



PUTUSAN
Nomor 3328 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. PEMERINTAH KOTA MANADO C.q. WALIKOTA MANADO**, beralamat di Jalan Balai Kota di Manado, diwakili oleh Walikota Manado Andrei Angouw, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eva A.R. Pandensolang, S.H., M.H, Kepala Bagian Hukum Setda Kota Manado, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2022;
- 2. PEMERINTAH KOTA MANADO C.q. PERUSAHAAN DAERAH/PD PASAR MANADO**, beralamat di Jalan Walanda Maramis, Gedung *Shopping Centre* Lantai II, Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, diwakili oleh Direktur Umum PD. Pasar Kota Manado Aldrin Lucky Senduk, S.Ked., dalam hal ini memberi kuasa kepada Jellif F.B. Dondokambey, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Kosultan Hukum beralamat di Kantor PD Pasar Kota Manado, Kompleks Gedung *Shopping Center* Lt II, Kelurahan Pinaesan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2022;

Para Pemohon Kasasi I, II/Para Tergugat I dan II;

L a w a n :

JOHNY REMPAS, bertempat tinggal di Kompleks Pertokoan *Shopping Centre*, Jalan Walanda Maramis Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Clift Pitoy, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Rawung & Pitoy Law

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024



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

Firm, beralamat di Jalan Sungai Musi, Nomor 97, Kelurahan Singkil Dua, Lingkungan III, Kecamatan Singkil, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2022;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai Pembeli yang sah yang beriktikad baik membeli dari negara (*in casu* Kantor Lelang Negara Manado) atas objek sengketa hak sewa ruangan 70 (tujuh puluh) kios/toko yang terletak di lantai dasar, lantai I dan lantai II Gedung *Shopping Centre* Manado sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 45/1990-91 tanggal 23 Oktober tahun 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Lelang Negara Manado;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan hak sewa selama 18 (delapan belas) tahun terhitung sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 2009 terhadap objek sengketa ke 70 (tujuh puluh) kios/toko yang terletak di lantai dasar, lantai I dan lantai II Gedung *Shopping Centre* Manado;
4. Menyatakan menurut hukum semua surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berhubungan dengan objek sengketa yang merugikan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan menyewakan objek sengketa kepada pihak ketiga serta melarang dan mencegah Penggugat untuk menguasai dan menduduki objek sengketa sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 2009 atau selama 18 (delapan

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas) tahun sebagai suatu perbuatan melawan hukum oleh penguasa yang merugikan Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kehilangan uang hak sewa sebesar Rp126.000.000.000,00 (seratus dua puluh enam miliar rupiah) kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kehilangan uang investasi sebesar Rp13.270.180.000,00 (tiga belas miliar dua ratus tujuh puluh juta seratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 6% setiap tahun terhitung sejak tahun 1991 sampai dengan Tergugat-Tergugat mematuhi isi putusan ini kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Subsida:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I;

1. Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);
2. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menggugat (*legal standing*);
3. Eksepsi tentang hapusnya hak Penggugat untuk mengajukan gugatan karena telah diperjanjikan sebelumnya tentang batalnya perjanjian (*daluwarsa*);

Eksepsi Tergugat II:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024

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. Gugatan Penggugat dinilai tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);
2. Gugatan Penggugat dinilai daluwarsa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 432/Pdt.G/2022/PN Mnd tanggal 6 April 2023, dengan amar sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.086.000,00 (dua juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 131/PDT/2023/PT MND, tanggal 31 Juli 2023, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 432/Pdt.G/2022/PN Mnd, tanggal 6 April 2023 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai pembeli yang sah yang beriktikad baik membeli melalui pelelangan umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Manado hak sewa ruangan atas objek sengketa ke 70 (tujuh puluh) kios/toko yang terletak masing-masing di lantai dasar/bawah sebanyak 12 (dua belas) kios, lantai I sebanyak 6 (enam) kios dan lantai II sebanyak 52 (lima puluh dua) kios pada Gedung *Shopping Centre* Manado sebagaimana tersebut

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Risalah Lelang Nomor 45/1990-91 tanggal 23 Oktober 1990 yang diterbitkan oleh Kantor Lelang Negara Manado;

3. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan hak sewa ruangan selama 18 (delapan belas) tahun terhitung sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 2009 atas objek sengketa ke 70 (tujuh puluh) kios/toko yang terletak menyebar di lantai dasar/bawah, lantai I dan lantai II Gedung *Shopping Centre* Manado;
4. Menyatakan menurut hukum semua surat-surat yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II yang berhubungan langsung dengan objek sengketa yang merugikan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan menyewakan objek sengketa kepada pihak ketiga serta melarang dan mencegah Penggugat untuk menguasai dan menduduki objek sengketa sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 2009 atau selama 18 (delapan belas) tahun sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi materiil kehilangan uang investasi dari pembelian objek sengketa sebesar Rp13.564.000.000,00 (tiga belas miliar lima ratus enam puluh empat juta rupiah) ditambah bunga sebesar 3 % (tiga persen) setiap tahun dihitung sejak tahun 2022 sampai dengan putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi materiil kehilangan uang sewa ruangan atas objek sengketa sebesar Rp22.680.000.000,00 (dua puluh dua miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat uang ganti rugi imateriil sebesar

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024

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

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

9. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar semua biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I pada tanggal 8 Agustus 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 432/Pdt.G/2022/PN Mnd *juncto* Nomor 131/PDT/2023/PT MND yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II pada tanggal 8 Agustus 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Agustus 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 432/PDT.G/2022/PN.MND *juncto* Nomor 131/PDT/2023/PT MND yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 September 2023;

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

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 29 Agustus 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 131/PDT/2023/PT MND, tanggal 31 Juli 2023;

Atau:

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 1 September 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 131/PDT/2023/PT MND, tanggal 31 Juli 2023;

Atau:

Jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 September 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 29 Agustus 2023 dan 1 September 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 13 September 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024

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)



Bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya, oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membeli objek sengketa melalui pelelangan umum (*vide* Risalah Lelang Nomor 45/1990-91 tanggal 23 Oktober 1990) sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan menyewakan objek sengketa kepada pihak ketiga tanpa izin dari Penggugat sebagai pemilik objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. PEMERINTAH KOTA MANADO C.q. WALIKOTA MANADO, 2. PEMERINTAH KOTA MANADO C.q. PERUSAHAN DAERAH/PD PASAR MANADO, tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **PEMERINTAH KOTA MANADO, Cq. WALIKOTA MANADO, 2. PEMERINTAH KOTA MANADO, Cq. PERUSAHAN DAERAH/PD PASAR MANADO**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2024 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024



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

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

ttd/

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,
ttd/

Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00 +</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3328 K/Pdt/2024