



**PUTUSAN**  
Nomor 2182 K/Pdt/2015

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

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

**LILI MARGARETHA TJANDRA** dan **KARNO PONTOH**, keduanya suami istri, bertempat tinggal di Kelurahan Madidir Unet, Lingkungan I, Kecamatan Bitung Tengah, Kota Bitung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nico Walone, S.H., Advokat & Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Walanda Maramis Nomor 93, Kelurahan Madidir Ure, Lingkungan III, Kecamatan Madidir, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n :

**TJAN TJIE HONG**, yang bertindak untuk diri sendiri dan untuk kepentingan para ahli waris lainnya: Tjan Tjie Seng, Rahma Ali, dan Maria Tjandra, sebagai ahli waris dari Tjan Tek Hoaet (alm) dan Thio Dioe Giem Nio (alm) suami istri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Karel Julius Rangan, S.H., beralamat di Prm. Mountain View Residence Blok H 22, Kelurahan Paniki Bawah, Lingkungan II, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Dan

1. **JEANE JOLANDA UNSULANGI, S.H.**, Notaris/PPAT Kota Bitung, beralamat kantor di Jalan X Dotulong Nomor 141 Madidir Ure, Kota Bitung, sekarang beralamat kantor di Jalan Raya Manado – Bitung, sekarang Kelurahan Suwaan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;
2. **PT BANK MANDIRI (PERSERO) cq KANTOR CABANG BITUNG**, berkedudukan di Jalan X Dotulong, Kelurahan Madidir Ure, Kota Bitung;

Halaman 1 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015



**3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. cq BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH PROVINSI SULUT,  
cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BITUNG,**  
berkedudukan di Jalan Stadion Dua Sudara Manembo-  
Nembo Tengah Kota Bitung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Tergugat III, Turut  
Tergugat/Terbanding II, Terbanding III, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tjan Tek Hoeat (alm) dan Thio Dioe Giem Nio (alm) suami istri,  
semasa hidupnya mereka mempunyai harta kekayaan milik sebagai harta  
peninggalan/warisan yang belum dibagi waris, berupa sebidang tanah kintal  
di atasnya berdiri bangunan rumah permanen terletak di Kelurahan Madidir  
Unet Lingkungan I, Kecamatan Bitung Tengah, Kota Bitung, dengan luas  
keseluruhannya kurang lebih 540 m<sup>2</sup>, dengan batas – batasnya:  
Utara : Jalan Raya;  
Timur : Keluarga Eddy Hakim dan Keluarga Walone Simpuru;  
Selatan : Keluarga Lukas Mohede;  
Barat : Keluarga. Wem Letto;
2. Bahwa sebagaimana diketahui objek sengketa *in casu*, adalah sebagai  
gabungan mulanya berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 23/Madidir  
Unet, luas 176 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi. Nomor 857/1982 tanggal 6 Februari  
1982, dipakai nama Eddy Sandala (anak Tjan Tjie seng), Sertifikat Hak Milik  
Nomor 323/Madidir Unet, luas 133 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 328/1987  
tanggal 27 Juli 1987, dipakai nama Maria Tjandra, dan Sertifikat Hak Milik  
Nomor 333/Madidir Unet, luas 190 m<sup>2</sup> Gbr Situasi Nomor 114/1988 tanggal  
26 April 1988 dipakai nama Maria Tjandra, dan seluas kurang lebih 41 m<sup>2</sup>  
yang tidak termasuk didalam ke-3 Sertifikat Hak Milik tersebut,  
diperoleh/dibeli dari Keluarga Saul Rumagit tahun 1988 oleh orang tua kami  
tersebut, terletak dibagian belakang Selatan objek *in casu*;



3. Bahwa Tjan Tek Hoeat (alm) meninggal dunia pada tahun 1977, dan Thio Dioe Giem Nio (alm) meninggal dunia pada tahun 2005, semasa hidup mereka dalam perkawinan mempunyai anak/keturunan masing-masing: 1).Tjan Tjie Seng, 2). Rahma Ali, 3). Maria Tjandra, 4). Tjan Tji Hong (Penggugat), 5). Lili Maria Tjandra (Tergugat I), sebagai para ahli waris yang sah menurut hukum;
4. Bahwa setelah Tjan Tek Hoeat (ayah Para Penggugat dan Tergugat I) meninggal dunia pada Januari 1977, maka objek sengketa *in casu* disepakati untuk disatukan dan diserahkan secara hibah formalitas dan di atas namakan Thio Dioe Giem Nio yang adalah ibu Para Penggugat dan Tergugat I (Lili M Tjandra, dengan maksud agar supaya hak serta kepentingan mereka sebagai para ahli waris terhadap objek sengketa *in casu*, terjamin keberadaannya, sehingga tidak hanya kemudian dikuasai/dimiliki secara sepihak oleh para ahli waris lainnya, sebagaimana ada dan tercantum dalam ketiga Sertifikat Hak Milik tersebut, hal ini pula sejalan dengan Surat Pernyataan Thio Dioe Giem Nio tertanggal 3 Januari 2003;
5. Bahwa untuk hal itu, dibuatlah hibah secara formalitas terhadap Akta Hibah Nomor 04/Hib/BTGH/2003 tanggal 3 Januari 2003 Sertifikat Hak Milik Nomor 328/1987 luas 190 m<sup>2</sup> atas nama Maria Tjandra, Akta Hibah Nomor 05/Hib/BTGH/2003 tanggal 03 Januari 2003, Sertifikat Hak Milik Nomor 333/1988 luas 190 m<sup>2</sup> atas nama Maria Tjandra, dan Akte Hibah Nomor 06/Hib/BTGH/2003 tanggal 03 Januari 2003, Akta Hibah Nomor 06/Hib/BTGH/2003 tanggal 03 Januari 2003 Sertifikat Hak Milik Nomor 23/1982 luas 176 m<sup>2</sup> atas nama Eddy Sandala, yang sumuanya dibuat dihadapan Yance Adolf Victor Mangare, Notaris/PPAT Kota Bitung, kemudian berdasarkan hibah tersebut ketiga Sertifikat Hak Milik dilakukan balik nama atas ke-3 Sertifikat Hak Milik tersebut dirubah atas nama Thio Dioe Giem Nio, dimana sebagai kompensasi atas terjadinya hibah tersebut adalah surat pernyataan Thio Dioe Giem Nio tanggal 3 Januari 2003 sebagai lampiran terjadinya hibah tersebut;
6. Bahwa objek sengketa tersebut, saat ini diduduki dan dikuasai oleh Tergugat I suami istri secara sepihak, dengan mengenyampingkan hak dan kepentingan Para Penggugat sebagai para ahli waris lainnya yang melekat atas objek sengketa *in casu*, sebagai harta peninggalan/warisan dari orang Tua para Penggugat dan Tergugat I Lili Margaretha Tjandra yang belum dibagi waris tersebut, sebagaimana surat pernyataan Thio Dioe Giem Nio ibu/orang tua mereka tanggal 3 Januari 2003, dimana masing – masing ahli



waris mendapatkan 1/5 (satu perlima) sebagai bagian warisannya atas objek tersebut. Karenanya tindakan dan perbuatan Tergugat I (suami istri) tersebut, adalah bertentangan dengan hak serta kepentingan para Penggugat sebagai sesama ahli waris yang sah terhadap objek *in casu*, karenanya tindakan Tergugat I (suami istri) tersebut, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

7. Bahwa segala perikatan/perjanjian jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Thio Dieo Giem Nio (ibu Penggugat dan Tergugat I (Lili M Tjandra) dihadapan Tergugat II sebagai Notaris/PPAT atas objek sengketa *in casu* adalah keliru dan cacad hukum, karena pembuatan dan penerbitannya tersebut berdasarkan pada suatu itikad buruk dan melawan hukum oleh Tergugat I (Lili M Tjandra), dengan cara memperdaya ibu Thio Dieo Giem Nio untuk melakukan perikatan Jual Beli yang sifatnya semu atas objek *in casu* dihadapan Tergugat II, dengan tanpa setahu para ahli waris lainnya yang berhak atas objek *in casu*, hal ini adalah keliru dan tidak beralasan hukum;
8. Bahwa sebagaimana diketahui saat pembuatan dan penerbitannya Akta Jual Beli Nomor 91/JB/BTGH/VI/2004 tanggal 08 Juni 2004, Akta Jual Beli Nomor 92/JB/BTGH/VI/2004 tanggal 08 Juni 2004, Akta Jual Beli Nomor 93/JB/ BTGH/VI/2004 tanggal 08 Juni 2004 antara Tergugat I (Lili Margaretha Tjandra) dengan ibu Thio Dieo Giem Nio tersebut di hadapan Tergugat II mengandung cacat hukum, hal mana diketahui ibu Thio Dieo Giem Nio saat itu telah berusia 71 tahun, menurut hukum sudah tidak cakap lagi untuk dapat bertindak sendiri melakukan suatu tindakan dan perbuatan hukum menyangkut jual beli objek *in casu*, lagi pula ibu Thio Dieo Giem Nio dalam keadaan sakit-sakitan, hal ini adalah bertentangan dengan hukum, karenanya segala bentuk perikatan/perjanjian jual beli tersebut menurut hukum tidak mengikat dan tidak sah harus batal dengan segala akibat hukumnya;
9. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 767/Madidir Unet SU Nomor 16/2004 tanggal 31 Desember 2004 atas nama Tergugat I (Lili M Tjandra), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Bitung (Turut Tergugat) atas objek *in casu* yang didasarkan pada perikatan/perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Thio Dieo Giem Nio yang cacad hukum, tidak sah dan tidak mengikat tersebut, adalah keliru dan bertentangan dengan hukum, oleh karena itu penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut menurut hukum harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa diketahui pula objek sengketa *in casu*, oleh Tergugat I/suami istri saat ini telah dijadikan barang agunan pada Terugat III PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Bitung, karena pinjam – meminjam uang, hal ini keliru dan bertentangan dengan hukum yang dapat merugikan hak serta kepentingan para Penggugat sebagai para ahli waris lainnya terhadap objek sengketa yang belum dibagi waris tersebut, oleh karena itu segala bentuk perikatan/perjanjian antara Tergugat I/suami istri dengan Tergugat III tersebut menurut hukum, harus dinyatakan tidak sah, tidak berharga dan tidak mengikat batal demi hukum;
11. Bahwa oleh karena itu segala bentuk perjanjian ataupun perikatan yang dibuat oleh Tergugat I (Lili Margaretha Tjandra) dengan Thio Dieo Giem Nio, dihadapan Tergugat II, dan antara Tergugat I/suami istri dengan Tergugat III, ataupun kepada siapa saja yang telah memperoleh hak dari mereka, yang dapat mengalihkan ataupun merubah keberadaan objek sengketa *in casu*, sebagai harta peninggalan/warisan dari Tjan Tek Hoaet (alm) dan Thio Dieo Giem Nio yang belum dibagi tersebut, tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat, adalah tindakan melawan hukum, yang bertentangan dengan hak serta kepentingan yang merugikan Para Penggugat, karenanya segala bentuk perjanjian dan perikatan tersebut, adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berharga oleh karena itu menurut hukum harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
12. Menghukum Tergugat I (suami istri) dan Tergugat III, ataupun siapa saja yang telah memperoleh hak dari mereka, dengan suka rela untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan semula dengan bebas tanpa beban apapun sebagai harta peninggalan/warisan yang belum dibagi tersebut, untuk dibagi waris antara Para Penggugat dan Tergugat I (Lili M Tjandra) sebagai ahli waris yang sah dari Tjan Tek Hoeat (alm) dan Thio Dieo Giem Nio (alm) secara adil dan merata;
13. Bahwa Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini, untuk tunduk dan bertakhluk dalam putusan perkara ini;
14. Bahwa telah berbagai upaya damai yang dilakukan oleh Penggugat, untuk mencari jalan keluar yang terbaik dalam menyelesaikan tanah objek sengketa tersebut, tetapi belum memperoleh hasil, karenanya tidak ada jalan lain perkara ini diajukan untuk mencari suatu kepastian hukum melalui Pengadilan;
15. Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan pada fakta serta bukti-bukti hukum yang akurat, autentik, sehingga beralasan hukum putusan perkara

Halaman 5 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dapat dilakukan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

16. Bahwa ada dugaan para Tergugat akan mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain, maka wajar dan beralasan hukum Penggugat mohon kiranya objek sengketa perkara ini dapat dilakukan sita jaminan (CB) oleh Pengadilan Negeri Manado;

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

1. Menyatakan sita jaminan Pengadilan Negeri Bitung adalah sah dan berharga;
2. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan menurut hukum, objek sengketa perkara *in casu*, sebagaimana tersebut pada poin 1 (satu) posita gugatan, sebagai gabungan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 23/Madidir Unet/1982, Sertifikat Hak Milik Nomor 323/Madidir Unet/1987, Sertifikat Hak Milik Nomor 333/Madidir Unet/1988, dan luas kurang lebih 41 m<sup>2</sup> karena jual beli tahun 1988 dengan Keluarga Saul Rumagit terletak di bagian belakang (Selatan) objek *in casu*, adalah merupakan harta peninggalan/warisan dari Tjan Tek Hoeat (alm) dan Thio Dioe Giem Nio (alm) suami istri, yang belum dibagi waris;
5. Menyatakan menurut hukum, Tjan Tjie seng, Rahma Ali, Maria Tjandra, Tjan Tji Hong (Penggugat) dan Lili Margaretha Tjandra -Tergugat I, adalah keturunan/anak sebagai para Ahli Waris yang sah dari Tjan Tek Hoeat (alm) dan Thio Dioe Giem Nio (alm) suami istri;
6. Menyatakan menurut hukum, Surat Pernyataan Thio Dioe Giem Nio tanggal 3 Januari 2003, dimana masing-masing ahli waris berhak memperoleh 1/5 (satu perlima) bagiannya atas objek tersebut, adalah mengikat, sah dan berharga;
7. Menyatakan menurut hukum, Surat Pernyataan Thio Dioe Giem Nio tanggal 3 Januari 2003, adalah merupakan kompensasi sebagai jaminan hak dan kepentingan para ahli warisnya terhadap objek *in casu*, atas terjadinya Akta Hibah Nomor 04/2003, Nomor 05/2003, Nomor 06/2003 tanggal 3 Januari 2003, atas nama Thio Dioe Giem Nio dibuat dan diterbitkan oleh Notaris/PPAT Kota Bitung, adalah beralasan hukum karenanya mengikat, sah dan berharga menurut hukum;

Halaman 6 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015



8. Menyatakan menurut hukum, segala bentuk perikatan ataupun perjanjian jual beli antara Tergugat I (Lili M Tjandra) dengan ibu Thio Dioe Giem Nio, Akta Jual Beli Nomor 91/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 333/Madidir Unet, Akta Jual Beli Nomor 92/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 23/Madidir Unet dan Akta Jual Beli Nomor 93/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 323/Madidir Unet, yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II atas objek sengketa *in casu*, adalah cacat hukum, tidak sah, tidak mengikat karenanya batal demi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum, segala bentuk perikatan/perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat III, untuk mengalihkan ataupun merubah objek sengketa *in casu* tanpa seizin dan sepengetahuan para Penggugat sebagai para ahli waris lainnya, adalah merupakan perbuatan melawan hak serta bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang sangat merugikan Penggugat, oleh karena itu perikatan/perjanjian tersebut, adalah tidak sah dan tidak mengikat, harus batal demi hukum;
10. Menyatakan menurut hukum, perbuatan Tergugat I suami istri secara sepihak yang menduduki dan menguasai objek senketa, dengan tanpa menghiraukan bagian hak warisan para ahli waris lainnya atas objek sengketa *in casu*, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak serta kepentingan yang merugikan para Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I suami istri dan Tergugat III, ataupun kepada siapa saja yang telah memperoleh hak dari mereka, untuk membebaskan dan mengembalikan objek sengketa *in casu* dalam keadaan semula, sebagai harta Peninggalan/warisan yang belum dibagi, untuk dibagi waris oleh para ahli waris yang sah dari Tjan Tek Hoeat (alm) dan Thio Dioe Giem Nio, secara suka rela, bebas tanpa beban masing-masing hak ahli waris 1/5 (satu perlima) bagiannya, jika tidak dihiraukan maka dilakukan upaya hukum eksekusi secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;
12. Menghukum Turut Tergugat, untuk tunduk dan bertakhluk dalam putusan ini;
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;  
Subsida: Mohon keadilan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat belum, lengkap atau cacat formil dan seharusnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima karena masih ada pihak lain yang harus ditarik dan diikutsertakan dalam perkara ini (*exceptio plurium litis consortium*), sehingga gugatan *in casu* telah melanggar azas *legitima persona stand in judicio*, yang oleh karenanya gugatan *a quo* mengandung cacat formil yang teramat fatal. Bahwa pemberi kuasa hanya satu orang Ahli Waris, yaitu Tjan Tji Hong, seharusnya pemberi kuasa untuk berperkara di Pengadilan Negeri Bitung terhadap Perkara Nomor 37/Pdt.G/2013/PN Btg., adalah seluruh Ahli Waris dari Tjan Tek Hoaet (Alm) dan Thio Dioe Giem Nio (Alm), yaitu Tjan Tji Seng, Rahma Ali dan Maria Tjandra. Maka adalah hal yang wajar berdasarkan ketentuan hukum dan tata tertib hukum acara gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Hal ini dipertegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan, "sesuatu gugatan para pihak tidak tengkap maka gugatan hurus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2013/PN Btg., tanggal 7 Januari 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.788.500,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 81/Pdt/2014/PT MND., tanggal 29 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 37/Pdt.G/2013/ PN Btg., tanggal 7 Januari 2014, yang dimintakan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I/Terbanding;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum, objek sengketa perkara *in casu*, sebagaimana

Halaman 8 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada poin 1 (satu) posita gugatan, sebagai gabungan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 23/Madidir Unet/1982, Sertifikat Hak Milik Nomor 323/Madidir Unet/1987, Sertifikat Hak Milik Nomor 333/Madidir Unet/1988, dan luas kurang lebih 41 m<sup>2</sup> karena jual beli tahun 1988 dengan keluarga Saul Rumagit terletak di bagian belakang (Selatan) objek *in casu*, adalah merupakan harta peninggalan/warisan dari Tjan Tek Hoeat (alm) dan Thio Dioe Giem Nio (alm) suami istri, yang belum dibagi waris;

3. Menyatakan menurut hukum, Surat Pernyataan Thio Dioe Giem Nio tanggal 3 Januari 2003, dimana masing-masing ahli waris berhak memperoleh 1/5 (satu perlima) bagiannya atas objek tersebut, adalah mengikat, sah dan berharga;
4. Menyatakan menurut hukum, Surat Pernyataan Thio Dioe Giem Nio tanggal 3 Januari 2003, adalah merupakan kompensasi sebagai jaminan hak dan kepentingan para ahli warisnya terhadap obyek *in casu*, atas terjadinya Akta Hibah Nomor 04/2003, Nomor 05/2003, Nomor 06/2003 tanggal 3 Januari 2003, atas nama Thio Dioe Giem Nio dibuat dan diterbitkan oleh Notaris/PPAT Kota Bitung, adalah beralasan hukum karenanya mengikat, sah dan berharga menurut hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, segala bentuk perikatan ataupun perjanjian jual beli antara Tergugat I (Lili M Tjandra) dengan ibu Thio Dioe Giem Nio, Akta Jual Beli Nomor 91/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 333/Madidir Unet, Akta Jual Beli Nomor 92/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 23/Madidir Unet dan Akta Jual Beli Nomor 93/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 323/Madidir Unet, yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II atas objek sengketa *in casu*, adalah cacat hukum, tidak sah, tidak mengikat karenanya batal demi hukum;
6. Menyatakan menurut hukum, segala bentuk perikatan/perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat III, untuk mengalihkan ataupun merubah objek sengketa *in casu* tanpa seizin dan sepengetahuan para Penggugat sebagai para ahli waris lainnya, adalah merupakan perbuatan melawan hak serta bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang sangat merugikan Penggugat, oleh karena itu perikatan/perjanjian tersebut, adalah tidak sah dan tidak mengikat, harus batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum, perbuatan Tergugat I suami istri secara sepihak yang menduduki dan menguasai objek sengketa, dengan tanpa menghiraukan bagian hak warisan para ahli waris lainnya atas objek sengketa *in casu*, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang

Halaman 9 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015

#### 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)



bertentangan dengan hak serta kepentingan yang merugikan Para Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I suami istri dan Tergugat III, ataupun kepada siapa saja yang telah memperoleh hak dari mereka, untuk membebaskan dan mengembalikan objek sengketa *in casu* dalam keadaan semula, sebagai harta Peninggalan/warisan yang belum dibagi, untuk dibagi waris oleh para ahli waris yang sah dari Tjan Tek Hoeat (alm) dan Thio Dioe Giem Nio, secara suka rela, bebas tanpa beban masing-masing hak ahli waris 1/5 (satu perlima) bagiannya, jika tidak dihiraukan maka dilakukan upaya hukum eksekusi secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;
9. Menghukum Turut Tergugat, untuk tunduk dan bertakhluk dalam putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 9 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 37/Pdt.G/2013/PN BTG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Januari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Februari 2015;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 23 Januari 2015;
3. Turut Termohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 22 Januari 2015;
4. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 22 Januari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 25 Februari 2015;



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;

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

1. Bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi telah diajukan menurut tata cara dan tenggang waktu sesuai Undang-undang, khususnya Pasal 46 ayat (1), ayat (3) dan Pasal 47 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dua kali mengalami perubahan dengan Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dan Undang Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, sehingga mohon perkenan Mahkamah Agung menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat kasasi;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Manado dalam pertimbangan hukum tentang eksepsi sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum putusan tertanggal 29 September 2014 Nomor 81/PDT/2014/PT MND., halaman 14 sampai dengan halaman 15 telah keliru mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dengan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum eksepsi yang tidak kena mengenai dengan eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat I/ Terbanding I/Pemohon Kasasi;

Bahwa pada dasarnya eksepsi diajukan oleh Tergugat I/ Terbanding I/Pemohon Kasasi terhadap gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tertanggal 19 Maret 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 21 Maret 2013 dengan Nomor 37/Pdt.G/2013/PN Btg.;

Bahwa dari surat gugatan tersebut terungkap fakta bahwa hanya Penggugat Tjan Tjie Hong sebagai satu-satunya Penggugat yang menggugat perkara ini. Ternyata, di dalam posita gugatan angka 4, angka 6, angka 10, angka 11, angka 12, dan petitum gugatan angka 5, angka 9, angka 10, Penggugat mempermasalahkan/mempersoalkan "hak dan kepentingan Para Penggugat" sehingga yang dipersoalkan dalam eksepsi adalah:

- Penggugat hanya satu orang, mengapa di dalam posita dan petitum dipersoalkan hak dan kepentingan Penggugat-Penggugat ?;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Siapakah Penggugat-Penggugat itu ?;
- Apakah ada Surat Kuasa Khusus kepada Penggugat guna bertindak untuk dan atas nama Penggugat-Penggugat lain sebagaimana di syaratkan dalam Pasal 147 ayat (1) RBg ?;
- Jika Penggugat mempersoalkan hak dan kepentingan Penggugat-Penggugat sesuai posita dan petitum gugatannya maka Undang-undang menghendaki harus ada Surat Kuasa Khusus dari Penggugat-Penggugat lain kepada Penggugat Tjan Tjie Hong;

Inilah yang menjadi dasar eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa, gugatan Penggugat belum lengkap dan cacat formal dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, karena masih ada pihak lain yang harus ditarik dan diikuti sertakan dalam perkara ini (*exceptio plurium litis consortium*);

Bahwa dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Bitung tertanggal 07 Januari 2014 Nomor 37/Pdt.G/2013/PN Btg., yang telah mengabulkan eksepsi Tergugat I adalah Putusan yang tepat, adil dan benar sehingga harus diperkuat;

Sebaliknya Majelis Hakim Tinggi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Manado tertanggal 29 September 2014 Nomor 81/PDT/2014/PT MND., telah keliru mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Ditegaskan keliru karena:

- Pengadilan Tinggi Manado tidak mempertimbangkan fakta eksepsi yang terbaca dalam posita dan petitum gugatan Penggugat;
- Pengadilan Tinggi Manado telah melanggar tertib beracara karena telah mengkaitkan Perkara lain (*in casu* Perkara Nomor 08/PDT/2013/ PT MDO.) dengan perkara ini untuk menolak eksepsi Tergugat I/ Terbanding I/Pemohon Kasasi, padahal seharusnya tidak demikian karena bentuk dan isi posita/petitum gugatan dalam perkara Nomor 08/PDT/2013/PT MDO., berbeda dengan bentuk dan isi posita/petitum gugatan perkara ini;
- Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan sah tidaknya bentuk posita/petitum gugatan yang menggugat hak dan kepentingan Para Penggugat padahal yang menggugat hanya Tjan Tjie Hong selaku Penggugat tunggal tanpa Surat Kuasa Khusus dari Penggugat-Penggugat lain;
- Apapun alasan Pengadilan Tinggi untuk menolak eksepsi Tergugat I/ Terbanding I/Pemohon Kasasi, tidak dibenarkan dan harus dibatalkan karena Pengadilan Tinggi tidak berhak menambah pihak-pihak (*in casu*

Halaman 12 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015



Penggugat-Penggugat lainnya) dalam surat gugatan kecuali oleh Penggugat-Penggugat itu sendiri yang ikut mengajukan gugatan dan menanda-tangani gugatan atau memberikan Surat Kuasa Khusus kepada orang lain untuk bertindak mewakili dirinya sebagai Kuasa Penggugat yang akan menggugat perkara ini;

- Demikian juga pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi yang pada pokoknya berpendapat bahwa: “walaupun dalam gugatan tidak semua ahli waris ikut menggugat atau diikuti sertakan dalam gugatan tidak menyebabkan gugatan cacat formal atau tidak diterima, eksepsi Terbanding I/Tergugat harus ditolak dengan mendasari pendapat tersebut pada Putusan MARI Nomor 244 K/Sip/1959 tanggal 1 Januari 1959, Putusan MARI Nomor 516 K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975, Putusan MARI Nomor 64 K/Sip/1974 tanggal 1 Mei 1975”, ternyata pendapat Pengadilan Tinggi tersebut tidak sesuai dengan fakta-fakta yang tercantum dalam surat gugatan;

Yaitu:

- Di dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat telah mengikut sertakan semua ahli waris menuntut hak dan kepentingan mereka “sebagai Para-Penggugat” (*vide* posita gugatan angka 4, angka 6, angka 10, angka 11, angka 12, dan petitum gugatan angka 5, angka 9, angka 10);
- Ternyata yang membuat, menanda-tangani dan mengajukan gugatan adalah Tjan Tjie Hong sebagai “Penggugat (Tunggal) tanpa memiliki Surat Kuasa Khusus dari Para-Penggugat lainnya tersebut;

Bahwa dengan demikian, pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Manado yang menolak eksepsi Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi tidak berdasar hukum sehingga mohon agar pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Manado tentang eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak dan sebaliknya oleh karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bitung mengenai eksepsi Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi tersebut dipandang beralasan hukum karena isi posita dan petitum gugatan cacat hukum karena gugatan dibuat oleh Penggugat (Tunggal) tanpa memiliki Surat Kuasa Khusus dari Penggugat-Penggugat lainnya halmana bertentangan/tidak sejalan dengan Pasal 147 ayat (1) RBg yang berbunyi “jika dikehendaki kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasanya yang dikuasakan untuk melakukan dengan Surat Kuasa Khusus kecuali kalau yang membuat kuasa itu sendiri hadir”, dan Putusan MARI

Halaman 13 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 yang menyatakan:  
“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan mempertimbangkan, bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka kesemuanya harus diikuti sertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat”;

Bahwa oleh karena terbukti gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Pasal 147 ayat (1) RBg dan Putusan MARI Nomor 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977, maka berdasarkan Putusan MARI Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982, “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”;

Bahwa dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 37/Pdt.G/2013/PN BTG., tanggal 07 Januari 2014 terbukti beralasan hukum untuk diperkuat dalam putusan kasasi atas perkara ini;

Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri yang beralasan hukum untuk diperkuat dalam arti mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sedangkan ternyata bahwa putusan tersebut telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Manado maka mohon agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri tersebut dan mengadili sendiri perkara ini dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Mengenai materi perkara tidak relevan untuk ditanggapi dan dibantah lebih lanjut;

3. Bahwa bilamana Majelis Hakim Agung berpendapat lain, maka terhadap pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini, Pemohon Kasasi berkeberatan dan mengajukan alasan-alasan kasasi terhadap pertimbangan hukum menyangkut materi perkara sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru menetapkan pihak-pihak yang tidak ikut menggugat sebagai ahli waris dan menentukan besarnya hak mereka sebesar 1/5 bagian, hal mana sangat bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Oktober 1976 Nomor 77 K/Sip/1976 yang menegaskan: “Di dalam putusan orang-orang yang tidak merupakan pihak dalam perkara tidak dapat dinyatakan sebagai ahli waris”, apalagi menetapkan bertanya hak mereka sungguh sangat bertentangan dengan undang-undang, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 14 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengadilan Tinggi tidak berhak membatalkan akta-akta autentik yang dibuat oleh Notaris yaitu Akta Jual Beli Nomor 91/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 333/Madidir, Akta Jual Beli Nomor 92/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 23/Madidir Unet, dan Akta Jual Beli Nomor 93/2004 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 323 Madidir Unet karena bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973 yang menegaskan: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki keberatan materiil apa yang dikemukakan kepadanya itu" sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa untuk membatalkan perbuatan hukum jual-beli yang telah dilakukan oleh Thio Dioe Giem Nio kepada Tergugat I maka Thio Dioe Goem Nio atau ahli warisnya yaitu: 1. Tjan Tjieseng, 2. Rahma Ali, 3. Maria Tjandra, 4. Tjan Tjie Hong (Penggugat) dan 5. Lili Margaretha Tjandra (Tergugat) harus hadir semuanya sebagaimana disyaratkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang menegaskan: "Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikut sertakan orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara";

Bahwa yang dimaksud dengan orang ketiga adalah Almarhum Thiodioe Giem Nio dalam hal ini diwakili oleh semua ahli warisnya yaitu:

1. Tjan Tjie Seng;
2. Rahma Ali;
3. Maria Tjandra;
4. Tjan Tjie Hong (Penggugat);
5. Lili Margaretha Tjandra (Tergugat I);

Bahwa oleh karena Tjan Tjie Seng, Rahma Ali, dan Maria Tjandra tidak ditarik sebagai pihak untuk menggabungkan diri dengan Penggugat dan Tergugat sebagai orang ketiga secara lengkap, maka "Putusan Pengadilan Tinggi yang berisi pembatalan hubungan hukum antara Tergugat dengan pihak ketiga harus dibatalkan karena untuk itu Pihak Ketiga (selengkapnya) harus diikutsertakan sebagai Tergugat" sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972. Oleh karenanya,

Halaman 15 dari 17 hal.Put. Nomor 2182 K/Pdt/2015



gugatan Penggugat kekurangan pihak sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado tidak salah menerapkan hukum, berdasarkan bukti surat-surat dan saksi-saksi dari Penggugat terbukti bahwa objek sengketa adalah harta peninggalan orang tuanya yang belum dibagi waris;
- Bahwa penjualan objek sengketa tersebut kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain adalah tidak sah;
- Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I adalah 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 Pemohon Kasasi: LILI MARGARETHA TJANDRA dan KARNO PONTOH tersebut harus ditolak;

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

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

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **LILI MARGARETHA TJANDRA** dan **KARNO PONTOH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 5 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**