidasi/mengancam akan menyita/menyegel objek sengketa jika Terbanding tidak bersedia menandatangani Kontrak/Perjanjian Sewa sehingga telah memaksa Terbanding menandatangani perjanjian sewa bukan atas kehendak bebas Terbanding adalah bertentangan dengan syarat subjektif suatu perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga nyata-nyata Perjanjian/Kontrak Sewa sebagaimana BUKTI T-2, T-4, dan T-6 haruslah DIBATALKAN DEMI HUKUM;

13. Bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) adalah pelaksana Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado, telah mewajibkan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) membayar sewa atas Objek Sengketa a quo yang bukan milik/aset Pemerintah Kota Manado sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu) per meter persegi untuk lantai 1 untuk jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun (2019 s/d 2010), dan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter persegi untuk lantai 2 untuk jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun (2019 s/d 2020), sebagaimana BUKTI T-2, T-4, T-6;
14. Bahwa oleh karena terbukti Objek Sengketa a quo bukan milik/aset Pemerintah Kota Manado, maka tindakan penyewaan dan ancaman penyegelan/penyitaan Objek Sengketa a quo adalah bencana hukum bagi Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) – merupakan tindakan semena-mena dan secara melawan hukum memanipulasi dan merampas hak-hak kepemilikan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang harus dilindungi oleh hukum;
15. Bahwa pada faktanya, sejak acara jawab menjawab hingga berakhirnya acara pembuktian, Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN bahwa tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah barang milik Pemerintah Daerah Kota Manado, atau “BARANG YANG DIBELI ATAU DIPEROLEH DARI BEBAN APBD Kota Manado, atau DARI PEROLEHAN LAINNYA YANG SAH”;
16. Bahwa Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2013 adalah peraturan umum menyangkut pengelolaan perpasaran di Kota Manado, bukan bukti tentang kepemilikan Pemerintah Kota Manado atas tanah dan bangunan objek sengketa a quo, dan Lampiran Daftar Aset Pemerintah Kota Manado Perda No. 1/2013 sebagai aset Pemerintah Kota Manado untuk dikelola Tergugat Konvensi tidak secara spesifik dan/atau tidak secara kasuistik menunjuk tanah objek sengketa seluas 241 m2 yang terletak di Jalan Lembong Lingkungan 1 Kelurahan Calaca

Hal. 47 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Wenang Kota Manado dan bangunan toko di atasnya sebagai milik sah Pemerintah Kota Manado yang batas-batasnya sebagai berikut:

Utara : Toko Gorontalo Jaya (dahulu toko Hero);
Selatan : Jalan Lembong;
Timur : Jalan Rumambi/Toko Cantik Baru;
Barat : Toko Budi Mulia;

17. Bahwa Lampiran daftar aset/milik Pemerintah Kota Manado dalam Perda No. 1/2013, hanya merupakan sebuah daftar saja yang harus didukung dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah;

18. Bahwa Perda Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado merupakan peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (PP 6/2006) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 (PP 38/2008) tentang Perubahan Atas PP 6/2006 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (PP 27/2014) yang pelaksanaannya harus berdasarkan hukum, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Bahwa PP 6/2006 atau PP 38/2008 maupun PP 27/2014, secara absolut menyatakan bahwa barang milik Negara/Daerah adalah *"semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah"*;
- 2) Bahwa Pasal 1 angka 2 PP 27/2014 menyatakan bahwa barang milik Negara/Daerah adalah *"semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah"*;
- 3) Bahwa Pasal 2 ayat (1) PP 27/2014 menyatakan bahwa *"Barang milik negara/daerah meliputi:*
 - a. *Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/D; atau*
 - b. *Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah;*

19. Bahwa pada faktanya, Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) juga mengajukan bukti penerimaan uang sewa bulanan dan retribusi kebersihan dari Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa jika dicermati dengan seksama terhadap bukti-bukti ini, maka sesungguhnya dapat disimpulkan bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah membebankan (lagi)

Hal. 48 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



pembayaran sewa atas objek sengketa a quo yang ditarik secara bulanan dengan istilah SEWA BULANAN dan RETRIBUSI KEBERSIHAN;

- Bahwa selain sewa berdasarkan kontrak sewa yang dimaksud dalam BUKTI T-2, T-4, T-6, ternyata berdasarkan BUKTI-BUKTI SEWA BULANAN dan RETRIBUSI KEBERSIHAN dari Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), atas Objek Sengketa a quo telah ditarik pula sewa bulanan oleh Tergugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa atas Objek Sengketa a quo yang nota bene bukan milik/aset Pemerintah Kota Manado, secara melawan hukum telah dibebankan sewa-berlapis yang tidak sah dan melawan hukum oleh Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) kepada Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

20. Bahwa oleh karena Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah barang milik Pemerintah Daerah Kota Manado, atau "BARANG YANG DIBELI ATAU DIPEROLEH DARI BEBAN APBD Kota Manado, atau DARI PEROLEHAN LAINNYA YANG SAH", maka dapatlah disimpulkan bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah menerapkan sewa atas tanah dan bangunan Objek Sengketa a quo yang bukan milik atau aset Pemerintah Kota Manado, sehingga jelas terbukti bahwa penerapan sewa atas Objek Sengketa *quod non* :

- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T-2),
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T-4), dan
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T-6)

adalah bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku yang diatur ketentuan Pasal 1320 BW (KUH Perdata);

21. Bahwa BUKTI P-4.1 s/d BUKTI P-4.3 yaitu bukti tindakan intimidasi ancaman penyegelan/penyitaan tanah dan bangunan Objek Sengketa a quo oleh Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) --- semata-mata dilakukan berdasarkan kekuatan kekuasaan jabatan Pembanding dikaitkan dengan kebenaran materiil yang diperoleh dari seluruh rangkaian persidangan perkara a quo (dalil-dalil gugatan, bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi), adalah bukti nyata tentang perikatan kontrak sewa atas Objek Sengketa a quo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukanlah merupakan perikatan yang lahir dari KEINGINAN BEBAS Terbanding/Penggugat, *quod non* :

- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T-2),
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T-4), dan
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T-6)

ditandatangani Terbanding/Penggugat bukan berdasarkan kehendak bebas dari Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang bertentangan dengan syarat subjektif yang diatur ketentuan Pasal 1320 BW (KUH Perdata);

22. Bahwa oleh karena :

- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T.2),
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T.4), dan
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T.6)

bertentangan dengan syarat objektif dan bertentangan pula dengan syarat subjektif, menurut hukum, haruslah dinyatakan batal demi hukum;

23. Bahwa oleh karena menurut hukum, Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dalam bertindak wajib mengedepankan asas legalitas dalam setiap tindakannya, namun pada faktanya Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) mengintimidasi akan menyegel/menyita toko tempat Terbanding mencari nafkah, memaksa Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) menandatangani Perjanjian Sewa dengan memungut uang sewa atas tanah dan bangunan Objek Sengketa yang nyata-nyata BUKAN MILIK PEMERINTAH DAERAH atau bukan milik Pemerintah Kota Manado, bahkan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) juga secara berlapis menarik sewa bulanan kepada Terbanding atas objek tanah dan bangunan yang sama (Objek Sengketa), maka jelas terbukti bahwa perbuatan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

24. Bahwa oleh karena :

Hal. 50 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 003/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T.2),
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 004/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T.4), dan
- Kontrak/Perjanjian Sewa (Tanda Bukti Hak Sewa) Nomor: 005/PDP/SK-Jln. Lembong/V/2019 tanggal 13 Mei 2019 (BUKTI T.6)

harus batal demi hukum sebagaimana diatur ketentuan PASAL 1320 KUH PERDATA, dan merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil kepada Terbanding/Penggugat sebagaimana diatur ketentuan PASAL 1365 KUH PERDATA, maka sudah sepatutnya menurut hukum Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) diwajibkan mengembalikan seluruh kerugian materiil Terbanding/Penggugat yaitu seluruh uang sewa yang diterima Pembanding/Tergugat dari Terbanding/Penggugat tersebut serta biaya-biaya kerugian materiil dan imateriil yang diderita Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

25. Bahwa untuk lebih jelasnya perkara a quo, perlu disampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) telah membuktikan dalil gugatannya mengenai kepemilikan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) atas tanah dan bangunan objek sengketa, sedangkan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak dapat membuktikan hak kepemilikannya tanah dan bangunan objek sengketa;
- b. Bahwa pada faktanya, dari seluruh rangkaian persidangan tingkat pertama a quo, Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN SEBALIKNYA mengenai hak Terbanding atas tanah dan bangunan sengketa a quo yang berdasarkan penguasaan pihak Terbanding/Penggugat sejak tahun 1950-an dan pada tahun 2010 diajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding (BPN Kota Manado), kemudian Terbanding mendapatkan sertifikat HGB Nomor 108/Calaca atas nama PENGKY BUDIANTO (Penggugat/Terbanding) tertanggal 25 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 m² (dua ratus empat puluh satu meter persegi) [BUKTI P-5], selanjutnya ditingkatkan menjadi hak milik yaitu sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto/Penggugat/Terbanding [BUKTI P-1];

Hal. 51 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak dapat membuktikan sebaliknya terhadap dalil gugatan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bahwa pada tahun 1972 Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) mengelola tanah dan bangunan (toko) tersebut sebagai usaha berdagang pakaian jadi dan barang campuran (kelontong) dengan nama TOKO SUMBER ABADI hingga saat ini;
- d. Bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak dapat membuktikan sebaliknya terhadap gugatan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) mengenai BUKTI PENGAKUAN ATASAN Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) atas hak kepemilikan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yaitu BUKTI P-2 (Izin Mendirikan Bangunan/IMB), Bukti P-3.1 : BUKTI PENDAFTARAN KEMBALI Tanda Daftar Perusahaan / Perusahaan Perorangan (PO) Toko "SUMBER ABADI" Nomor TDP: 1806.5.47.02739 dan 403/6600/898/TDP/ BP2T/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014), Bukti P-3.2 : BUKTI Surat Izin Tempat Usaha TOKO SUMBER ABADI Nomor: 101/101/20/SITU/ BP2T/II/2016 tanggal 08 Januari 2016, Bukti P-3.3 : BUKTI Surat PENDAFTARAN Izin Gangguan TOKO SUMBER ABADI Nomor: 06/Pendaf/500/ tanggal 19 Februari 2009, Bukti P-3.4 : BUKTI Surat Izin Gangguan TOKO SUMBER ABADI Nomor: 102/118/29/HO/BP2T/II/2016 tanggal 08 Januari 2016, Bukti P-3.5 : BUKTI Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) TOKO SUMBER ABADI Nomor: 486/18.06/PK/X/2014 dan 401/6599/873/SIUP/BP2T/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, Bukti P-3.6 : BUKTI Pendaftaran Kembali Tanda Daftar Gudang (TDG) TOKO SUMBER ABADI Nomor: 414/723/88/PK-TDG/ BP2T/2011 tanggal 31 Januari 2011;
- e. Bahwa Pembanding tidak dapat membuktikan sebaliknya terhadap fakta yang diperoleh dari keterangan Saksi CHARLES SINARTA yang menerangkan bahwa bangunan toko objek Sengketa dibangun oleh Pihak Terbanding secara bersama-sama dengan beberapa pemilik toko lainnya dengan menunjuk satu orang pelaksana pembangunan agar bangunannya berbentuk sama (seragam) sebagaimana bangunan toko milik orang tua Saksi di Kawasan/Kompleks Pasar 45, sehingga ketika toko milik orang tua saksi akan direnovasi mengalami kesulitan karena hanya merenovasi bagian kepemilikannya hanya sebagian dari atap milik toko lainnya sedangkan bagian lainnya dari atap bangunan belum melakukan renovasi, sehingga ada

Hal. 52 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuda-kuda atap toko orang lain menjadi tergantung dan bisa ambruk yang harus ditangani secara khusus dalam proses renovasi tersebut, dan sejak Saksi anak-anak umur 10 tahun (saat bersaksi umur saksi 60 tahun) Saksi sudah bermain di lokasi tanah/toko sengketa sebagai milik dari orang tua Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

- f. Bahwa keterangan Saksi Ahli DONALD ADRIE ANIS, SH. (saksi ahli dari Penggugat) yang menerangkan dibawah sumpah bahwa Bukti P-1 (sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 an. Pengky Budianto/Penggugat) tersebut diperoleh Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) secara sah menurut hukum yakni berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diverifikasi secara cermat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Turut Tergugat/Turut Terbanding;
- g. Bahwa Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah janji masing-masing bernama : FREDY MUNDE dan RIDWAN dimana keterangan kedua orang saksi Tergugat tersebut sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara a quo;
- h. Bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA :

Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 32 (ayat (1) PP 24/1997 :

Sertifikat 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 hak yang bersangkutan.

- i. Bahwa dari seluruh bukti dan kesaksian yang bersesuaian antara satu dengan lainnya mengenai hak kepemilikan Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) atas tanah dan bangunan Objek Sengketa a quo, dikuatkan didukung pula dengan PENGAKUAN ATASAN Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yaitu BUKTI P-2 (IMB) yang merupakan Pengakuan Pemerintah Kota Manado (atasan

Hal. 53 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding) tentang tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah milik sah Terbanding, serta didukung dengan bukti-bukti pengakuan lainnya dari Atasan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yaitu :

- BUKTI P-3.1: BUKTI PENDAFTARAN KEMBALI Tanda Daftar Perusahaan / Perusahaan Perorangan (PO) Toko "SUMBER ABADI" Nomor TDP: 1806.5.47.02739 dan 403/6600/898/TDP/ BP2T/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014);
- BUKTI P-3.2: BUKTI Surat Izin Tempat Usaha TOKO SUMBER ABADI Nomor: 101/101/20/SITU/ BP2T/I/2016 tanggal 08 Januari 2016;
- BUKTI P-3.3: BUKTI Surat PENDAFTARAN Izin Gangguan TOKO SUMBER ABADI Nomor: 06/Pendaf/500/ tanggal 19 Februari 2009;
- BUKTI P-3.4: BUKTI Surat Izin Gangguan TOKO SUMBER ABADI Nomor: 102/118/29/HO/BP2T/I/2016 tanggal 08 Januari 2016;
- BUKTI P-3.5: BUKTI Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) TOKO SUMBER ABADI Nomor: 486/18.06/PK/X/2014 dan 401/6599/873/SIUP/BP2T/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014;
- BUKTI P-3.6: BUKTI Pendaftaran Kembali Tanda Daftar Gudang (TDG) TOKO SUMBER ABADI Nomor: 414/723/88/PK-TDG/ BP2T/2011 tanggal 31 Januari 2011;

26. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado telah tepat dan benar dalam memutuskan perkara a quo;

27. Bahwa selain dan selebihnya dalil-dalil keberatan Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum;

Maka, berdasarkan alasan-alasan Kontra Memori Banding sebagaimana telah diuraikan di atas, Terbanding (Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) memohon kiranya yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Manado cq. Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding (Dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

Hal. 54 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima/Mengabulkan tuntutan Provisi Terbanding (Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI :

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 360/Pdt.G/2019/PN.Mnd. Tanggal 04 Februari 2020 ;
2. Menghukum Pembanding (Dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, pada semua tingkat peradilan ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- ✓ Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Tambahan kontra memori banding sebagai berikut :

A. BANTAHAN TERHADAP KEBERATAN/TUDUHAN tentang KEKELIRUAN HUKUM dan ONVOLDOENDE GEMOTIVERD ;

1. Bahwa dalil Memori Banding Tambahan dari Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) pada angka 1, menuduh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan Bukti Pembanding (T-10) berupa Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 63 Tahun 2005 tentang Penyerahan Asset Pemerintah Kota Manado ex. Pasar pada Perusahaan Daerah, dan hanya mempertimbangkan Bukti Penggugat/ Terbanding yaitu Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Calaca/2011 dan Bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/Calaca/2010 atas nama Penggugat/Terbanding; --- dalam hal ini, dalil keberatan atau tuduhan Pembanding tersebut, haruslah ditolak dan dikesampingkan karena nyata-nyata merupakan dalil tanpa dasar hukumnya dan merupakan pemaksaan dalam sistem peradilan perdata yang dapat diuraikan sebagai berikut :

Hal. 55 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



- a. Bahwa patut ditegaskan bahwa Bukti Surat yang diajukan Tergugat/Pembanding berupa : Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 63 Tahun 2005 (Bukti T-10) secara yuridis formal bukan merupakan Bukti Hak Kepemilikan Tanah yang Sah, sedangkan Bukti Surat yang diajukan Penggugat/Terbanding berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Calaca/2011 atas nama Penggugat/Terbanding (Bukti P-1) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/Calaca/2010 atas nama Penggugat/Terbanding (Bukti P-5) yang secara yuridis formal adalah merupakan Bukti Hak Kepemilikan Tanah yang Sah, merupakan bukti hak kepemilikan yang bersifat otentik dan sah menurut hukum sebagaimana diatur/ditegaskan dalam Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 16 ayat 1 (huruf a sampai huruf h), ayat 2 (huruf a, b, c), jo. Pasal 20 ayat (1), jo. Pasal 19 ayat (2) huruf c, jo. PP 24/1997 Pasal 32 ayat (1) dikutip sebagai berikut :

Pasal 16 ayat 1 (huruf a sampai huruf h), Ayat 2 huruf a, b, c, (UUPA) berbunyi :

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut-hasil hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah :

a. hak guna air, b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 20 ayat (1) (UUPA) berbunyi :

(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 19 ayat (2) huruf c (UUPA) berbunyi :

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 berbunyi :

Sertifikat 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 hak yang bersangkutan.

- b. Bahwa dengan demikian, jelaslah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 37 alinea ke-4 s/d halaman 38 alinea ke-1, sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum, sebagaimana kutipan berikut :

“Menimbang, bahwa untuk bukti tandingan (tegenbewijs) terhadap kepemilikan hak Penggugat atas tanah dan bangunan sengketa sebagaimana dipertimbangkan di atas, Tergugat mendasari pada surat bukti T-10 berupa Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 63 Tahun 2005 tentang penyerahan aset Pemerintah Kota Manado Ex Pasar pada Perusahaan Daerah Pasar dan Penetapan Neraca Perusahaan Daerah Kota Manado. Surat bukti tersebut tanpa aslinya, namun apabila surat ini dapat dipandang sebagai prasangka umum bahwa produk ini benar demikian adanya karena berbentuk perundang-undangan (daerah), surat bukti T-10 tidak dapat mementahkan alat bukti tanda P-1. Surat bukti tanda T-10 tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan hak. Kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan secara otentik dengan sertifikat sebagaimana surat bukti tanda P-1” ;

28. Bahwa pada faktanya, asas hukum *fairness* dalam pembuktian perkara aquo telah diterapkan secara sempurna dalam peradilan tingkat pertama, hal mana Pembanding maupun Terbanding, masing-masing telah diberi kesempatan menurut hukum untuk membuktikan dalil-dalilnya, dan masing-masing pihak telah memanfaatkan hak-hak pembuktiannya tersebut, sehingga nyata dan jelas tidak ada alasan hukum bagi Pembanding untuk menuduh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan bukti-

Hal. 57 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan sama sekali tidak ada dasar/alasan hukum bagi Pembanding untuk berdalil dan menuduh putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *onvoldoende gemotiveerd* ;

29. Bahwa pada faktanya, timbulnya perkara a quo karena Pembanding/Tergugat dengan bermodalkan kekuatan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Perusahaan Daerah (BUKTI T-10) yang dilampiri Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 63 Tahun 2005 tentang Penyerahan Asset Pemerintah Kota Manado ex. Pasar pada Perusahaan Daerah (BUKTI T-11), Pembanding memaksakan kehendaknya dengan cara melawan hukum yaitu melalui tindakan intimidasi (BUKTI P-4.1, BUKTI P-4.2, dan BUKTI P-4.3) akan menyegel/menyita tanah dan bangunan objek sengketa dan menyandera dan/atau mewajibkan Terbanding harus membayar Sewa kepada Penggugat/Terbanding diatas tanah objek sengketa milik Penggugat/Terbanding sendiri ; sungguh sangat tidak logis dan sangat menyedihkan – oleh karena tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah milik Pemerintah Kota Manado bukan pula milik Tergugat/Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), mohon yang mulia Majelis Hakim tingkat banding mendengar tangisan rakyat kecil yang teraniaya/terdzolimi oleh karena nyata-nyata dihadapan persidangan Penggugat/Terbanding telah dapat membuktikan secara baik dan sempurna dengan diajukannya bukti surat antara lain BUKTI P-1 dan BUKTI P-5, didukung keterangan saksi-saksi secara jelas dan nyata telah membuktikan alas hak dan bukti hak kepemilikan atas tanah objek sengketa menurut hukum merupakan hak milik sah dari Penggugat/Terbanding ;

B. BANTAHAN TERHADAP DALIL KONTRAK SEWA MENYEWAWA ;

30. Bahwa dalil Memori Banding Tambahan dari Pembanding/Tergugat pada angka 1.1, 1.2, 1.3, pada pokoknya Pembanding/Tergugat bersikukuh bahwa hak kepemilikannya atas tanah dan bangunan objek sengketa a quo adalah Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang alas haknya seolah-olah “*datang dari langit negeri antah berantah*” yang syahdan mengikuti atau melekat pada bukti T-10 berupa Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 63 Tahun 2005, dan oleh faktor seolah-olah “*datang dari langit negeri antah berantah*” yang syahdan mengikuti atau melekat pada bukti T-10 tersebut, maka Pembanding/Tergugat menarik sewa atas tanah dan bangunan objek sengketa milik Terbanding/Penggugat, kemudian surat perjanjian/kontrak sewa menyewa itulah menurut Pembanding/Tergugat adalah bukti kepemilikannya atas objek

Hal. 58 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa aquo, ---- dalam hal ini, dalil Pembanding/Tergugat tersebut haruslah ditolak dan diabaikan yang alasan-alasan yuridisnya sebagai berikut :

- a. Bahwa *Judex Factie* peradilan tingkat pertama telah nyata membuktikan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa a quo adalah milik Terbanding/Penggugat, dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dan tepat menerapkan hukum sebagaimana kutipan pertimbangan hukum dalam putusan pada halaman 38 alinea kedua berikut :

Menimbang, bahwa seluruh surat bukti Tergugat yang ada hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa maupun pembayarannya (T-1 sd T-9 dan T-11 sd T-16), tidak dapat mementahkan surat bukti Penggugat tanda P-1. Seluruh surat bukti Tergugat tersebut tidak dipandang sebagai pengakuan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan sengketa haknya Tergugat. Justeru kesan sebaliknya bahwa Penggugat tidak punya pilihan mengikuti keinginan Tergugat karena adanya ancaman disegelnya tempat usaha sebagaimana surat bukti Penggugat tanda P-4.1 sd P-4.3), yaitu pemberitahuan dan peringatan” ;

- b. Bahwa merupakan *Judex Factie* peradilan tingkat pertama, bahwa nyata-nyata Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak dapat menunjukkan atau membuktikan tentang dasar kepemilikannya atas objek sengketa a quo, tidak dapat pula membuktikan tentang perolehan tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan Pasal 1 Angka 2 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang dengan tegas, lugas, eksplisit dan tuntas mendeterminasi barang milik daerah dengan frasa hukum “barang yang dibeli atas beban APBN/D” atau “barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah” sebagai barang milik daerah ;

- c. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama pada halaman 38 alinea keempat sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum, sebagaimana kutipan berikut :

“Menimbang, bahwa oleh karena tanah dan bangunan sah milik Penggugat sebagaimana pertimbangan-pertimbangan di atas, maka secara hukum Tergugat tidak dapat memungut sewa atas tanah dan bangunan yang bukan haknya tersebut. Tindakan Tergugat seolah pemegang hak atas tanah dan bangunan adalah melawan hukum, apalagi memungut sewa atasnya. Dengan demikian perjanjian sewa

Hal. 59 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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

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



menyewa menjadi batal demi hukum karena mengandung klausula yang tidak halal dan dipandang tidak pernah ada sejak awal (null und void). Ditambahkan, sungguh pun tidak perlu diuji lagi mengapa Penggugat menandatangani perjanjian sewa menyewa, namun dipastikan itu dilakukan karena keterpaksaan sebab adanya ancaman penyegelan atau tindakan lainnya”

- d. Bahwa dengan demikian keberatan Pembanding pada angka 1.2 dan angka 1.3 pada Tambahan Memori Bandingnya, serta Bukti Surat Tambahan yang diajukan Pembanding harus ditolak karena tidak relevan dengan perkara a quo, serta tidak beralasan hukum ;

31. Bahwa dalil Memori Banding Tambahan pada angka 2, angka 3 dan angka 4 harus ditolak dan dikesampingkan karena merupakan tuduhan tanpa dasar/asbun (asal-bunyi) yang dibangun berdasarkan pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang telah terbukti melawan hukum dan harus batal demi hukum, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama yakni dalil-dalil gugatan Terbanding/Penggugat beserta seluruh pembuktiannya yang tidak dibantah dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi), menyatakan bahwa perolehan hak Terbanding/Penggugat atas tanah objek sengketa a quo adalah berdasarkan penguasaan Terbanding/Penggugat secara terus menerus sejak tanah tersebut masih berstatus tanah *eigendom* (1950-an) hingga saat ini, kemudian berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang agraria pada tahun 2010 diajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat (BPN) kemudian Terbanding (dahulu Penggugat Konvensi) mendapatkan sertifikat HGB Nomor : 108/Calaca atas nama PENGKY BUDIANTO (Terbanding/Penggugat Konvensi) tertanggal 25 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 luas 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi) [BUKTI P-5], selanjutnya ditingkatkan menjadi hak milik yaitu sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Terbanding/dahulu Penggugat Konvensi) [BUKTI P-1] ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Putusannya halaman 38 alinea ketiga sudah tepat dan benar, sebagaimana kutipan berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa tanah sengketa didalilkan berasal dari tanah eigendom yang berakhir menjadi tanah negara karena terlambat dikonversi. Menurut Majelis status "tanah negara" harus dimaknai secara administratif dimana negara mempunyai fungsi mengatur, bukan milik. Secara teknis kewenangan administratif itu ada pada Turut Tergugat yang telah menerbitkan produk – sebagaimana Surat Bukti Penggugat – tanda P-1. Prioritas pemberian hak baru atas tanah negara bekas hak lama --- menurut sistem pertanahan nasional --- diberikan kepada yang berhak dan itu pada Penggugat yang menguasai dan memanfaatkannya secara terus menerus sehingga memiliki hak prioritas atas tanah negara ex eigendom. Di tempat itu pula Penggugat berusaha dengan nama perusahaan perorangan "Sumber Abadi" dan memiliki berbagai izin terkait usahanya sebagaimana surat bukti Penggugat tanda P-3.1 sd. P-3.7" ;

- b. Bahwa ketentuan UUPA Bagian Kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I ayat (1), (3) *juncto* Kepres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak-Hak Barat, sebagaimana Konsiderans MENIMBANG huruf a, berbunyi :

Bahwa dalam rangka menyelesaikan masalah yang ditimbulkan karena berakhirnya jangka waktu hak-hak atas tanah asal konversi Hak Barat pada selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dipandang perlu untuk digariskan Pokok-Pokok kebijakan yang mengarah kepada usaha untuk menunjang kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi khususnya ;

- c. Bahwa sejak tanggal 24 September 1980, tanah objek sengketa a quo menjadi tanah negara yang menurut hukum merupakan wewenang (fungsi mengatur) dari Turut Tergugat/BPN untuk memberikan hak kepada Terbanding/Penggugat ;
- d. Bahwa andaikata tanah objek sengketa a quo berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan adalah benar milik Pemerintah Kota Manado, maka sudah barang tentu Turut Tergugat/BPN tidak akan menerbitkan sertifikat atas tanah objek sengketa a quo atas nama Terbanding/Penggugat ;

Hal. 61 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada faktanya, klaim kepemilikan Pembanding/Tergugat bahwa tanah dan bangunan objek sengketa a quo adalah milik Pemerintah Kota Manado hanyalah berdasarkan Kontrak Sewa Menyewa antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat yang diperoleh Pembanding/Tergugat secara melawan hukum sebagaimana telah diuraikan Terbanding/Penggugat di atas;

C. BANTAHAN TERHADAP DALIL SERTIFIKAT TIDAK SAH;

32. Bahwa dalil Memori Banding Tambahan Tergugat/Pembanding pada angka 5, adalah keliru, tidak benar dan harus ditolak oleh karena menurut hukum, tanah dan bangunan (toko sumber abadi) yang menjadi objek sengketa adalah hak milik sah dari Penggugat/Terbanding berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/Calaca/2010 atas nama Penggugat/Terbanding (Bukti P-5) yang diperoleh secara sah menurut hukum kemudian dilakukan proses peningkatan hak secara prosedur hukum yang berlaku maka terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Calaca/2011 atas nama Penggugat/Terbanding (Bukti P-1) -- namun sangat disayangkan tanpa dasar dan bukti otentik tiba-tiba Tergugat/Pembanding dengan penuh khayal dan impian atau ilusi tiba-tiba menyatakan SHGB dan SHM atas nama Penggugat/Terbanding adalah tidak sah, ia Tergugat/Pembanding tidak menyadari bahwa dirinya tidak mempunyai hak dan wewenang menilai sah tidaknya SHGB dan SHM tersebut, sehingga tuntutan Tergugat/Pembanding untuk mengabulkan gugatan rekonsensinya haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum, yang dapat dijelaskan/diuraikan sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat/Pembanding berupaya menyelundupkan fakta dalam tingkat banding perkara aquo sebagaimana kutipan Tambahan Memori Bandingnya berikut :

"Bahwa oleh karena terbukti pula objek tanah sengketa adalah merupakan sebuah Toko yang diberi nama Sumber Abadi dan bukan merupakan rumah tinggal maka menurut ketentuan Peraturan Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka dapat disimpulkan bahwa tanah objek sengketa berupa Toko/Kios hanya dapat dibebani dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan sesudah berakhirnya masa waktu berlaku barulah ditingkatkan menjadi hak milik, maka dengan demikian terbukti sertipikat Hak Milik Nomor 348/Calaca/2011 atas nama Penggugat yang adalah merupakan peningkatan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/Calaca/2010 atas nama

Hal. 62 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding, dimana pula Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah tidak sah, maka menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 348/Calaca/2011 atas nama Penggugat/Terbanding, juga adalah tidak sah sehingga alasan gugatan rekonpensi dari Pembanding patut dikabulkan oleh Majelis Hakim Banding”;

- b. Bahwa tuntutan Tergugat/Pembanding meminta kepada judex factie Pengadilan tingkat banding untuk dikabulkan gugatan rekonvensinya, patutlah ditolak dan dikesampingkan dengan alasan selain SHGB dan SHM adalah sah menurut hukum karena telah diterbitkan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku juga akan dikemukakan fakta-fakta hukum pengadilan tingkat pertama sebagai berikut :

- 1) Bahwa dalam menjawab gugatan Terbanding/Penggugat dalam peradilan tingkat pertama, Pembanding/Tergugat mendalilkan Jawaban Dalam Konvensi yang dapat dilihat pada putusan Pengadilan tingkat Pertama (angka 13, halaman 21), berikut :

“Bahwa tindakan Penggugat yang telah mengalihkan hak kepemilikan kepada dirinya sendiri atas hak kepemilikan tanah dan bangunan (ruang kios/toko) objek sengketa dalam perkara a quo, adalah tindakan perbuatan melawan hukum dan tindakan penggelapan aset milik Pemerintah Kota Manado, karena peralihan hak kepemilikan objek sengketa yang dilakukan Penggugat, tanpa sepengetahuan, izin dan persetujuan dari Tergugat. Maka oleh karena itu, cukup alasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan (ruang kios/toko) objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik dari Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh Tergugat dan selanjutnya menyatakan tidak sah dan melawan hukum serta tidak mengikat bagi Tergugat Sertifikat Hak Milik Nomor: 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (Penggugat) serta Surat Ukur Nomor: 00005/Calaca/2010 tertanggal 22 Oktober 2010”;

- 2) Bahwa tidak ada satupun dalil (*fundamentum petendi*) pada “Gugatan Rekonvensi” yang sinkron/berhubungan hukum dengan dalil Memori Banding Tambahan dari Tergugat/Pembanding angka 5 yang meminta dikabulkannya gugatan rekonvensi, --- dengan kata lain, dalil angka 5 dalam Tambahan Memori Bandingnya adalah hal yang sama sekali baru dan bukan merupakan fakta hukum dalam peradilan tingkat pertama ;

Hal. 63 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



c. Bahwa dengan demikian, jelaslah bahwa tuntutan pada angka 5 Tambahan Memori Banding Pembanding (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) merupakan tuntutan yang tidak dilandasi dengan *fatalijke grond* maupun *rechtelijke grond* dalam *fundamentum petendi* gugatan rekonvensi Pembanding/Tergugat ; --- tampak merupakan penyelundupan fakta hukum dalam tingkat banding perkara a quo; --- dan nyata-nyata merupakan dalil yang tidak perlu ditanggapi lebih lanjut dalam peradilan perdata a quo oleh karena "salah-kamar" sebab dalil tuntutan mengenai pemberian jenis hak dan prosedur administratif yang diperoleh Terbanding atas tanah objek sengketa merupakan kewenangan absolut dari peradilan tata usaha negara untuk mengadilinya ;

33. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado telah tepat dan benar dalam memutuskan perkara a quo ;

34. Bahwa selain dan selebihnya dalil Memori Banding Tambahan dari Pembanding/Tergugat haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca secara seksama gugatan, jawaban, bukti-bukti yang diajukan para pihak, putusan Pengadilan Tingkat Pertama, memori banding/tambahan memori banding dan kontra memori/tambahan kontra memori banding, memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Dalam Konpensasi :

Menimbang, bahwa pokok gugatan dalam surat gugatan Terbanding semula Penggugat, mengenai obyek sengketa yang telah diuraikan secara jelas dalam surat gugatan demikian juga dalam putusan tingkat pertama adalah hak milik Terbanding semula Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 348/Kelurahan Calaca tanggal 21 Januari 2011 atas nama Pengky Budianto (bukti P-1) sebagai peningkatan dari Sertifikat HGB Nomor 108/Calaca tanggal 25 Oktober 2010 (bukti P-13), oleh sebab itu tindakan Pembanding semula Tergugat selaku Direktur Utama PD Pasar Kota Manado memungut uang sewa/kontrak dan mengancam melakukan penyegelan atas obyek sengketa yang dipergunakan sebagai usaha Toko apabila tidak memperpanjang atau membayar sewa bangunan kepada Pembanding semula Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding semula Penggugat. Dalil-dalil Terbanding semula Penggugat dibantah oleh Pembanding semula Tergugat dengan dalil bahwa obyek sengketa yang dijadikan oleh Penggugat sebagai usaha Toko adalah milik/aset dari Pemerintah Kota Manado sebagaimana termuat dalam Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Perusahaan Daerah memuat Daftar Aset Pemerintah Kota Manado yang dikelola oleh PD Pasar Kota Manado dimana salah satu diantaranya adalah tercantum obyek sengketa. Bahwa Terbanding semula Penggugat menempati obyek sengketa adalah sebagai penyewa sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang ini yang membayar uang sewa dan uang retribusi bulanan kepada Pembanding semula Tergugat yaitu berdasarkan :

- a. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 02/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 02.a, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019 (bukti T-1), kontrak mana diperpanjang kembali dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 003/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 02 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 September 2019 (bukti T-2);
- b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 03/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 4, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019 (bukti T-3), kontrak mana diperpanjang kembali dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 004/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 04 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020 (bukti T-4);
- c. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05/PDP/SP-JR/II/2009, Ruangan Toko/Kios No. 5, di Pasar Setia Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto, dengan masa sewa 15 Februari 2009 sampai dengan 27 Maret 2019 (bukti T-5), kontrak mana diperpanjang kembali dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 005/PDP/SK-JLN. LEMBONG/V/2019, Ruangan Toko/Kios No. 05 di Pertokoan Jalan Lembong atas nama penyewa Pengky Budianto ((Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi)), dengan masa sewa 27 Maret 2019 sampai dengan 27 Maret 2020 (bukti T-6);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, dalam bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa obyek sengketa terdapat suatu klausul atau ketentuan yang mengatur tentang kewenangan penyelesaian sengketa bagi kedua belah pihak oleh Lembaga Penyelesaian Sengketa Alternatif

Hal. 65 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Arbitrase ketentuan mana adalah mempengaruhi tentang kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat yaitu pada bukti tertanda T-1 s/d T-6 masing-masing Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Direktur Utama PD Pasar Kota Manado dengan Pengky Budianto, dalam tiap-tiap perjanjian tersebut dalam pasal 8 Perselisihan diatur mengenai perselisihan yang timbul antara pihak Pertama dengan Pihak kedua diselesaikan secara musyawarah dan apabila tidak tercapai akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase yang dibentuk oleh kedua belah pihak dan hasilnya mengikat pihak Pertama dan Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa dari klausul diatas maka Pengadilan Negeri menjadi tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa perselisihan yang terjadi bagi kedua belah pihak, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 3 dan pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mengatur Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase;

Menimbang, bahwa meskipun tentang kewenangan Pengadilan Negeri tidak diajukan dalam keberatan atau eksepsi oleh Tergugat sekarang Pembanding, akan tetapi karena ketentuan ini menyangkut tentang kewenangan absolut maka perjanjian arbitrase meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan didalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan juga diatur dalam Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Khusus Pengadilan Bab VI Arbitrase yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Menimbang, bahwa terlepas dari dalil-dalil dan atau keberatan dari kedua belah pihak, berdasarkan pertimbangan dan ketentuan hukum diatas, maka Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Dalam Rekonsensi :

Menimbang, bahwa karena dalam konpensi menyatakan Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, tanpa terlebih dahulu mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti serta keberatan dalam memori banding/tambahan memori banding yang diajukan oleh

Hal. 66 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Tergugat/Penggugat, dimana pengajuan gugatan rekonsensi menggabung dengan gugatan konvensi, Pengadilan Tinggi berpendapat pengajuan materi gugatan dalam rekonsensi dapat diajukan secara terpisah dalam suatu gugatan tersendiri oleh karena itu Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan dalam rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dalam rekonsensi sekarang Pembanding tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor :360/Pdt.G/2019/PN Mnd tanggal 4 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut, tidak dapat dipertahankan karena tidak sesuai hukum maka harus dibatalkan, Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini, dalam konvensi menyatakan Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang mengadili perkara ini, dalam rekonsensi menyatakan gugatan rekonsensi dari Pembanding semula Penggugat dalam rekonsensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Penggugat tidak berhak mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Manado demikian juga Pengadilan Negeri Manado dinyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini maka Terbanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal-pasal dari RBg, Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 360/Pdt.G/2019/PN Mnd tanggal 4 Februari 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang mengadili perkara ini;

Dalam Rekonsensi:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat/Penggugat dalam Rekonsensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Hal. 67 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2020 yang terdiri dari PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim Ketua, FRANGKI TAMBUNWUN, SH.MH. dan KISWORO, SH.MH. masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 14 Mei 2020 Nomor 76/PDT/2020/PT MND putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh EMMA LOESJE KANDYOH, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

FRANGKI TAMBUNWUN, SH.MH..

PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH.

KISWORO, SH.MH

Panitera Pengganti,

EMMA LOESJE KANDYOH, SH

Perincian biaya :

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 10.000,- |
| 3. Biaya Proses..... | Rp. 134.000,- |
| 4. Jumlah | Rp. 150.000,- |

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 68 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND



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

Hal. 69 dari 68 halaman Putusan No76/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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

Halaman 69