



PUTUSAN

Nomor 194/PDT/2022/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 dalam perkara antara pihak-pihak :

HERMAN DJAJA KURNIAWAN, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat tanggal lahir Makasar 1 November 1957, Umur 64 tahun, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kel. Wenang Utara Lingkungan III, Kec. Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nicolas Besi, S.H.**, dan **Johana Elsje Rau, S.H.**, Para Advokat, berkantor pada **Nicolas Besi, S.H., & Associates**, beralamat di Jln. Mawar Utama VI No.8 Perum Griya Paniki Indah, Kelurahan Paniki Bawah Lingkungan XI, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 11-4-2022, dibawah register Nomor 498/SK/2022/PN.Mnd, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

M e l a w a n :

- 1. JOYS WATUNG KAIRUPAN**, Jenis kelamin Perempuan umur Dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Dahulu beralamat Jl. Mayjen Sutoyo No.55 RT/RW 008, Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Madya Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. DAISY E. NAYOAN NELWAN**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur Dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan swasta, Dahulu beralamat di Jl. Raya Maja 1/84 RT/RW 005, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti di seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai
TERGUGAT II;

3. MAUDY JEANETTE KAIRUPAN, Jenis Kelamin Perempuan, Umur dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Perum Bogor Blok C3 No.1, Kota Bogor, sekarang beralamat di Kelurahan Mahakeret Barat Lingk.II Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **TERGUGAT III;**

4. DAISY A. KAIRUPAN, Jenis kelamin Perempuan, Umur dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Kompleks Balikpapan Baru Blok K-6 Balikpapan/ PT.HER II Sepinggian Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **TERGUGAT IV;**

5. MAURITZ J. KAIRUPAN, Jenis kelamin Laki-laki, Umur dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, dahulu beralamat di Kompleks Wika Balikpapan, kemudian di Jln. Cempaka Putih XI No.5 Jakarta, sekarang beralamat di Kelurahan Mahakeret Barat Lingk.II Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **TERGUGAT V;**

6. JESSI L. KAIRUPAN, Jenis kelamin Perempuan, Umur dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, dahulu beralamat di Jln. Kelapa Kopyor Raya Blok C2 No.5 Kelapa Gading, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **TERGUGAT VI;**

7. RONALD G. KAIRUPAN, Jenis kelamin Laki-laki, Umur dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, dahulu beralamat di Perum Jatisawit Asri Blok W-18 Jitenang Balecatur Gamping Sleman, Jogjakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **TERGUGAT VII;**

TERGUGAT I sampai dengan **TERGUGAT VII**, selanjutnya sebagai **PARA TERGUGAT**, memberikan kuasa kepada **Piet Kangihade, S.H., Dkk.**, Para

Halaman 2 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/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

Advokat, berkantor pada **Piet Kangihade, S.H., & Associates**, beralamat di Jln. Sam Ratulangi 28 No. 6, Kel. Tanjung Batu, Kec. Wanea, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 8-6-2022, dibawah register Nomor 737/SK/PN.Mnd, sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA TERGUGAT**;

8. **KEPALA PEMERINTAH RI CQ. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG RI CQ. GUBERNUR PROPINSI SULAWESI UTARA CQ. WALIKOTA MANADO CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL/BPN PROPINSI SULAWESI UTARA CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO**, beralamat di Jln. Pumorow No.109, Kelurahan Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Richart A.E. Runtuwene, S.H., M.H., dkk.**, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Manado, Jalan Pomorouw No. 109, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2022 Nomor MP.02/271-71.71/V/2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18-5-2022, dibawah register Nomor 641/SK/PN.Mnd, sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 21 Desember 2022 Nomor 194/PDT/2022/PT MND, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Panitera Pengadilan Tinggi Manado tanggal 21 Desember 2022 Nomor 194/PDT/2022/PT MND,;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 21 Desember 2022 Nomor 194/PDT/2022/PT MND, tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 3 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding dalam surat gugatannya tanggal 12 April 2022, yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 21 April 2022, dibawah register Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, telah mengajukan gugatan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat mempunyai sebidang tanah warisan peninggalan orang tua mereka bernama alm. Gustaf G.Kairupan yang dikuasai dan diduduki oleh orang lain yakni Willem Billy Noya dkk. terletak di Kelurahan Mahakeret Barat;
2. Bahwa untuk mengurus proses perkara tanah dan surat-surat tanah serta mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga yang menduduki, memerlukan biaya yang banyak untuk menggugat terhadap pihak ketiga dimaksud. Oleh karena itu Para Tergugat tidak mampu atau tidak mempunyai biaya dan karena itu Para Tergugat menghubungi Penggugat sebagai pihak pendana dan mengurus untuk mendanai Gugatan dimaksud;
3. Bahwa karena Para Tergugat bertempat tidak serumah melainkan bertempat tinggal yang berjauhan, maka untuk mencari pendana dikuasakan kepada 2 (dua) orang dari 7 (tujuh) bersaudara yakni kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencari pendana atau pemberi biaya dan kemudian Tergugat I dan Tergugat II menghubungi Penggugat untuk membiayai proses perkara tanah objek sengketa dengan memberikan syarat-syarat yang dapat meyakinkan kepada Penggugat dan diterima Penggugat, sehingga Penggugat tergerak hati untuk bersedia mengurus sekaligus membiayai Gugatan atas tanah objek sengketa milik Para Tergugat dimaksud;
4. Bahwa tanah kintal warisan milik Para Tergugat yang digugat dan dibiayai Penggugat tersebut diatas adalah tanah kintal warisan terletak di Kelurahan Mahakeret Barat Lingk.II, Kecamatan Wenang, Kota Manado seluas 591 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : dengan Kel.Wangke d/h.Mandey;

Timur : dengan Koleangan-Ropa;

Selatan : dengan Jl.Mahakeret V d/h.Jl.Mahakeret V;

Barat : dengan Jl.Garuda;

dan diatas tanah kintal dimaksud berdiri sebuah rumah semi permanen milik warisan Para Tergugat;

5. Bahwa atas kesediaan Penggugat untuk membiayai tanah kintal yang akan digugat di Pengadilan Negeri Manado dan pengurusan surat lainnya, maka dibuat suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 29 Mei 2011 antara Penggugat dengan Para Tergugat diwakili oleh Tergugat I dan Tergugat II sebelum diajukan Gugatan di Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado, sesuai surat kuasa mereka bersaudara dalam hal ini sebagai Para Tergugat;

6. Bahwa berdasarkan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud bahwa jual beli atas tanah dan bangunan belum dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, apabila perkara belum putus dan atau masih berlangsung di Pengadilan Negeri Manado, Pengadilan Tinggi Manado, Kasasi di Mahkamah Agung RI bahkan sampai PK, dan apabila tidak ada PK, maka setelah selesai eksekusi pengosongan wajib Para Tergugat menjual kepada Penggugat dihadapan Notaris/PPAT, sesuai isi perjanjian tanggal 29 Mei 2011;
7. Bahwa selanjutnya apabila perkara tanah dimaksud menang di peradilan, maka Para Tergugat sebagai pihak pertama harus menjual tanah kintal atau tanah objek sengketa kepada Penggugat sebagai pihak kedua dan pihak kedua (Penggugat) wajib membayar kepada Para Tergugat dengan harga tidak berubah baik waktu yang berlaku sekarang (saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli) maupun waktu yang akan datang yakni seharga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
8. Bahwa selain itu berdasarkan perjanjian dimaksud harga tersebut diserahkan setelah eksekusi pengosongan dengan ketentuan bahwa khusus Ny.Joys Watung Kairupan sebanyak Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang akan dibagi kepada 6(enam) bersaudaranya yakni Tergugat I, III, IV, V, VI dan VII sedangkan khusus Ny. Daisy E.Nayoan Nelwan (Tergugat II) mendapat sebanyak Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
9. Bahwa atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud, maka setelah tanah objek sengketa selesai dieksekusi pada tanggal 02 Nopember 2018, Penggugat diizinkan untuk menguasai dan menduduki tanah kintal dengan demikian pada saat eksekusi Penggugat berkewajiban untuk membangun pagar keliling, dan Penggugat menempatkan barang bergerak dan alat-alat bengkel lainnya dan mobil-mobil yang akan diservice atau diperbaiki baik mobil sendiri maupun mobil milik pihak ketiga;
10. Bahwa akan tetapi setelah selesai eksekusi dan atau setelah Penggugat mengeluarkan biaya untuk membiayai tanah kintal objek sengketa milik Para Tergugat tersebut pada angka 4 (empat) diatas, Para Tergugat Ingkar Janji/*Wanprestasi* atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni tidak lagi melaksanakan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, bahkan pada tanggal 5 April 2022 Para Tergugat mengusir Penggugat secara paksa dari tanah objek sengketa, membongkar pagar, merusak, merampas mobil dan membuang serta menghilangkan barang-barang berharga lainnya yang nilainya sebanyak Rp1.386.000.000,00 dan biaya proses perkara sebanyak Rp2.320.000.000,00

Halaman 5 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Rp4.186.000.000,00 (empat miliar seratus delapan puluh enam juta rupiah);

11. Bahwa adapun barang berharga dan bernilai yang dirampas Para Tergugat dan dihancurkan dan atau dibuang dan dihilangkan diatas tanah objek sengketa serta biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat dalam proses perkara, dapat dihitung kerugian *materiil* adalah sebanyak Rp4.186.000.000,00 (empat miliar seratus delapan puluh enam juta rupiah) dan kerugian *immateriil* sebanyak Rp14.400.000.000,00 (empat belas miliar empat ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

I. Kerugian *Materiil* :

a. - Pintu Besi besar dan kecil seharga	Rp 15.000.000,00
- Pagar seng seharga	Rp 15.000.000,00
- Tenda dan kandang ayam seharga	Rp 6.000.000,00
- Barang milik pihak ketiga	Rp 150.000.000,00
- 3 unit mobil	<u>Rp1.200.000.000,00</u>
Jumlah	Rp1.386.000.000,00

b. Biaya Proses Perkara :

- Biaya Tingkat Pengadilan Negeri	Rp 160.000.000,00
- Biaya Tingkat Pengadilan Tinggi	Rp 160.000.000,00
- Biaya Kasasi di Mahkamah Agung RI	Rp 160.000.000,00
- Biaya untuk eksekusi	<u>Rp2.320.000.000,00</u>
Jumlah	Rp2.800.000.000,00

Total kerugian materiil pada huruf a + huruf b Rp4.186.000.000,00 (empat miliar seratus delapan puluh enam juta rupiah);

II. Kerugian *Immateriil* :

Bahwa tanah kintal objek sengketa telah diusahakan Penggugat pada tanggal 03 November 2018 untuk membuka usaha diatas tanah, maka keuntungan yang didapat setiap hari adalah sebanyak Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut :

1 bulan 24 hari kerja x Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) menjadi Rp240.000.000,00/bulan;

Dari Rp240.000.000,00 x 12 bulan/1 tahun menjadi Rp2.880.000.000,00 (dua milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

Dari Rp2.880.000.000,00 x selama 5 tahun terhitung mulai Tahun 2018 s/d Tahun 2022, menjadi Rp14.400.000.000,00 (empat belas miliar empat ratus juta rupiah);

Jumlah kerugian *Immateriil* Rp14.400.000.000,00 (empat belas miliar empat ratus juta rupiah);

Halaman 6 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/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 teruat 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

12. Bahwa selanjutnya karena Para Tergugat secara *wanprestasi*/ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Mei 2011 masuk dan menguasai serta menduduki tanah objek sengketa pada tanggal 5 Mei 2022 secara paksa tanpa dasar hukum eksekusi Pengadilan, maka sangat mendasar dan beralasan hukum kepada Para Tergugat dihukum untuk keluar dari tanah objek sengketa tersebut pada angka 4(empat) diatas serta mencabut bangunan atau benda-benda lain yang terduduk diatasnya atau tanaman dan diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuk dikuasai, dimiliki secara aman, bebas dan leluasa, bila perlu dengan bantuan alat Negara dalam hal ini TNI/POLRI;
13. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut diatas oleh Penggugat telah berusaha menghubungi secara damai dan secara berulang kali memohon agar Para Tergugat menghindarkan diri dari perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji dan meminta agar memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, akan tetapi jawaban Para Tergugat tidak menghiraukannya bahkan dibalas dengan ancaman-ancaman yang dapat membahayakan diri Penggugat, untuk itu Penggugat tidak lagi menempuh jalan lain, selain menempuh jalur hukum yang tersedia yaitu melalui Pengadilan Negeri Manado untuk memperoleh keadilan hukum;
14. Bahwa selain itu Para Tergugat juga melakukan Ingkar Janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepada salah satu saudara mereka bernama Maudy Jeanette Kairupan (Tergugat III) diatas tanah objek perjanjian padahal warisan belum terbagi. Untuk itu dengan ini mohon agar Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631/Mahakeret Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/ Mahakeret Barat/2021 atas nama Jeanette Kairupan secara juridis harus dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat.
15. Bahwa selanjutnya karena Para Tergugat telah *wanprestasi*/ingkar janji dengan cara Para Tergugat masuk dan menguasai diatas tanah objek perjanjian secara paksa, merusak pagar, membongkar barang bengkel dan mengambil dan membuang mobil-mobil dan barang/alat bengkel berharga lainnya sehingga Penggugat menderita kerugian yang besar jumlahnya untuk itu sangat mendasar kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian *Materiil* sebanyak Rp4.186.000.000,00 (empat miliar seratus delapan puluh enam juta rupiah) ditambah bunga 10% (sepuluh persen) setiap bulan dan kerugian *Immateriil* sebanyak Rp14.400.000.000,00 (empat belas miliar, empat ratus juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
16. Bahwa selain itu oleh karena berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Penggugat mempunyai kewajiban untuk menyerahkan uang sebanyak

Halaman 7 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat sebagai bahagian dari panjar biaya pengurusan perkara tanah dan diperhitungkan sebagai bahagian dari harga jual tanah objek sengketa. Maka dengan ini memerintahkan kepada Penggugat untuk menyerahkan harga tanah dimaksud kepada Para Tergugat tanpa bunga dan apabila Para Tergugat tidak menerima uang tersebut, maka uang tersebut dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado untuk disimpan sampai dengan Para Tergugat mengambilnya dan atau menerimanya;

17. Bahwa untuk menjamin kerugian Penggugat yang besar jumlahnya serta dikuatirkan Para Tergugat akan dengan sengaja mengalihkan tanah objek sengketa seluas 591 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 631/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan (Tergugat III) kepada pihak lain dan Para Tergugat akan dengan sengaja menghindari atau mengulur-ulur akan pembayaran ganti kerugian terhadap Penggugat, maka dengan ini mohon agar tanah objek sengketa dimaksud dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag/revindicatoir beslag*) dan harta benda milik Para Tergugat lainnya baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari;
18. Bahwa karena Turut Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini, maka dapat ditarik untuk tunduk dan takluk pada Putusan Pengadilan dalam perkara ini;
19. Bahwa karena gugatan Penggugat ini mempunyai sangka yang beralasan dan bukti-bukti yang sah dan kuat menurut hukum, maka sangat beralasan hukum kepada Para Tergugat dihukum untuk Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari, terhitung sejak putusan Pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/mutlak, sampai dengan Para Tergugat memenuhi isi Putusan dalam perkara ini;
20. Bahwa selain itu karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti sah menurut hukum, maka dengan ini mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voorrbaar bij voorraad*), walaupun Para Tergugat banding dan kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan diletakkan Pengadilan dalam perkara ini;

Halaman 8 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Mei 2011 antara Para Tergugat diwakili oleh Ny. Joys Watung-Kairupan dan Ny.Daisy E.Nayoan Nelwan dengan Herman Djaja Kurniawan adalah sah dan mengikat.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Mei 2011 yang dapat menimbulkan kerugian *Materiil* kepada Penggugat terurai pada posita nomor 11 (sebelas) angka romawi I huruf a dan huruf b dan nomor 15 (lima belas) sebanyak Rp4.186.000.000,00 (empat miliar seratus delapan puluh enam juta rupiah) beserta bunga 10% (sepuluh persen) untuk setiap bulan, terhitung mulai tanggal 29 Mei 2011 sampai dengan Para Tergugat memenuhi isi Putusan dalam perkara ini, dengan perincian sebagai berikut :
 - I. Kerugian *Materiil* :
 - a. - Pintu besar dan kecil seharga Rp 15.000.000,00
 - Pagar seng seharga Rp 15.000.000,00
 - Tenda dan kandang ayam seharga Rp 6.000.000,00
 - Barang milik pihak ketiga seharga Rp 150.000.000,00
 - 3 (tiga) unit mobil seharga Rp1.200.000.000,00
 - Jumlah Rp1.386.000.000,00
 - b. Biaya Proses Perkara :
 - Biaya operasional tingkat Pengadilan Negeri Rp 160.000.000,00
 - Biaya operasional tingkat Pengadilan Tinggi Rp 160.000.000,00
 - Biaya operasional dit Mahkamah Agung RI Rp 160.000.000,00
 - Biaya untuk eksekusi Rp2.320.000.000,00
 - Jumlah Rp2.800.000.000,00
 - Total kerugian Materiil huruf a + huruf b Rp4.186.000.000,00
(empat miliar seratus delapan puluh enam juta rupiah)
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat melakukan *wanprestasi*/ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Mei 2011 menimbulkan kerugian *Immateriil* kepada Penggugat terurai pada *posita* nomor 11 (sebelas) angka romawi II sebanyak Rp14.400.000.000,00 (empat belas miliar empat ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

Penggugat membuka usaha mulai tanggal 03 November 2018, dengan keuntungan yang didapat setiap hari Rp10.000.000,00 dengan perhitungan :

1 (satu) bulan 24 hari kerja x Rp10.000.000,00 menjadi Rp240.000.000,00/bulan. Dari Rp240.000.000,00 x 12 bulan/1 tahun menjadi

Halaman 9 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.880.000.000,00. Dari Rp2.880.000.000,00 x 5 tahun, terhitung mulai Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022 menjadi Rp14.400.000.000,00;

Jumlah kerugian *Immateriil* Rp14.400.000.000,00 (empat belas miliar empat ratus juta rupiah);

6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat masuk dan menguasai serta menduduki tanah objek sengketa seluas 591 M2 serta menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.631/Mahakeret Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan (Tergugat III) atas tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Mahakeret Barat Lingkungan II Kecamatan Wenang Kota Manado dengan batas-batas :

Utara : dengan Kel.Wangke d/h Mandey;

Timur : dengan Kel. Koleangan – Ropa;

Selatan : dengan Jl.Mahakeret V d/h Jl.Mahakeret V;

Barat : dengan Jl.Garuda;

adalah perbuatan *wanprestasi*/Ingkar Janji;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik No.631/Mahakeret Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat berhak menerima uang harga tanah seluas 591 M2 yang terurai pada *posita* angka 16 (enam belas) dari Penggugat sebanyak Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tanpa bunga secara tunai, seketika dan sekaligus;
9. Menghukum Para Tergugat untuk keluar dan mengosongkan tanah objek sengketa seluas 591 M2 serta mencabut segala bentuk bangunan yang terduduk di atasnya atau benda-benda lainnya dan tanaman apapun dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuk dikuasai dan dimiliki secara bebas, aman dan leluasa, bila perlu dengan bantuan alat Negara dalam hal ini TNI/POLRI.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian *Materiil* kepada Penggugat sebanyak Rp4.186.000.000,00 (empat miliar seratus delapan puluh enam juta rupiah) beserta bunga 10% (sepuluh persen) untuk setiap bulan, terhitung mulai tanggal 29 Mei 2011 sampai dengan Para Tergugat memenuhi isi Putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian *Immateriil* kepada Penggugat sebanyak Rp14.400.000.000,00 (empat miliar empat ratus juta rupiah), secara tunai, seketika dan sekaligus;
12. Menghukum Para Tergugat untuk menerima uang harga tanah dari Penggugat sebanyak Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tanpa bunga dan

Halaman 10 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Para Tergugat tidak menerima uang dimaksud, maka uang tersebut dititipkan dan disimpan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado sampai dengan Para Tergugat mengambil dan menerimanya;

13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai dan menduduki tanah objek sengketa untuk tunduk takluk pada putusan Pengadilan dalam perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebanyak Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/mutlak sampai dengan Para Tergugat memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
15. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voorraad bij voorraad*) walaupun Para Tergugat banding dan kasasi;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat sekarang Pembanding, Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

Jawaban Para Tergugat sekarang Para Terbanding :

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*:

Bahwa gugatan Penggugat keliru menarik orang sebagai Tergugat (*gemis aanhoedanigheid*) karena gugatan Penggugat adalah mengenai *Wanprestasi* yang didasarkan pada Perjanjian tertanggal 29 Mei 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I Joys Watung Kairupan dan Tergugat II Daisy E. Nayoan Nelwan, tapi ternyata menggugat juga Tergugat III Maudy Jeanette Kairupan, Tergugat IV Daisy A. Kairupan, Tergugat V Mauritz J. Kairupan, Tergugat VI Jessi L. Kairupan dan Tergugat VII Ronald G. Kairupan;

2. GUGATAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*:

- Bahwa Penggugat pada *posita* angka 3 gugatan menyatakan Para Tergugat untuk mencari dana perkara menguasai pada Tergugat I dan Tergugat II namun dalam *posita* angka 3 tersebut tidak jelas apakah kuasa tertulis dan bila secara tertulis kapan terjadinya;

Halaman 11 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



- Bahwa pada posita angka 10 pada angka I kerugian *materiil* huruf b biaya proses perkara disebutkan biaya tingkat Pengadilan Negeri, tingkat Pengadilan Tinggi, biaya Kasasi Mahkamah Agung, biaya untuk eksekusi kesemuanya berjumlah Rp2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah), tapi tidak jelas perincian kerugian misalnya untuk biaya perkara di tingkat Pengadilan Negeri sejumlah Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) meliputi biaya apa saja hingga berjumlah Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) demikian seterusnya sampai biaya eksekusi. Bahwa tidak diperinci kerugian *materiil* maka Gugatan adalah kabur, tidak jelas dan tegas;

DALAM POKOK PERKARA:

A. DALAM KONVENSI:

1. Bahwa segala hal yang termuat dalam *Eksepsi* secara *mutatis mutandis* tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat terkecuali yang diakui secara tegas dan jelas.
3. Bahwa adalah benar bahwa Obyek Sengketa adalah hak milik Para Tergugat.
4. Bahwa Obyek Sengketa menurut Penggugat diperjanjikan sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Mei 2011 diperjanjikan dijual oleh Para Tergugat kepada Penggugat, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Mei 2011 cacat formal karena tidak memenuhi syarat perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni:
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - Suatu hal tertentu;
 - Suatu sebab yang halal / tidak terlarang;
5. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Mei 2011 jelas dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan sangat jelas dalam Perjanjian tersebut tidak disebutkan Tergugat I dan Tergugat II mewakili kepentingan Para Tergugat lainnya yakni Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII;
6. Bahwa Penggugat mengetahui Obyek Sengketa adalah hak milik dari Para Tergugat dan bukan hanya hak milik dari Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa jelas Obyek Sengketa adalah terlarang untuk diperjualbelikan



karena ada pihak lain yang berhak ternyata tidak ikut dalam Perjanjian tertanggal 29 Mei 2011;

7. Bahwa Penggugat mendalilkan adanya *Wanprestasi* oleh Para Tergugat terhadap Perjanjian tertanggal 29 Mei 2011, nyatanya Perjanjian tersebut hanyalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
8. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II nyatanya *Wanprestasi* justru dilakukan oleh Penggugat sendiri dimana diperjanjikan akan membayar harga Obyek Sengketa senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) setelah perkara selesai. Hal tersebut sebagaimana nyata pada Perjanjian tanggal 29 Mei 2011 Pasal 2 tapi kenyataannya eksekusi terhadap Obyek Sengketa telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 02 November 2018 sebagaimana Berita Acara Eksekusi Nomor 387/Pdt.G/2011/PN. Mnd, ternyata tidak dilakukan pembayaran oleh Penggugat bahkan sampai pada Tahun 2019 dihubungi oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pembayaran Penggugat tidak melakukan pembayaran terhadap Obyek Sengketa dan Tahun 2020 sampai pertengahan Tahun 2021 tidak ada upaya Penggugat untuk melakukan pembayaran Obyek Sengketa;
9. Bahwa ternyata setelah eksekusi Obyek Sengketa pada tanggal 02 November 2018 Obyek Sengketa diduduki dan dikuasai oleh Penggugat, dipergunakan sebagai gudang, ditempati barang-barang berupa mobil bekas sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada dalil Gugatannya angka 10 dan Obyek Sengketa ternyata juga disewakan oleh Penggugat kepada pihak lain untuk usaha jualan bahan makanan dan usaha lainnya;
10. Bahwa Para Tergugat menempati Obyek Sengketa adalah pada bulan April 2021 sampai saat ini.
11. Bahwa Para Tergugat adalah pemilik Obyek Sengketa karenanya tidak benar Para Tergugat mengusir Penggugat dari Obyek Sengketa, Para Tergugat hanya mengeluarkan barang berupa mobil bekas dari Obyek Sengketa dikeluarkan secara baik-baik dengan disaksikan oleh Kepala Lingkungan atau RT/RW setempat dipindahkan pada halaman kintal kosong dekat tempat tinggal Penggugat dan tidak ada barang yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada angka 10 dirusak atau dihilangkan atau merampas mobil, menghilangkan barang-barang berharga lainnya milik Penggugat. Semuanya hanyalah alasan yang mengada-ada dari Penggugat;

Halaman 13 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



12. Bahwa tuntutan ganti rugi secara *materiil* maupun *immateriil* adalah tuntutan yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum bahkan tuntutan immateriil telah membenarkan/membuktikan Penggugat telah mendapatkan keuntungan dengan membuka usaha di tempat Obyek Sengketa yang kenyataannya adalah hak milik Para Tergugat; Bahwa adanya dalil Gugatan Penggugat pada angka 14 yang memintakan agar Sertifikat Hak Milik No. 631/Mahakeret Barat/2021, Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Tergugat III Maudy Jeanette Kairupan dinyatakan secara yuridis cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat adalah dalil yang tidak beralasan hukum karena terbitnya Sertifikat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Obyek Sengketa adalah hak milik Para Tergugat dan tentunya adalah hak Para Tergugat untuk menentukan kepada siapa diberikan Obyek Sengketa dan dapat diterbitkan sertifikat;
13. Bahwa ternyata Penggugat selama menduduki Obyek Sengkeketa telah melakukan pengrusakan 3 bangunan rumah di atas tanah Obyek Sengketa milik dari Para Tergugat;
14. Bahwa dalil Gugatan Penggugat untuk menuntut Para Tergugat membayar ganti rugi secara *materiil* dan *immateriil* berpuluh miliar dan Penggugat hanya mau membayar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) untuk Obyek Sengketa adalah dalil Gugatan yang mengada-ada, tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum.
15. Dalil-dalil selebihnya dalam Gugatan Penggugat ditolak sebagai tidak beralasan hukum dan mengada-ada.

B. DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa segala hal yang termuat dalam *Eksepsi* maupun dalam *Konvensi* secara *Mutatis Mutandis* tidak terpisahkan dengan *Rekonpensi*;
2. Bahwa ternyata Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonpensi* mendasarkan Gugatannya pada adanya *Wanprestasi* yang dilakukan Para Tergugat *Konvensi/Penggugat Rekonpensi* atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Mei 2011 antara Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonpensi* dengan Tergugat I *Konvensi* dan Tergugat II *Konvensi*;
Bahwa Perjanjian tersebut ternyata bukanlah antara Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonpensi* dengan Para Tergugat *Konvensi/Penggugat Rekonpensi* seluruhnya sedangkan Obyek Sengketa adalah hak milik dari Para Tergugat *Konvensi/Penggugat Rekonpensi*

Halaman 14 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



seluruhnya, dengan demikian telah melanggar Pasal 1320 KUHPerdara tentang Syarat Perjanjian dimana dinyatakan syaratnya antara lain bahwa perjanjian haruslah terhadap sebab yang halal/tidak dilarang, dengan demikian perjanjian tersebut dapat dibatalkan, tidak sah dan tidak mengikat;

3. Bahwa ternyata juga Perjanjian antara Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* dengan Tergugat *Konvensi* I dan Tergugat *Konvensi* II tersebut dilanggar sendiri oleh Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* sebagaimana nyata termuat pada Pasal 2 Perjanjian tanggal 29 Mei 2011 yang ternyata tidak dilakukan pembayaran senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) terhadap Obyek Sengketa sedangkan Obyek Sengketa telah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Manado dalam Perkara No. 387/Pdt.G/2011/PN. Mnd pada tanggal 02 November 2018 dengan demikian Perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak mengikat;
4. Bahwa ternyata sejak eksekusi tanggal 02 November 2018 Obyek Sengketa yang seharusnya dikuasai dan diduduki oleh Para Tergugat *Konvensi* sebagai pihak yang berhak memenangkan Perkara Perdata Nomor 387/Pdt.G/2011/PN Mdo, nyatanya Obyek Sengketa diduduki oleh Penggugat *Konvensi* dijadikan tempat usaha, gudang tempat penyimpanan kendaraan bekas juga disewakan pada pihak lain sebagai tempat usaha dimana perbuatan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat *Rekonpensi* / Tergugat *Konvensi*.
5. Bahwa Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonpensi* karena merusak/merombak 3 bangunan rumah milik Para Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonpensi* di atas tanah Obyek Sengketa;
6. Bahwa perbuatan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* merusak / merombak 3 bangunan rumah milik Para Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonpensi* jelas menimbulkan kerugian *materiil* bagi Para Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* dimana apabila 1 bangunan rumah dihargai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) maka 3 bangunan tersebut nilai kerugiannya adalah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
7. Bahwa kerugian secara *immateriil* juga dialami Para Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* karena baru menguasai Obyek

Halaman 15 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Sengketa pada tanggal 05 April 2022 sedangkan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* menguasai Obyek Sengketa sejak tanggal 02 November 2018 sampai pada bulan Maret 2022, maka kerugian *immateriil* adalah meliputi kerugian apabila Obyek Sengketa digunakan Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* sebagai tempat usaha dan mendapatkan keuntungan setiap hari diperoleh keuntungan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) maka setiap bulan akan mendapatkan keuntungan Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), maka kerugian *immateriil* yang dialami oleh Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* adalah terhitung sejak Obyek Sengketa dikuasai oleh Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* yakni pada tanggal 02 November 2018 sampai pada bulan Maret 2022 atau kurang lebih 40 bulan dikalikan kerugian per bulan Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) maka kerugian *immateriil* adalah sejumlah Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah);

8. Bahwa kerugian *materiil* sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan kerugian *immateriil* sejumlah Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah) adalah patut menurut hukum harus dibayarkan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* kepada Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi*;
9. Bahwa penguasaan atas Obyek Sengketa oleh Para Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* atas Obyek Sengketa adalah tidak bertentangan dengan hukum karena Obyek Sengketa adalah hak milik Para Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* demikian pula diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 631/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan adalah sah dan mengikat;
10. Bahwa adalah patut menurut hukum apabila Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* menuntut uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* untuk membayar sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai hukum tetap sampai pada dilaksanakannya Putusan oleh Tergugat *Rekonpensi*/Penggugat *Konvensi*;
11. Bahwa untuk menjamin tuntutan Para Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi* tidak menjadi hampa mohon kiranya dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang tidak bergerak maupun barang bergerak milik Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pada segala hal seperti yang telah diuraikan baik dalam *Konvensi* maupun *Rekonpensi*, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan dalam *Rekonpensi* yang amarnya:

DALAM KONVENSI:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat *Rekonpensi* untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum batal, tidak sah dan tidak mengikat Perjanjian Jual Beli tertanggal 29 Mei 2011 antara Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* dengan Tergugat I *Konvensi* Joys Watung Kairupan dan Tergugat II *Konvensi* Daisy E. Nayoan Nelwan;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* atas Obyek Sengketa sejak tanggal 02 November 2018 sampai pada bulan Maret 2022 adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonpensi*;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* merusak bangunan rumah yang ada di atas tanah Obyek Sengketa serta membuat usaha, menyewakan Obyek Sengketa pada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat *Rekonpensi*/Tergugat *Konvensi*;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Obyek Sengketa adalah hak milik dari Para Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonpensi* dan Sertifikat Hak Milik No.631/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan adalah sah dan mengikat;
6. Menghukum Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* untuk membayar kepada Para Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonpensi* uang kerugian secara *materiil* sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan secara *immateriil* sejumlah Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah);
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* tidak berkewajiban untuk membayar kepada Para Tergugat *Konvensi*/Penggugat *Rekonpensi* harga jual beli Obyek Sengketa sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
8. Menghukum Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonpensi* untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap

Halaman 17 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai pada dilaksanakannya Putusan;

9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Manado;
10. Menghukum Penggugat *Konvensi/Tergugat Rekonpensi* untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini ;

Jawaban Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;

Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan

1. Bahwa terhadap obyek sengketa dahulu pernah menjadi obyek perkara dalam perkara di Pengadilan Negeri Manado No. 387/Pdt.G/2011/PN.Mdo tanggal 25-09-2012 *jo.* Pengadilan Tinggi Manado No. 917/Pdt/2013/PT.Mdo tanggal 27-03-2013 *jo.* Mahkamah Agung R.I No. 2298 K/PDT/2013 tanggal 29-04-2014 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi;
2. Bahwa amar putusan perkara angka 1 (satu) di atas pada pokoknya menyatakan bahwa Sdr. Joys Watung Kairupan, yang saat itu bertindak untuk diri sendiri dan atas nama ahli waris lainnya, adalah merupakan ahli waris yang sah dari Alm. Gustaf Kairupan dengan istrinya Jeanette Warouw Kairupan serta berhak atas obyek sengketa;
3. Bahwa subjek hak obyek sengketa masih sesuai dengan isi putusan angka 1 (satu) dan 2 (dua) di atas dan belum ada peralihan kepada pihak lain;
4. Bahwa terhadap *posita* Penggugat angka 5 (lima) yang berbunyi sebagai berikut:

" Bahwa atas kesediaan Penggugat untuk membiayai tanah kintal yang akan digugat di Pengadilan Negeri Manado dan Pengurusan surat lainnya, maka dibuat suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 29 Mei 2011 antara Penggugat dengan Para Tergugat diwakili oleh Tergugat I dan Tergugat II sebelum diajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Manado, sesuai surat kuasa mereka bersaudara dalam hal ini sebagai Para Tergugat" adalah tidak relevan oleh karena sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan tanggal 29 Mei 2011 yang juga dilampirkan oleh Tergugat dan telah menjadi warkah permohonan penerbitan obyek sengketa, dimana dalam isi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah mencantumkan nomor gugatan perkara dan menyatakan terhadap obyek bidang tanah dalam sengketa perdata No.

Halaman 18 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/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

387/Pdt.G/2011/PN.Mdo padahal terhadap gugatan perkara tersebut baru diregistrasi di kepaniteraan pengadilan pada tanggal 12 Desember 2011, maka menjadi tidak relevan bagi Penggugat untuk mendalilkan *posita* gugatan angka 5 (lima) tersebut;

5. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat kepada Turut Tergugat pada saat dilaksanakan pemeriksaan lapang tanggal 01-12-2021, Penggugat mengakui belum ada pembayaran kepada Para Tergugat sebagaimana isi perjanjian, sehingga adalah tidak relevan Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi *wanprestasi*;
6. Bahwa berdasarkan angka 1 (satu) sampai 5 (lima) di atas, maka secara hukum bidang tanah obyek sengketa adalah sah milik Para Tergugat selaku ahli waris dari Alm. Gustaf Kairupan dengan istrinya Jeanette Warouw Kairupan, dan secara *legal standing* Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat oleh karena terkait Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan yang didalilkan Penggugat sebagaimana angka 4 (empat) di atas terdapat kejanggalan/kekeliruan, kecuali Penggugat dapat membuktikan sebaliknya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah Turut Tergugat uraikan dalam *Eksepsi* juga masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 631/Mahakeret Barat atas nama Maudy Jeanette Kairupan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa subyek hak Sertipikat Hak Milik No. 631/Mahakeret Barat (obyek sengketa) adalah sesuai dengan isi putusan Pengadilan Negeri Manado No. 387/Pdt.G/2011/PN.Mdo tanggal 25-09-2012 *jo.* Pengadilan Tinggi Manado No. 917/Pdt/2013/PT.Mdo tanggal 27-03-2013 *jo.* Mahkamah Agung R.I No. 2298 K/PDT/2013 tanggal 29-04-2014;

Halaman 19 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terkait pencantuman nama salah satu ahli waris yaitu Tergugat III sebagai pemegang hak obyek sengketa adalah berdasarkan Surat Pernyataan dan Pesetujuan Ahli Waris tanggal 20-05-2021 dimana Tergugat III dikuasakan oleh Para Tergugat untuk bertindak dan mewakili semua ahli waris dalam penerbitan obyek sengketa;
 6. Bahwa terhadap hal lainnya yang terurai dalam *posita* gugatan menjadi tanggungjawab pembuktian bagi Penggugat dihadapan Pengadilan;
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima *Eksepsi* Turut Tergugat;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; atau memutuskan

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah Sertipikat Hak Milik No. 631/Mahakeret Barat atas nama Maudy Jeanette Kairupan; atau,
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya "*ex aequo et bono*";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara *a quo*, Pengadilan Negeri Manado telah menjatuhkan Putusan tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM KONVENSII

Dalam *Eksepsi*

- Menolak *eksepsi* Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat *Rekonvensi* untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* atas Obyek Sengketa sejak tanggal 02 November 2018 sampai pada bulan Maret 2022 adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Tergugat *Konvensi*/Para Penggugat *Rekonvensi*;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* merusak 1 (satu) bangunan rumah yang ada di atas

Halaman 20 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/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

tanah Obyek Sengketa serta membuat usaha, menyewakan Obyek Sengketa pada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat *Rekonvensi*/Para Tergugat *Konvensi*;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Obyek Sengketa adalah hak milik dari Para Tergugat *Konvensi*/Para Penggugat *Rekonvensi* dan Sertifikat Hak Milik No.631/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan adalah sah dan mengikat;
5. Menghukum Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* untuk membayar kepada Para Tergugat *Konvensi*/Para Penggugat *Rekonvensi* uang kerugian secara *materiil* sejumlah Rp25.000.000,00 (duapuluh lima juta rupiah) dan secara *immateriil* sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
7. Menolak gugatan *rekonvensi* untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat *Konvensi*/Tergugat *Rekonvensi* untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.210.000,00 (tiga juta dua ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Manado tanggal 8 November 2022 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, dan terhadap permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 1 Desember 2022, sebagaimana masing-masing *Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum bandingnya dalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan dan menyerahkan Memori Banding dihadapan Plh. Panitera Pengadilan Negeri Manado tanggal 25 November 2022, sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, dan terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara sah dan diserahkan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 1 Desember 2022, sebagaimana masing-masing *Relaas* Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat dalam perkara *a quo*, Para Terbanding semula Para Tergugat, melalui

Halaman 21 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Desember 2022, sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, dan terhadap Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut, telah diberitahukan secara sah dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, masing-masing tanggal 15 Desember 2022, sebagaimana masing-masing *Relaas* Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Penggugat, Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado (Pasal 203 *Rbg*) terhitung setelah pemberitahuan, masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat, Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 1 Desember 2022, sebagaimana masing-masing *Relaas* Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd diucapkan pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum tanggal 26 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Putusan dalam perkara *a quo*, telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa Pasal 199 ayat (1) *RBg* telah menentukan batas waktu untuk mengajukan permohonan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi paling lama 14 (empat belas) hari sejak diucapkan/diberitahukan Putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Manado tanggal 8 November 2022, sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, sehingga karenanya permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, menurut hukum telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tata cara serta persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang;

Halaman 22 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat dalam perkara *a quo*, telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tata cara serta persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang, maka permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat, secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permohonan upaya hukum bandingnya, Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya pada pokoknya telah memohon untuk menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, dengan alasan-alasan keberatan sebagaimana terurai dalam Memori Bandingnya;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Para Tergugat pada pokoknya telah memohon untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan didalam Memori Bandingnya, setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan mencermati Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Para Tergugat, Berita Acara Persidangan, surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut dibawah ini;

DALAM KONVENSII

DALAM EKSEPSII

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding, telah mengajukan eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi yaitu, eksepsi Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa gugatan Penggugat *error in persona* dan gugatan Penggugat *obscuur liebel*, sedangkan eksepsi Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang telah tepat dalam menilai fakta dan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya, sebagaimana pertimbangan hukum halaman 41 sampai dengan halaman 43 Putusan *a quo*;

Halaman 23 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata telah mengatur tentang eksepsi khususnya eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi dan menggolongkannya sebagai berikut : (*Hukum Acara Perdata*, M.Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2004, halaman 437)

1. Eksepsi surat kuasa khusus tidak sah;
2. Eksepsi *error in persona* yang terdiri atas eksepsi *diskualifikasi* yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat dan eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. *Exceptio obscuur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;
4. *Excepcio Res Judicata* atau *nebis in idem* ;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani 4 (empat) penggolongan eksepsi khususnya eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka materi eksepsi Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa gugatan Penggugat *error in persona* adalah eksepsi pada angka 2 keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat. dan gugatan Penggugat *obscuur liebel* adalah eksepsi pada angka 3 *Exceptio obscuur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas, berkaitan dengan *posita* gugatan Penggugat pada angka 3 dan angka 10 pada angka 1 kerugian *materiil* huruf b biaya proses perkara, sedangkan terhadap eksepsi Turut Tergugat bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan adalah eksepsi pada angka 2 Eksepsi *error in persona* berupa eksepsi *diskualifikasi* yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat atau Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan hukum eksepsi Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa gugatan Penggugat *error in persona* adalah karena telah menarik Maudy Jeanette Kairupan sebagai Tergugat III, Daisy A. Kairupan sebagai Tergugat IV, Mauritz J. Kairupan sebagai Tergugat V, Jessi L. Kairupan sebagai Tergugat VI dan Ronald G. Kairupan sebagai Tergugat VII, dengan gugatan *wanprestasi*, sedangkan gugatan Penggugat didasarkan pada Perjanjian tertanggal 29 Mei 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I Joys Watung Kairupan dan Tergugat II Daisy E. Nayoan Nelwan;

Menimbang, bahwa berdasarkan *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 secara tegas dinyatakan bahwa "wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah Para Penggugat", *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 menyebutkan bahwa

Halaman 24 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“perlu tidaknya Penggugat menarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat, sepenuhnya menjadi wewenang Penggugat”

Menimbang, bahwa berpedoman kepada *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 *juncto* *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, diikut sertakannya Maudy Jeanette Kairupan sebagai Tergugat III, Daisy A. Kairupan sebagai Tergugat IV, Mauritz J. Kairupan sebagai Tergugat V, Jessi L. Kairupan sebagai Tergugat VI dan Ronald G. Kairupan sebagai Tergugat VII, sekalipun Perjanjian tertanggal 29 Mei 2011 dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I Joys Watung Kairupan dan Tergugat II Daisy E. Nayoan Nelwan, tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan hukum *eksepsi* Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa gugatan Penggugat *error in persona* sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, telah memasuki materi pokok perkara, dan memerlukan proses pembuktian lebih lanjut, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 *RBg*;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, maka *eksepsi* Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara *a quo* adalah *error in persona*, harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan karena harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa *eksepsi* selanjutnya dari Para Tergugat sekarang Para Terbanding adalah bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*, yang apabila mempedomani 4 (empat) penggolongan *eksepsi* khususnya *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi kompetensi* sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka *eksepsi* gugatan Penggugat *obscuur libel* adalah *eksepsi* pada poin 3 (*Exceptio obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dengan mempedomani *eksepsi* poin 3 (*Exceptio obscuur libel*) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, suatu gugatan dinyatakan kabur atau *obscuur libel*, apabila tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan *petitum* gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mempelajari materi gugatan Penggugat sekarang Pembanding, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat gugatan Penggugat sekarang Pembanding telah menjelaskan dasar hukum dalil-dalil gugatan atau *fundamentum petendi/posita*, obyek yang dipersengketakan dalam

Halaman 25 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* adalah perbuatan *wanprestasi*, dan gugatan Penggugat sekarang Pembanding telah menguraikan secara jelas *petitum* gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan hukum dari *eksepsi* Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa gugatan Penggugat *obscuur liebel* dikaitkan dengan *posita* gugatan Penggugat pada angka 3 dan angka 10 pada angka 1 kerugian *materiil* huruf b biaya proses perkara, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan proses pembuktian lebih lanjut, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 *RBg*, sehingga karenanya *eksepsi* Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding kabur atau *obscuur liebel* dikaitkan dengan *posita* gugatan Penggugat pada angka 3 dan angka 10 pada angka 1 kerugian *materiil* huruf b biaya proses perkara, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding telah mengajukan *eksepsi* bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan, yang apabila mempedomani 4 (empat) penggolongan *eksepsi* khususnya *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi kompetensi* sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka *eksepsi* bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan, adalah *eksepsi* pada poin 2 (*Exceptio error in persona*) berupa *eksepsi diskualifikasi* yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat atau Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan hukum *eksepsi* Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, telah memasuki materi pokok perkara, dan memerlukan proses pembuktian lebih lanjut, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 *RBg*, sehingga karenanya *eksepsi* Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan atau Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, maka *eksepsi* Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam penerapan hukumnya sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan

Halaman 26 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama terhadap *eksepsi* Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding dan menjadikannya sebagai dasar pertimbangan, dan karenanya putusan yang telah menolak *eksepsi* Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding untuk seluruhnya patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam *eksepsi* sebagaimana dipertimbangkan diatas, secara *mutatis mutandis* bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama halaman 43 sampai dengan halaman 53 yang telah menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, tidak tepat dalam menilai fakta yang terungkap dipersidangan dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian, sehingga karenanya putusan Dalam Pokok Perkara tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri Dalam Pokok Perkara tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding mempelajari dan membaca dalil gugatan Penggugat sekarang Pemanding dan Jawaban Para Tergugat sekarang Para Terbanding serta Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding dalam perkara *a quo*, maka yang menjadi pokok permasalahan atau perselisihan hukum dalam perkara *a quo* dan memerlukan adanya pembuktian lebih lanjut tentang kebenarannya adalah :

- Apakah benar Para Tergugat sekarang Para Terbanding telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 29 Mei 2011, yang ditanda tangani oleh Herman Djaja Kurniawan (*in casu* Penggugat sekarang Pemanding) dan Ny. Joys Watung Kairupan (*in casu* Tergugat I) ? ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan atau perselisihan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut Tergugat sekaramng Turut Terbanding, secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat sekarang Pemanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pemanding disangkal oleh Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut

Halaman 27 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sekaramng Turut Terbanding, maka menjadi kewajiban Penggugat sekarang Pembanding untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (*vide* Pasal 283 *RBg*), sebaliknya Para Tergugat sekarang Para Terbanding dan Turut Tergugat sekaramng Turut Terbanding, juga berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya dalam perkara *a quo*, Penggugat sekarang Pembanding, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1/TR-1 sampai dengan P.18/TR.18, dan 6 (enam) orang saksi yaitu, Karel Julius Rangan, Hanny Hendrik Van Bone, Johan Jannemain Nelwan, Dina Pito, Ariatje Thomas dan Theresia Imigarde Winokan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding, Para Tergugat sekarang Para Terbanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-VII.1/PR.I-VII.1 sampai dengan T.I-VII.18/PR.I-VII.18, dan 4 (empat) orang saksi yaitu Anthony Wenno, Hardy Rony Wowiling, Ronny Welly Waterkamp dan Ferdinand Richie Noya, sedangkan Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 dan TT-2;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan dan menilai alat bukti surat yang ada relevansinya atau hubungannya dengan pokok permasalahan atau perselisihan hukum yang harus dibuktikan, sehingga apabila ada alat bukti surat yang tidak dipertimbangkan dan dinilai oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding haruslah dianggap alat bukti surat tersebut tidak ada relevansinya dan harus dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa oleh karena yang dipersengketakan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 12 Agustus 2022 guna memenuhi Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, dan hasil pemeriksaan setempat serta gambar situasi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.1/TR.1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8) dihubungkan dengan keterangan Saksi Penggugat yaitu Karel Julius Rangan, Johan Jannemain Nelwan, Ariatje Thomas, Theresia Imigarde Winokan, dan Saksi Para Tergugat sekarang Para Terbanding yaitu Anthony Wenno dan Hardy Rony Wowiling, dapat dibuktikan menurut hukum bahwa antara Penggugat sekarang Pembanding dan

Halaman 28 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat sekarang Para Terbanding (*in casu* Tergugat I Joys Watung Kairupan), tanggal 29 Mei 2011 terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan atas objek tanah kintal harta peninggalan almarhum Gustaf G. Kairupan seluas lebih kurang 600 M2, yang terletak di Kelurahan Mahakeret Barat Lingkungan II Kecamatan Wenang, Kota Manado;

Menimbang, bahwa dibuatnya bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8) sebagaimana dipertimbangkan diatas, didasarkan kepada bukti surat bertanda P.2/TR.2 berupa Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2011, P.3/TR.3 berupa Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2011 dan bukti surat bertanda P.16/TR.3 berupa Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2011;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda bukti surat bertanda P.2/TR.2 berupa Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2011, Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding memperoleh fakta yang sekaligus membuktikan secara *de jure* dan *de facto* bahwa Joys Watung Kairupan (*in casu* Tergugat I), telah memberikan Kuasa kepada Herman Djaya Kurniawan (*in casu* Penggugat dan Pemanding) berkaitan dengan pengurus tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, sedangkan bukti surat bertanda P.3/TR.3 membuktikan bahwa Ny. Maria Kairupan Richter, Ronald Kairupan (*in casu* Tergugat VII), Maudy Kairupan (*in casu* Tergugat III), Jessy Kairupan (*in casu* Tergugat VI), Daisy Adam Kairupan (*in casu* Tergugat IV) dan Maurits Kairupan (*in casu* Tergugat V), telah memberikan Kuasa kepada Joys Watung Kairupan (*in casu* Tergugat I), berkaitan atas objek sengketa (*in casu* tanah kintal harta peninggalan almarhum Gustaf G. Kairupan seluas lebih kurang 600 M2, yang terletak di Kelurahan Mahakeret Barat Lingkungan II Kecamatan Wenang, Kota Manado);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.16/TR.3 berupa Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2011, dapat dibuktikan menurut hukum bahwa Daisy E. Nayoan Nelwan (*in casu* Tergugat II) juga telah memberikan Kuasa kepada Herman Djaya Kurniawan (*in casu* Penggugat dan Pemanding) berkaitan dengan pengurus tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, maka bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8) telah dibuat secara sah menurut hukum antara Penggugat sekarang Pemanding dengan Para Tergugat sekarang Para Terbanding (*in casu* Tergugat I), dan karena telah dibuat secara sah menurut hukum, maka berpedoman kepada rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata (asas kebebasan berkontrak), bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8) sebagai satu perjanjian sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat sekarang Pemanding dan Para Tergugat sekarang Para Terbanding;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap berdasarkan bukti surat bertanda P.2/TR.2, P.3/TR.3 dan P.16/TR.16 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas,

Halaman 29 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangkalan Para Tergugat sekarang Para Terbanding bahwa dalam Perjanjian bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8), tidak disebutkan Tergugat I dan Tergugat II mewakili kepentingan Para Tergugat lainnya, yaitu Tergugat III sampai dengan Tergugat VII, adalah sangkalan yang tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan sangkalan Para Tergugat sekarang Para Terbanding, bahwa objek sengketa adalah terlarang diperjualbelikan karena ada pihak lain yang berhak ternyata tidak diikutsertakan dalam Perjanjian bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8), adalah sangkalan yang tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding terhadap sangkalan Para Tergugat sekarang Para Terbanding yang dinyatakan tidak beralasan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dihubungkan dengan bukti surat bertanda P.4/TR.4, P.5/TR.5, P.6/TR.6 dan P.7/TR.7, serta bukti surat bertanda P.8/TR.8 dan keterangan Saksi Karel Julius Rangan, sebagai tindak lanjut terhadap bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8);

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut dan pemenuhan kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8), berdasarkan bukti surat bertanda bukti surat bertanda P.8/TR.8 berupa Surat Perjanjian Tentang Honorarium Advokat tanggal 8 Agustus 2011, dan keterangan Saksi Karel Julius Rangan, terhadap objek tanah dalam surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8), didalam perkara *a quo* telah diselesaikan oleh Penggugat sekarang Pembanding, sebagaimana bukti surat bertanda P.4/TR.4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 387/Pdt.G/2011/PN.Mnd tanggal 25 September 2012 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.2/PR.I-VII.2), bukti surat bertanda P.5/TR.5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 17/PDT//2013//PN.MDO tanggal 27 Maret 2013 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.3/PR.I-VII.3), bukti surat bertanda P.6/TR.6 berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2298 K/Pdt/2013 tanggal 29 April 2014 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.4/PR.I-VII.5), dan bukti surat bertanda P.7/TR.7 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 387/Pdt.G/2011/PN.Mnd tanggal 2 November 2018 (berupa Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 17/PDT//2013//PN.MDO tanggal 27 Maret 2013 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.5/PR.I-VII.5);

Menimbang, bahwa oleh karena dari uraian pertimbangan diatas, Penggugat sekarang Pembanding telah melaksanakan kewajiban hukum sebagaimana dimaksudkan dalam bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8), maka Para Tergugat sekarang Para Terbanding juga tunduk dan taat terhadap bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-

Halaman 30 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII.8), karena bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I- VII.6/PR.I-VII.8) berlaku juga sebagai Undang-Undang bagi Para Tergugat dan Para Terbanding;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Para Tergugat sekarang Para Terbanding telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-VII.8/PR.I-VII.8 berupa percakapan *whatsapp* antara Penggugat sekarang Pemanding dengan Para Tergugat sekarang Para Terbanding tanggal 18 April 2019, tanggal 27 Juni 2019, tanggal 20 Juli 2019 dan tanggal 30 Juli 2019, akan tetapi materi percakapan *whatsapp* antara Penggugat sekarang Pemanding dengan Para Tergugat sekarang Para Terbanding sebagaimana telah dipertimbangkan, bertentangan dengan rumusan Pasal 2 bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.6/PR.I-VII.8), bahwa kewajiban pembayaran oleh Penggugat sekarang Pemanding dalam perkara *a quo*, dilaksanakan kepada Joys Watung Kairupan (*in casu* Tergugat I) dan Daisy E. Nayoan Nelwan (*in casu* Tergugat II) dengan besaran masing-masing Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dan bukan dilaksanakan kepada kepada masing-masing rekening Tergugat III sampai dengan Tergugat VII, sebagaimana percakapan *whatsapp* antara Penggugat sekarang Pemanding dengan Para Tergugat sekarang Para Terbanding tanggal 27 Juni 2019;

Menimbang, bahwa akibat tidak terlaksananya pembayaran sebagaimana percakapan *whatsapp* antara Penggugat sekarang Pemanding dengan Para Tergugat sekarang Para Terbanding tanggal 27 Juni 2019, tidak membenarkan Para Tergugat sekarang Para Terbanding melakukan tindakan sepihak sebagaimana bukti surat bertanda P.10/TR.10 (*vide bukti* surat bertanda T.I-VII.11/PR.I-VII.11, T.I-VII.12/PR.I-VII.12, T.I-VII.13/PR.I-VII.13, dan T.I-VII.14/PR.I-VII.14), seharusnya Para Tergugat sekarang Para Terbanding mengajukan gugatan untuk pemenuhan prestasi dari Penggugat sekarang Pemanding;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding berpendapat bahwa didalam perkara *a quo*, Penggugat sekarang Pemanding dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa Para Tergugat sekarang Para Terbanding telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I- VII.6/PR.I-VII.8);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sekarang Pemanding telah dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa Para Tergugat sekarang Para Terbanding telah melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I- VII.6/PR.I-VII.8), untuk itu Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang *petitum* gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat sekarang Pemanding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 1, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh *petitum* gugatan Penggugat sekarang Pembanding ;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan pada angka 2, oleh karena dalam perkara *a quo*, tidak dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan, maka *petitum* gugatan pada angka 2 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I- VII.6/PR.I-VII.8) telah dibuat secara sah menurut hukum dan berlaku sebagai Undang-Undang berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka *petitum* gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan pada angka 4, angka 5, angka 10, dan angka 11, patut untuk dinyatakan ditolak, karena perbuatan Para Tergugat sekarang Para Terbanding dalam perkara *a quo* adalah tindakan wanprestasi, yang tidak memberikan penghukuman ganti rugi, karena penghukuman ganti kerugian adalah konsekuensi hukum dari perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sekarang Para Terbanding telah terbukti melakukan tindakan wanprestasi, maka *petitum* gugatan Penggugat sekarang Pembanding, pada angka 6 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 7, patut untuk dikabulkan, karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 631/Minahasa Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kauripan *in casu* Tergugat III (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.1/PR.I-VII.1), bertentangan dengan bukti surat bertanda P.2/TR.2 berupa Surat Kuasa tanggal 21 Februari 2011, yang kewenangan pengurusanannya berada pada penerima kuasa (*in casu* Herman Djaya Kurniawan selaku Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara *a quo*);

Menimbang, bahwa selain hal yang telah dipertimbangkan diatas, Sertifikat Hak Milik Nomor 631/Minahasa Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kauripan *in casu* Tergugat III (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.1/PR.I-VII.1), tidak pernah diajukan sebagai bukti surat dalam bukti surat bertanda P.4/TR.4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 387/Pdt.G/2011/PN.Mnd tanggal 25 September 2012 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.2/PR.I-VII.2), bukti surat bertanda P.5/TR.5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 17/PDT//2013//PN.MDO tanggal 27 Maret 2013 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.3/PR.I-VII.3), bukti surat bertanda P.6/TR.6 berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2298 K/Pdt/2013 tanggal 29 April 2014 (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.4/PR.I-VII.5), karena Sertifikat Hak Milik Nomor 631/Minahasa Barat/2021 dengan

Halaman 32 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kauripan *in casu* Tergugat III (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.1/PR.I-VII.1), penerbitannya dilaksanakan setelah selesai proses perkara objek sengketa selesai, yang dalam perkara *a quo*, proses penerbitannya pada tanggal 24 Desember 2021;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Sertifikat Hak Milik Nomor 631/Minahasa Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kauripan *in casu* Tergugat III (*vide* bukti surat bertanda T.I-VII.1/PR.I-VII.1), adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan rumusan Pasal 2 bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I- VII.6/PR.I-VII.8), bahwa kewajiban pembayaran oleh Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara *a quo*, dilaksanakan kepada Joys Watung Kauripan (*in casu* Tergugat I) dan Daisy E. Nayoan Nelwan (*in casu* Tergugat II) dengan besaran masing-masing Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), maka *petitum* gugatan pada angka 8 dan angka 12 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sekarang Para Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap bukti surat bertanda P.1/TR.1 (*vide* bukti surat bertanda T.I- VII.6/PR.I-VII.8), maka *petitum* gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 9 dan angka 13, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 14 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, patut dinyatakan ditolak, karena perbuatan yang terbukti dalam perkara *a quo*, adalah perbuatan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* gugatan pada angka 15 yang telah memohon putusan dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), oleh karena Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding tidak melihat urgensinya, maka *petitum* gugatan pada angka 15 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding untuk sebagian, dan untuk gugatan selebihnya harus dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam *Konvensi* Pokok Perkara sebagaimana dipertimbangkan diatas, secara *mutatis mutandis* bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam *Rekonvensi* ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam *Konvensi* Pokok Perkara, Para Terbanding semula Para Tergugat/Para Penggugat *Rekonvensi* telah terbukti

Halaman 33 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan *wanprestasi*, maka putusan Dalam *Rekonvensi* yang telah mengabulkan gugatan Para Penggugat *Rekonvensi* untuk sebagian, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri Dalam *Rekonvensi* tersebut, dengan menyatakan menolak gugatan Para Penggugat *Rekonvensi* untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding dikabulkan untuk sebagian, dan untuk gugatan selebihnya dinyatakan ditolak sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Para Terbanding semula Para Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan *Stb.* 1927-227 tentang *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.*), Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Mei 2011 antara Para Tergugat diwakili oleh Ny. Joys Watung-Kairupan dan

Halaman 34 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny.Daisy E.Nayoan Nelwan dengan Herman Djaja Kurniawan adalah sah dan mengikat;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat masuk dan menguasai serta menduduki tanah objek sengketa seluas 591 M2 serta menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.631/Mahakeret Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan (Tergugat III) atas tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Mahakeret Barat Lingkungan II Kecamatan Wenang Kota Manado dengan batas-batas :
Utara : dengan Kel.Wangke d/h Mandey;
Timur : dengan Kel. Koleangan – Ropa;
Selatan : dengan Jl.Mahakeret V d/h Jl.Mahakeret V;
Barat : dengan Jl.Garuda;
adalah perbuatan *wanprestasi*/Ingkar Janji;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik No.631/Mahakeret Barat/2021 dengan Surat Ukur Nomor 0006/Mahakeret Barat/2021 atas nama Maudy Jeanette Kairupan adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat berhak menerima uang harga tanah seluas 591 M2 yang terurai pada *posita* angka 16 (enam belas) dari Penggugat sebanyak Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tanpa bunga secara tunai, seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Para Tergugat untuk keluar dan mengosongkan tanah objek sengketa seluas 591 M2 serta mencabut segala bentuk bangunan yang terduduk di atasnya atau benda-benda lainnya dan tanaman apapun dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuk dikuasai dan dimiliki secara bebas, aman dan leluasa, bila perlu dengan bantuan alat Negara dalam hal ini TNI/POLRI;
7. Menghukum Para Tergugat untuk menerima uang harga tanah dari Penggugat sebanyak Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tanpa bunga dan apabila Para Tergugat tidak menerima uang dimaksud, maka uang tersebut dititipkan dan disimpan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado sampai dengan Para Tergugat mengambil dan menerimanya;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai dan menduduki tanah objek sengketa untuk tunduk takluk pada putusan Pengadilan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Halaman 35 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 26 Oktober 2022 Nomor 258/Pdt.G/2022/PN.Mnd, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan Penggugat *Rekonvensi* untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat/Para Penggugat *Rekonvensi* untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding, ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Kamis tanggal 2 Februari 2023 oleh kami Dr.TUMPAL NAPITUPULU, SH, M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis, NOVRRY TAMMY OROH, S.H., M.H., dan STEERY M. RANTUNG, S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 21 Desember 2022 Nomor 194/PDT/2022/PT MND, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 20 Februari 2023 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh EDISON SUMENDA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

T t d

Tt d

NOVRRY TAMMY OROH, S.H., M.H., Dr.TUMPAL NAPITUPULU, S.H., M.Hum.,

T t d

STEERY M. RANTUNG, S.H., M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

T t d

EDISON SUMENDA, S.H.,

Perincian biaya :

Perincian Biaya ;

Halaman 36 dari 37 halaman Putusan Nomor 194/PDT/2022/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Materai : Rp 10.000,00
- Redaksi : Rp 10.000,00
- Biaya Proses : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan
Pengadilan Tinggi Manado
Plh.Panitera,

MARLYN NETY HEENY MAWA,SH.