



**P U T U S A N**

**No.1544 K/Pdt/2011.**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**JOHAN ARNOLDUS MONONUTU**, bertempat tinggal di Desa Watutumou II Jaga XI, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. JOHN JESKY SADA, SH. 2. DJEIN TAMPINONGKOL, SH. dan 3. ADEODATUS POPA, SH, para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum "Advokat John Jesky Sada & Rekan" beralamat di Jl. Diponegoro No.84 Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 September 2009;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**m e l a w a n :**

**1. THOMAS KOROMPIS dan OLGA MARLYN KALALO, (suami isteri)**, bertempat tinggal di Desa Watutumou II Jaga XI, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara/sekarang tinggal di Jl. Hasanuddin 15 No.11 Kelurahan Sindulang Dua Lingkungan 1, Kecamatan Tuminting, Kota Manado dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : OLGA L. SUMAMPOUW, SH. Advokat (dahulu di Jl. Sam Ratulangi 20 No.2 Kota Manado) dan sekarang berkantor di Jl. Achmad Yani 24 No.1 Kota Manado;

**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA**, beralamat di Airmadidi, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. HEINRICH P.E. TUHUMURY, A.Ptnh Kepala Seksai Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, 2. AGUSTINA RAMPENGAN, SH, Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, 3. FADLI MANDULANGI, SH., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, beralamat di Kompleks Kantor Bupati Minahasa Utara;

Hal. 1 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan turut Tergugat/Terbanding dan turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Airmadidi pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah anak kandung dari alm. Jan Hendrik Mononutu, dan semasa hidup dari alm. Jan Hendrik Mononutu ada meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Maumbi (sekarang Desa Watutumou III) Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, dengan luas 46.920 M<sup>2</sup> (empat puluh enam ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) sesuai Register Tanah No : 533 Folio 235;

Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan/seijin Penggugat ternyata sebagian dari tanah Register Nomor : 533 Folio 235 tersebut, dengan batas-batas :

Utara dengan : Tanah milik Tergugat;

Timur dengan : Tanah milik Budi Kosanto;

Selatan dengan : Jalan Raya Manado – Bitung;

Barat dengan : sebagian tanah Register Nomor : 533 Folio 235 yang di kuasai/diduduki oleh TNI (Denzipur);

Selanjutnya disebut tanah objek sengketa, telah dikuasai oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah, bahkan atas tanah objek sengketa itu telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh turut Tergugat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 511/Desa Watutumou, Surat Ukur No.544/Desa Watutumou/2004, tanggal 14 Juni 2004, dengan luas 28.532 M<sup>2</sup> (dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Olga Marlyn Kalalo, Tergugat in casu;

Bahwa dengan menguasai tanah objek sengketa secara tidak sah, maka perbuatan Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 511/Desa Watutumou atas nama Olga Marlyn Kalalo, Tergugat in casu, adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak mengikat;

Bahwa Penggugat telah berupaya menyelesaikan masalah ini dengan itikad baik namun tidak berhasil, sehingga jalan satu-satunya bagi Penggugat adalah mengajukan gugatan perkara ini di Pengadilan Negeri Airmadidi;



Bahwa oleh karena penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa di dasarkan pada perbuatan melawan hukum, sehingga wajar dan adil jika Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Airmadidi Cq. Majelis Hakim menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya serta seluruh barang-barangnya, yang ada di atas tanah objek sengketa di hukum secara bersama-sama untuk keluar dan selanjutnya tanah objek sengketa diserahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun sehingga dapat dipergunakan secara bebas dan aman untuk selanjutnya ;

Bahwa penarikan pihak turut Tergugat dalam perkara a quo agar dapat tunduk dan taat pada putusan;

Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir nantinya, maka dimohon agar Pengadilan Cq. Majelis Hakim dapat melakukan *Conservatoir beslag* atas tanah objek sengketa;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka beralasan hukum putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya-upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenaan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah anak kandung dan Ahli Waris sah dari Alm. Jan Hendrik Mononutu;
3. Menyatakan menurut hukum tanah objek sengketa yang merupakan bagian dari tanah terdaftar dalam Register Nomor : 533 Folio 235 terletak di Desa Maumbi (sekarang Desa Watutumou) Kecamatan Kalawat dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Utara dengan : Tanah milik Tergugat;

Timur dengan : Tanah milik Budi Kosanto;

Selatan dengan : Jalan Raya Manado – Bitung;

Barat dengan : Sebagian tanah Register Nomor : 533 Folio 235 yang dikuasai/diduduki oleh TNI (Denzipur);

Adalah warisan alm. Jan Hendrik Mononutu, yang telah jatuh waris kepada Penggugat;



4. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tanpa hak telah menguasai tanah warisan milik Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 511/Desa Watutumou, Surat Ukur No.544/Desa Watutumou/2004, tanggal 14 Juni 2004, seluas 28.534 M<sup>2</sup> (dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua metern persegi) atas nama Olga Marlyn Kalalo, Tergugat in casu, yang diterbitkan oleh turut Tergugat adalah tidak sah, tidak berharga dan tidak mengikat;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera keluar dari objek sengketa dan selanjutnya diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun untuk dapat dipergunakan secara bebas dan aman;
7. Menghukum turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Membang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan gugatan balik (Rekonpensi) yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI TERGUGAT :**

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dari Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.511/Desa Watutumou tanggal 15 Juni 2004, Surat Ukur No.544/Watutumol/2004 tanggal 14 Juni 2004 untuk tanah seluas 28.532 M<sup>2</sup> yang diterbitkan atas nama Tergugat I oleh turut Tergugat;

Bahwa Pengadilan Negeri Airmadidi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan Penggugat (*Onbevoegheid van de Rechter*), dikarenakan obyek sengketa SHM No.511/Desa Watutumou telah diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Manado;

Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena yang didalilkan menjadi obyek gugatan tersebut register tanah desa No.533 Folio 235 merupakan sebagian dari tanah Penggugat. Namun tidak disebutkan register desa mana dan atas nama siapa. Lagi pula gugatan Penggugat menjadi lebih kabur lagi, karena Penggugat mendalilkan mendapat warisan tanah seluas 46.920 M<sup>2</sup> sesuai register tanah desa No.533 Folio 235, dengan batas-batas : Utara – tanah milik Tergugat II Intervensi, Timur – tanah milik Budi Kosanto, Selatan – Jalan Raya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado-Bitung, sebelah Barat – sebagian dari tanah obyek Register No.533/Folio 235 yang saat ini dikuasai TNI AD (Denzipur);

Sedangkan, sebahagian dari tanah obyek register No.533 Folio 235 milik Penggugat yang menjadi obyek hak dari Tergugat yang telah diterbitkan SHM No.511/Desa Watutumou seluas 28.532 M<sup>2</sup> tidak disebutkan batas-batas tanahnya vide posita gugatan angka 2 halaman 1;

Bahwa adalah tidak benar, sebahagian dari tanah Register No.533 Folio 235 didalilkan Penggugat dimasukkan ke dalam tanah obyek hak dari Tergugat yang telah diterbitkan SHM/Desa Watutumou;

Bahwa yang benar, penerbitan SHM No,511/Desa Watutumou sebagai sertifikat pengganti dari SHM No.20/Desa Maumbi adalah register tanah Desa Maumbi No.60 Folio 30 dan bukan Register Desa No.533 Folio 235;

Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa, sebab SHM No.511/Desa Watutumou sebagai pengganti SHM No.20/Desa Maumbi diterbitkan pada tanggal 15 Juni 2004 dan oleh karena itu berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 30 ayat 2, sebagai berikut :

*Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu ataupun tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;*

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara No.45/Pdt.G/2009/PN.Amd berkenan untuk mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat seraya menjatuhkan putusan sela menolak gugatan Penggugat setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

#### **DALAM REKONPENSI :**

Bahwa perkenankanlah Tergugat ditarik sebagai Penggugat Rekonpensi disingkat Penggugat dan Penggugat ditarik sebagai Tergugat Rekonpensi disingkat Tergugat;

Bahwa segala sesuatu yang telah didalilkan dalam jawaban pokok perkara merupakan dalil-dalil dalam gugat Rekonpensi ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian penerbitan SHM No.511/Desa Watutumou, Surat Ukur No.544/Desa Watutumou/2004 tanggal 14 Juni 2004 dengan luas 28.532 M<sup>2</sup> sebagai sertifikat pengganti dari SHM No.20/Maumbi atas nama Tergugat adalah tidak cacat dan sah menurut hukum ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhan;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No.12 AGR/IB/Airm/2/1982 tanggal 17 Pebruari 1982 yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Airmadidi antara Stella Lao isteri dari Daan Adward Mogot sebagai Penjual kepada Tergugat sebagai pembeli tanah SHM No.20/Maumbi;
3. Menyatakan sah menurut hukum, Sertifikat Hak Milik No.511/Desa Watutumou sebagai Sertifikat pengganti SHM No.20/Maumbi dengan luas 28.532 M<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah Utara tanah Kel. Manus dan Penggugat, Timur tanah Kel. Jootje Wangania dan D. Bolang, Selatan Jalan Raya Manado Bitung, Barat tanah Kodam XIII Merdeka;
4. Menyatakan tanah SHM No.511/Desa Watutumou dengan batas-batas tanah Utara tanah Kel. Manus dan Penggugat, Timur tanah Kel. Jootje Wangania dan D. Bolang, Selatan Jalan Raya Manado Bitung, Barat tanah Kodam XIII Merdeka adalah milik sah dari Penggugat;
5. Mengukum Tergugat untuk tunduk pada putusan Pengadilan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
7. Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

#### **EKSEPSITURUT TERGUGAT :**

- Bahwa gugatan Penggugat kabur;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak selayaknya disidangkan pada Pengadilan Negeri Airmadidi, disebabkan gugatan Penggugat sementara disidangkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan acara Replik Penggugat, sehingga tidak mungkin satu gugatan yang sama disidangkan pada dua instansi Pengadilan. Untuk itu dimintakan kepada Majelis Hakim yang mulia untuk dapat memutuskan dan menjatuhkan "Putusan Sela", menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Bahwa Sertifikat Hak Mllik No.511/Watutumou atas nama Olga Marlyn Kalalo Surat Ukur No.544/Watutumou/2004 tanggal 14 Juni 2004 seluas 28.532 M<sup>2</sup>, berdasarkan dokumen pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara adalah penerbitan sertifikat

Hal. 6 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



pengganti dari Sertifikat Hak Milik No.20/Maumbi yang merupakan sertifikat pelekatan sesuai surat keterangan No.Reg.147/SK/M/XII/75 tanggal 20 Desember 1975. Register No.60/Folio No.30. Dan tidak melanggar ketentuan Undang-undang No.56 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No.224 tahun 1961, sebagaimana yang Penggugat dalilkan dalam register No.553, Folio 235 yang tidak jelas subjek haknya;

- Bahwa sesuai PMPA No.2/1962, jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri SK No.22/DDA/1970 tentang ketentuan konversi maka penerbitan Sertifikat Hak Milik No.20/Maumbi atas nama Stella Lau isteri dari Daan Eduard Mogot sudaah sesuai prosedur yaitu pendaftaran Surat Keterangan Hukum Tua tanggal 20 Desember 1975 No.147/SK/M/XII/75 dan Surat Keterangan Kesaksian tanggal 20 Desember 1975 No.147/SK/M/XII/75 dan telah memenuhi ketentuan Konversi lewat Pengkuan Hak melalui Lembaga Pengumuman yang telah diumumkan tanggal 23 Pebruari 1976 No.47;
- Bahwa kemudian terjadi Peralihan Hak dengan cara jual beli antara Stella Lau Isteri dari Daan Eduard Mogot kepada Olga Marlyn Kalalo pada tahun 1982 dengan Akte Jual Beli No.12/AGR/JB/AIRM/2/1982, tanggal 17 Pebruari yang dibuat oleh Drs. Frans Jonathan Pangemanan Pejabat Pembuat Akta Tanah Airmadidi baik subjek maupun objek tanah jelas dan tidak dalam sengketa;
- Bahwa untuk memenuhi pasal 19 ayat 1,2,3 dan 4 Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 maka untuk mendapatkan hak atas tanah yaitu Hak Milik No.20/Maumbi maka peralihan hak tersebut oleh pembeli harus didaftarkan oleh Kantor Agraria dengan disertai dokumen berupa asli sertifikat, akta jual beli yang ditandatangani diatas meterai yang cukup dan kartu tanda penduduk untuk kemudian dicatat pada buku tanah hak milik No.20/Maumbi, secara administrasi oleh Kepala Kantor Agraria (sekarang Kepala Kantor Pertanahan), hal mana telah dilaksanakan oleh saudari Olga Marlyn Kalalo dan berdasarkan dokumen pendaftaran tanah tercatat dalam daftar penghasilan No.4675/1982 tanggal 17 Maret 1982 dengan biaya sebesar 1.000 rupiah;
- Bahwa pada tahun 1989 oleh Olga Marlyn Kalalo Hak Milik No.20/Maumbi dialihkan kepada Marianna Julianti Adeleida Rantung berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli tanggal 3 Mei 1989 No.137/5944/AGR/5/1989, yang dibuat oleh Drs. Frans J. Pangemanan, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa, dan berdasarkan dokumen pendaftaran tanah telah terdaftar dalam daftar penghasilan



No.1766/1989 tanggal 12 Juni 1989 dengan biaya Rp.1.000,- kemudian berdasarkan catatan pada Buku Tanah Hak Milik No.20/Maumbi terdapat Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) Pengadilan Negeri Manado, Kamis tanggal 7 Maret 2002, perkara perdata No.374/Pdt.G/2001/PN.Mdo;

- Bahwa pada tahun 2004 secara administrasi tercatat perubahan nama kepada Olga Marlyn Kalalo berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado No.374/Pdt.G/2001/PN.Mdo, putusan Pengadilan Tinggi Manado tanggal 7 Oktober 2003 No.103/Pdt/2003/PT.Mdo, Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Manado No.374/Pdt.G/2001/PN.Mdo, tanggal 20 Pebruari 2004 dan secara administrasi Prosedur perubahan nama telah terdaftar dalam daftar penghasilan No.2032;
- Bahwa gugatan Penggugat sudah kadaluarsa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 30 ayat 2 isinya "*Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu ataupun tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut*";
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan dengan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 45/Pdt.G/2009/PN.AMD. tanggal 07 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut :

**I. DALAM KOMPENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menyatakan bahwa sita jaminan sesuai dengan Penetapan tanggal 30 Oktober 2009 Nomor : 45/Pen.Pdt/2009/PN.Amd. yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Airmadidi sesuai berita



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara tanggal 3 Nopember 2009 Nomor : 45/Pen.Pdt/2009/PN.Amd diangkat;

## II. DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat tidak dapat diterima;

## III. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.102.000,- (satu juta seratus dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.128/Pdt/2010/PT.MDO. tanggal 06 Januari 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 09 Pebruari 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 08 September 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Pebruari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 45/PDT.G/2009/PN.AMD. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 07 Maret 2011;

Bahwa setelah itu oleh turut Tergugat/turut Terbanding dan Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 10 Maret 2011 dan 29 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding yang diajukan jawaban memori kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 23 Maret 2011 dan 07 April 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 128/PDT/2010/PT.MDO. tanggal 06 Januari 2011 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.Amd tanggal 07 Juni 2010, karena apabila

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011

#### 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)



judex facti dapat menilai secara benar dan objektif perkara a quo maka sesungguhnya akan terdapat hal-hal yang dapat dipertimbangkan kembali oleh judex facti, sebab dalam putusan Pengadilan Negeri Airmadidi ada terdapat hal-hal yang tidak/kurang cukup dipertimbangkan sehingga patut untuk dipertimbangkan kembali oleh Majelis Hakim banding, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan, sehingga putusannya tidak memberikan kepastian hukum dan keadilan yang sesungguhnya;

2. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 128/PDT/2010/PT.MDO. tanggal 06 Januari 2011 yang menyatakan bahwa putusan hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.Amd. dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Bahwa terhadap pertimbangan judex facti tersebut diatas sangat ditolak oleh Pemohon Kasasi karena judex facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado dalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo telah salah menerapkan hukum dan tidak/kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya, sedangkan ternyata dalam putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.Amd, yang dikuatkan oleh judex facti Pengadilan Tinggi Manado tersebut, terdapat suatu fakta yang bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya terjadi di dalam pemeriksaan dan pertimbangan hukum terhadap perkara a quo, dimana Pemohon Kasasi tidak pernah mengajukan saksi yang bernama FRANGKI TURANGAN maupun JOOTJE SAMBUAGA seperti yang tertuang pada hal.15, 16, 24 dan 26 putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/Pdt.G/2009/PN.Amd, akan tetapi ternyata kesalahan serta kekeliruan tersebut oleh judex facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado tidak dipertimbangkan kembali serta tidak diperbaiki dalam putusannya, malahan judex facti telah bersikap lalai dan dengan tegas tetap mempertahankan sebagai suatu pertimbangan yang tepat dan benar;

Bahwa sebagaimana dalam memori banding dari Pembanding/Pemohon Kasasi yang telah keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/Pdt.G/2009/PN.Amd. dengan

Hal. 10 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



dalil yang menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak pernah mengajukan saksi yang bernama FRANGKI TURANGAN dan JOOTJE SAMBUAGA, karena yang sebenarnya diajukan untuk diperiksa dalam persidangan a quo adalah saksi FREDRIK F. TULENGKEY,SH. dan saksi JANTJE SAMBUAGA, namun hal tersebut sama sekali tidak diperiksa secara saksama, tidak dinilai dengan cermat bahkan tidak dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis tingkat banding sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado tersebut secara nyata merupakan kekeliruan hukum, dan sekiranya, kesalahan serta kekeliruan tersebut tidak dapat dianggap/diakui sebagai salah pengetikan semata sebab hal itu telah tertuang secara berulang-ulang kali dalam pertimbangan hukum a quo, olehnya putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 128/PDT/ 2010/PT.MDO tanggal 06 Januari 2010 tersebut harus dibatalkan;

3. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 128/PDT/2010/PT.MDO tanggal 06 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.Amd. dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi karena dalam pemeriksaan terhadap perkara a quo, Pemohon Kasasi selain dapat membuktikan kepemilikan atas objek sengketa tersebut, ada juga hal yang sangat substantiate (memperkuat/membenarkan) harus dipertimbangkan oleh judex facti tentang kedudukan hukum Pemohon Kasasi sebagai anak kandung dan pewaris satu-satunya dari alm. Jan Hendrik Mononutu (vide keterangan saksi Penggugat yang dinyatakan dibawah sumpah, yakni Harold Unsulangi dan Jantje Sambuaga, kemudian dikuatkan dengan surat bukti Penggugat yang bertanda P-2 serta bukti Tergugat yang bertanda T-10 terdapat di hal.14, 15 dan 16) sehingga seharusnya judex facti memutuskan menyatakan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi diterima;
4. Bahwa judex facti Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi telah salah menerapkan hukum karena tidak didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang utuh dan lengkap sehingga dalam putusannya dilakukan tanpa pertimbangan yang cukup, bahwa Pengadilan Tinggi Manado sama sekali tidak memperhatikan alasan keberatan atau sanggahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi baik dalam replik dalam Konvensi, kesimpulan maupun

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



dalam memori banding, dimana *judex facti* tidak secara mendalam demi menggali semua kebenaran material (*materiale waarheid*) yang diwajibkan oleh Undang-undang Hukum Acara, yakni sebagaimana fakta persidangan dalam dalil jawaban Konvensi serta duplik Konvensi dari Tergugat/Termohon Kasasi maupun dalam jawaban dan duplik dari turut Tergugat/turut Termohon Kasasi, yang telah menyatakan bahwa Tergugat/Termohon Kasasi memperoleh tanah objek sengketa melalui jual beli dengan Stella Lau isteri dari Daan Mogot berdasarkan Akta Jual beli No.12/AGR/JB/AIRM/2-1982 (bukti T-1, T.T-3). Bahwa akan tetapi atas dalil tersebut Tergugat/Termohon Kasasi maupun turut Tergugat /turut Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dasar atau asal kepemilikan dari Stella Lau tersebut, dan apabila *judex facti* baik Majelis Hakim tingkat pertama maupun tingkat banding berlaku secara adil, benar dan cermat untuk menggali serta mengungkapkan secara dalam suatu sebab/alasan yang menjadi dasar kebenaran material terhadap perkara *a quo* tentang dari mana dan dengan dasar apa sehingga Stella Lau mendapatkan tanah obyek sengketa tersebut? Maka kebenarannya pastinya akan terungkap, karena dengan mencari tahu suatu dasar kebenaran atau penguasaan objek sengketa oleh Stella Lau tersebut adalah merupakan sumber atau kunci penyelesaian mencapai kebenaran material pada perkara *a quo*;

Bahwa seandainya tanah obyek sengketa adalah benar-benar milik dari Stella Lau, perolehannya dari mana?. Sebab sejak dari ± tahun 1953 orang tua dari Pemohon Kasasi in casu Jan Hendrik Mononutu sudah menguasai tanah yang sebagiannya menjadi objek sengketa sekarang ini, dibuktikan dengan adanya gugatan pada waktu itu oleh Gijbertina Marta Kaligis kelahiran Rotinsulu kepada Jan Hendrik Mononutu (vide bukti Penggugat yang P-3 dan P-4) yang kemudian secara tegas didaftar/dicatat didalam register tanah Desa Maumbi dengan Nomor : 553 folio No.235 atas nama Jan Hendrik Mononutu (vide bukti P-1, P-6 dan P-5, bukti ini dikuatkan dengan keterangan saksi Penggugat in casu FREDRIK F TULENGKEY,SH). Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Pemohon Kasasi, tanah *a quo* masih tercatat di register Desa Maumbi atas nama Jan Hendrik Mononutu ayah Pemohon Kasasi, artinya kalau tanah *a quo* milik dari Stella Lau sudah barang tentu tanah tersebut telah dibalik nama berdasarkan alas hak yang dimiliki oleh Stella Lau, dengan demikian maka berdasarkan kepemilikan tanah *a*

Hal. 12 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



quo oleh Jan Hendrik Mononutu tersebut yang tidak pernah dialihkan kepada siapapun juga, maka penguasaan dan kepemilikan dari Stella Lau atas objek sengketa adalah tidak sah serta melawan hukum oleh karenanya penerbitan surat-surat atas tanah a quo juga adalah tidak sah dan cacad hukum;

5. Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi Manado tidak cermat dan asal mempertimbangkan perkara a quo karena dalam pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.Amd yang telah dikuatkan oleh Majelis tingkat banding, telah membagi beban pembuktian dan pertimbangan hukumnya kepada pihak yang berperkara adalah secara tidak adil, tidak seimbang serta tidak objektif bahkan judex facti memberi kesan hanya berpihak kepada Termohon Kasasi, sehingga putusannya tidak sesuai dengan keadilan dan kebenaran yang sesungguhnya, dimana hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut :

1. Bahwa mencermati putusan Majelis Hakim tingkat banding Nomor : 128/PDT/2010/PT.MDO. tanggal 06 Januari 2011 yang telah menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.AMD., ternyata judex facti hanya asal mempertimbangkan sesuai dengan kemauan Termohon Kasasi tanpa secara benar dan teliti mengungkap kebenaran materiel dari perkara a quo, dimaan sesuai dengan dalil jawaban Konversi maupun duplik, begitupun dengan jawaban serta duplik dari turut Tergugat yang kemudian dituangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.Amd. pada hal. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 telah mengakui secara benar bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Termohon Kasasi sesuai Sertifikat Hak Milik No.511/Watutumou atas nama Termohon Kasasi in casu Olga Marlyn Kalalo adalah seluas  $\pm 28.532 \text{ M}^2$  (vide bukti T-6 dan T.T-8) sebagaimana juga dalil gugatan Pemohon Kasasi, yang mana tanah tersebut didalihkan oleh Termohon Kasasi diperoleh dari Stella Lau, namun sejalan dengan pengajuan surat bukti dari Termohon Kasasi khususnya menyangkut bukti yang diberi tanda : T-1, T-2, T-3, T-5, T-5 dan pengajuan surat bukti yang sama dari turut Termohon Kasasi khususnya surat bukti hak yang diberi tanda : T.T-1, T.T-2, T.T-3, T.T-4, T.T-5, T.T-6, T.T-7 (termuat dalam hal 16, 17, 19, 20)

Hal. 13 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



ditemui fakta yang jelas serta tidak dapat dipungkiri kenyataannya bahwa ternyata luas tanah yang dijual oleh Stella Lau kepada Termohon Kasasi sebenarnya hanya seluas 26.334 m<sup>2</sup> sedangkan penguasaan Termohon Kasasi atas objek sengketa saat ini sesuai surat bukti yang bertanda T-6 dan T.T.8 adalah seluas ± 28.532 M<sup>2</sup>, olehnya dengan ditemui fakta hukum bahwa ternyata terdapat kelebihan luas tanah sebesar 2.198 M<sup>2</sup> dari luas tanah yang sebenarnya dibeli dari Stella Lau tersebut atau tidak sesuai luas tanah sebagaimana yang sekarang ini dikuasai oleh Termohon Kasasi sesuai surat bukti T-6 dan T-8, maka tentunya Sertifikat Hak Milik Nomor : 511/Watutumou atas nama Olga Marlyn Kalalo (bukti T-6 dan T-8) yang diterbitkan oleh turut Termohon Kasasi bukan merupakan alat pembuktian yang kuat karena data fisik maupun data judiris yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah data yang tidak benar, karena tidak sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Bahwa conform dengan surat bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 20/Maumbi atas nama Stella Lau (bukti yang bertanda T-2, T.T-2 ini dalam persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya) serta surat bukti buku tanah Hak Milik No.20/Desa Maumbi (bukti yang bertanda T.T-1), yang ternyata setelah diperiksa dengan benar dan teliti didalam bukti-bukti surat tersebut terdapat hal-hal sebagai berikut:

tidak memuat nomor dan tanggal surat ukur;

Asal Persil ternyata hanya didasarkan pada Pendaftaran Surat Keterangan dari Hukum Tua Desa Maumbi in casu S. Watupongoh, tertanggal 20 Desember 1976 No.147/SK/M/XII/75 dan Surat Keterangan Kesaksian tanggal 20 Desember 1976 No.147/SK /M/XII/75I

Bahwa keterangan asal Persil dalam bukti T-2 dan T.T-1 tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi dari Termohon Kasasi in casu DAVY JOPIE MOGOT (anak dari Daan Mogot dengan Stella Lau) yang terdapat pada hal.19 putusan Pengadilan Negeri Arimadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.Amd. menerangkan dibawah sumpah "*Bahwa orang tua saksi membeli tanah tersebut dari Oma LIS pada tahun 1975*" didapati sebagai suatu fakta hukum bahwa antara bukti saksi dan bukti surat tersebut keduanya tidak saling bersesuaian dan tidak benar, namun

Hal. 14 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



sekiranya benar tanah sengketa dibeli oleh Stella Lau dari Oma LIS (Oma Lis maksudnya adalah Syanet Betrix Sumeysel Rotinsulu) "quod non"?

Seharusnya dalam bukti T-2 dan T.T-1 asal Persilnya tidak tertulis berdasarkan Surat Keterangan dari Hukum Tua Desa Maumbi, melainkan asal Persilnya justru seharusnya tertulis berdasarkan jual beli dengan Syanet Betrix Sumeysel Rotinsulu, dan hal tersebut harus juga dibuktikan dengan bukti surat jual beli antara Syanet Betrix Sumeysel Rotinsulu dengan Stella Lau, dengan demikian kebenaran bukti-bukti a quo yang diajukan oleh Tergugat/Termohon Kasasi dan turut Tergugat/turut Termohon Kasasi sangat diragukan keabsahannya serta tidak dapat diakui sebagai bukti yang bersifat mengikat, apalagi terhadap bukti yang bertanda T-2 dan T.T-2 tidak terdapat bukti aslinya;

Bahwa mencermati pertimbangan hukum dari judex facti Hakim Pengadilan Negeri Arimadidi pada hal.28 yang dikuatkan oleh judex facti hakim Tinggi Manado yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa bukti T.2 yaitu foto copy Sertifikat Hak Milik No.20 tahun 1976 atas nama STELLA LAU, meskipun tidak ditunjukkan aslinya, namun oleh karena dalam bukti T.1 yang merupakan akta otentik yang kebenarannya harus diakui sertifikat hak milik No.20 (bukti T.2) disebutkan, maka kebenarannya dari bukti T.2 harus diakui kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Ternyata pertimbangan judex facti tersebut telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena sebagaimana dalil Pemohon Kasasi yang telah menguraikan ketidak absahan dari bukti yang bertanda T-2, T.T-1, T.T.2 yang ternyata diterbitkan berdasarkan pada data fisik dan data juridis yang tidak benar dan tidak akurat, maka tentunya surat bukti Akta Jual Beli No.12/AGR/JP/AIRM/2-1982 (bukti T.1, T.T-3) antara Stella Lau dengan Olga Marlyn Kalalo adalah juga tidak sah, bahkan penerbitan produk bukti T.1, T.2, T.6, T.T-1, T.T.2, T.T.3 dan T.T.8 adalah tidak sah, tidak mengikat dan cacat hukum sehingga putusan judex facti harus dibatalkan;

2. Bahwa putusan judex facti tidak didasarkan pada pertimbangan yang utuh dan benar karena sebagaimana yang diakui oleh Termohon Kasasi dalam jawaban Kompensi serta pengakuan dari

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



turut Tergugat/turut Termohon Kasasi dalam jawaban yang tertuang dalam putusan a quo pada hal. 5 angka 5, hal.6 angka 4, hal.9 angka 3, dimana telah secara tegas diakui bahwa tanah sengketa tercatat dalam register tanah Desa Maumbi Nomor : 60 Folio 30, akan tetapi ternyata Termohon Kasasi maupun oleh turut Termohon Kasasi maupun turut Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil tersebut baik dalam bentuk surat maupun saksi, dan dalam hal ini pun judex facti tidak mencari serta menggali lebih dalam kebenarannya, sehingga pertimbangan hukumnya tidak didasarkan pada kebenaran material yang harus dilakukan sebagaimana yang diwajibkan Undang-undang hukum acara; Bahwa tanah objek sengketa yang menurut Termohon Kasasi terdaftar dalam register tanah Desa Maumbi Nomor : 60 Folio 30 adalah tidak benar dan ditolak oleh Pemohon Kasasi, karena yang sebenarnya adalah tanah objek sengketa terdaftar dalam register tanah Desa Maumbi Nomor : 553 Folio No.235 atas nama Jan Hendrik Mononutu (vide bukti P-1, P-6 dan P-5. bukti ini dikuatkan dengan keterangan saksi Penggugat in casu FREDRIK F. TULENGKEY,SH. yang memberi keterangan dibawah sumpah) dimana pencatatan tersebut didasarkan pada putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 170 K/Sip/1962 tanggal 12 September 1962 (vide bukti yang bertanda P-4) jo putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Nopember 1961 Nomor : 257/1958/PN/PDT (vide surat bukti yang bertanda P-3), begitupun pada saat pemeriksaan setempat atas objek sengketa Pemohon Kasasi dapat menunjuk tanah tersebut berdasarkan bukti yang ada pada Pemohon Kasasi;

6. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak dapat menerima pertimbangan hukum dari judex facti Hakim Pengadilan Tinggi yang tidak mempertimbangkan kembali memori banding dari Pembanding/ Pemohon Kasasi sedangkan didalamnya terdapat keberatan-keberatan atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arimadidi, yang telah mengabaikan fakta-fakta yang ada serta tidak menilai secara adil dan objektif bukti-bukti Penggugat berupa bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 serta keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi, sedangkan secara nyata bukti-bukti tersebut satu dengan lainnya saling

Hal. 16 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



mendukung dan berkaitan erat dengan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa, sementara untuk bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi maupun oleh turut Termohon Kasasi berupa surat bukti T-1, T-2, T-6, T.T-1, T.T-2, T.T-3 dan T.T-8 yang diajukan oleh Termohon Kasasi walaupun didalamnya terdapat fakta yang tidak sah dan tidak benar telah dipertimbangkan oleh judex facti sebagai bukti yang harus diakui dan bersifat mengikat, sehingga hal tersebut menjadikan putusan a quo tidak adil dan tidak benar sehingga harus dibatalkan;

7. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi juga menolak pertimbangan hukum judex facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada hal.16 putusan a quo yang menyatakan :

“Menimbang bahwa mengenai bukti P-1 dan bukti P-6 setelah Pengadilan Tinggi meneliti bukti surat tersebut ternyata gambar tanah yang ada didalam bukti P-1 dan P-6 tersebut tidak jelas mengenai tanah dimaksud apakah objek sengketa termasuk bagian dari tanah tersebut atau bukan”;

Bahwa terhadap pertimbangan ini judex facti ternyata tidak mempelajari dan menilai secara keseluruhan berdasarkan bukti persidangan, baik dalam gugatan, jawaban, replik, duplik, kesimpulan, bukti surat maupun saksi-saksi serta fakta pemeriksaan setempat, dimana para pihak yang berperkara serta para saksi telah menyatakan dan mengakui bahwa tanah yang disengketakan oleh Pemohon Kasasi adalah benar sesuai dengan gugatan Pemohon Kasasi. Bahwa gambar tanah yang terdapat pada bukti P-1 dan P-6 merupakan keseluruhan tanah milik Pemohon Kasasi yang luasnya adalah 46.920 M<sup>2</sup> akan tetapi yang disengketakan oleh Pemohon Kasasi pada perkara a quo hanya sebagiannya saja dari luas tanah tersebut yakni tanah seluas ± 28.532 M<sup>2</sup> yang saat ini telah dikuasai tanpa hak dan melawan hukum oleh Termohon Kasasi, dan hal ini menurut Pemohon Kasasi sangat jelas tercantum dalam batas-batas tanah yang dikuasai saat ini oleh Termohon Kasasi (mohon kepada Majelis Hakim Agung untuk diteliti, karena dalil ini sudah diuraikan di dalam replik dalam Konvensi dan Berita Acara Pemeriksaan setempat bahkan ada dilakukan penyitaan), olehnya pertimbangan tersebut harus ditolak karena hanya didasarkan pada pertimbangan yang tidak cermat, serta kurang mempertimbangkan;



8. Bahwa pertimbangan hukum pada hal. 17 alinea pertama putusan Majelis Hakim tingkat banding Nomor : 128/PDT/2010/PT.MDO tanggal 06 Januari 2011, yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.511/Watutumou atas nama Olga Marlyn Kalalo oleh turut Termohon Kasasi pada tanggal 15 Juni 2004, dan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun diterbitkannya sertifikat tersebut, ternyata Pemandang tidak pernah mengajukan keberatan terhadap Terbanding sebagai pemegang sertifikat tanah tersebut, maka berdasarkan Pasal 30 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah Pemandang yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding”;

Bahwa pertimbangan tersebut ditolak oleh Pemohon Kasasi karena ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 511/Watutumou atas nama Olga Marlyn Kalalo (bukti T-6, T.T-8) terdapat cacat hukum karena sebenarnya penerbitan sertifikat a quo telah bertentangan dengan maksud dan tujuan dari Pasal 30 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah itu sendiri, dan karena penerbitannya dapat dibuktikan tidak sah sebagaimana dalil pada angka 5 dalam memori kasasi ini, apalagi sesuai dengan Yurisprudensi :

- Putusan Mahkamah Agung Reg No.327 K/Sip/1976, tanggal 1 Desember 1976, Menyatakan : *“Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”;*
- Putusan Mahkamah Agung No. 7/Sip/1973 tanggal 27 Pebruaro 1975, Menyatakan *“Tidak ada batas waktu dalam mengajukan gugatan harta warisan, kadaluarsa tidak berlaku dalam kasus warisan”;*
- Putusan Mahkamah Agung No.932 K/Sip/1971 tanggal 12 Januari 1972, Menyatakan *“Lewat waktu atau kadaluarsa tidak merupakan*



*alasan hilangnya hak para Penggugat untuk menuntut haknya yang berasal dari harta warisan orang tuanya yang almarhum”;*

9. Bahwa Pemohon Kasasi juga keberatan dan menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang telah menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, karena telah memberikan pendapat yang keliru serta terdapat kurang cukup mempertimbangkan, hal mana Majelis Hakim hanya menilai secara terpisah-pisah/sendiri-sendiri akan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tanpa menghubungkan dengan bukti yang lain dan keterangan saksi yang ada, bahkan *judex facti* juga telah mengabaikan serta tidak memberikan penilaian yang objektif, benar dan adil terhadap bukti P-1, P-5, P-6 tersebut, dan sekiranya *judex facti* melakukan penilaian secara objektif kepada bukti dan saksi dari Pemohon Kasasi, maka akan ditemukan kebenaran akan bukti-bukti tersebut, sebab semua bukti dan saksi yang diajukan dalam persidangan saling mendukung dan saling bersesuaian. Bahwa keterangan saksi FREDRIK F. TULENGKEY,SH. (bukan Frangki Turangan), yang menerangkan dibawah sumpah dan dalam persidangan telah diperlihatkan kepada saksi atas surat bukti P-6 tersebut dan saksi mengakui dihadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi bahwa tandatangan yang tertera pada bukti P-6 tersebut adalah benar tandatangan milik saksi, setelah itu saksi mengakui juga bahwa saksi yang melegalisir bukti P-6 tersebut setelah saksi membuka, melihat dan menyesuaikan dengan buku register Desa Maumbi yang asli : olehnya dengan diakuinya keaslian tandatangan saksi dalam bukti P-6 tersebut maka telah menjamin tentang kebenaran dari apa yang termuat dalam surat tersebut sehingga merupakan alat bukti yang lengkap dan memiliki nilai pembuktian, bahkan kemudian kedua bukti tersebut dikuatkan juga dengan bukti P-5 serta bukti Tergugat yang bertanda T-10 berupa foto copy putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 45/G.TUN/2009/P.TUN.MDO. Hal.16, dan conform dengan keterangan saksi FREDRIK F. TULENGKEY,SH. selaku Mantan Hukum Tua Desa Maumbi, dibawah sumpah telah menerangkan (putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.AMD, Hal 15 bagian pertimbangan keterangan saksi) sebagai berikut :

- *Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena pada tahun 2002 saksi pernah menjabat sebagai Hukum Tua (Kepala Desa Maumbi), waktu menjabat Hukum Tua pernah melihat dalam*

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



*register desa bahwa tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dalam register adalah milik dari HENDRIK MONONUTU;*

- *Bahwa register yang saksi lihat di kantor desa pada waktu itu sama dengan resiter yang difoto copy;*

Bahkan ada keterangan saksi FREDRIK F. TULENGKEY yang tidak ditulis oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan pada putusan tersebut yakni "Pada waktu saksi menjabat sebagai Hukum Tua Desa Maumbi yaitu tahun 2002, saksi pernah melegalisir Register Tanah Nomor : 553 Folio 235 atas nama JAN HENDRIK MONONUTU" (keterangan saksi ini ada dituangkan dalam kesimpulan Penggugat tertanggal 17 Mei 2010);

10. Bahwa *judex facti* Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi dalam pertimbangan hukumnya pada Hal.24 juga telah mengabaikan dan memberikan pertimbangan yang keliru pada bukti-bukti P-3 dan P-4 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi;

Adapun pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti P-3 dan P-4 akan diuraikan dibawah ini sebagai berikut :

- Hal. 24 pada alinea ke 6 s/d Hal. 25 pada alinea ke 1 dan ke 2 pertimbangan mengenai bukti P-3 dan bukti P-4 :

*Menimbang, bahwa bukti P-3, yaitu foto copy putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Nopember 1961 No.257/1958/PN/PDT dan bukti P-4 yaitu foto copy putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 September 1962 No.170 K/Sip/1962 merupakan surat yang dibuat oleh pejabat yang mempunyai wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan harus dianggap sebagai akta otentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna/menentukan suatu dalil hak dan kebenaran isi dan atau materinya harus diakui dan bersifat mengikat;*

*Menimbang, bahwa dalam bukti P-3 dan P-4 ternyata JAN HENDRIK MONONUTU digugat (berkedudukan sebagai Tergugat) di Pengadilan Negeri di Manado oleh GIJSBERTINA MARTA KALIGIS kelahiran ROTINSULU (berkedudukan sebagai Penggugat) berkaitan dengan kebun kelapa sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugat perkara tersebut, dan selanjutnya Pengadilan Negeri di Manado memberikan putusan yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat yang dikurangkan*

Hal. 20 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



*sebahagian dan bahwa kebun kelapa yang dimaksudkan dalam surat gugat adalah termasuk harta peninggalan yang belum dibagi dengan almarhum suami isteri Esau Rotinsulu dan Johan Adirana Tambajong, namun putusan Pengadilan Negeri di Manado tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi di Makassar sesuai bukti P-3 dan putusan Pengadilan Tinggi di Makassar dikuatkan oleh Mahkamah Agung RI sesuai bukti P-4;*

*Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bukti P-3 dan bukti P-4 tidak membuktikan bahwa Penggugat merupakan pihak yang berhak atau pemilik atas tanah yang didalilkan dalam gugatannya (objek sengketa);*

Bahwa atas pertimbangan tersebut terdapat pertimbangan hukum yang tidak sejalan dan saling bertentangan satu dengan yang lainnya, tidak didasarkan pada penilaian yang utuh dan benar serta tidak objektif dimana sangat jelas judex facti sengaja mengaburkan kepemilikan Pemohon Kasasi atas objek sengketa, dengan demikian pertimbangan ini sangat ditolak oleh Pembanding;

Bahwa selanjutnya pertimbangan judex facti yang telah membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi terhadap bukti P-3 dan P-4 sangat bertolak belakang satu dengan lainnya, dimana pada hal.24 alinea ke 6 sambungan hal.25 dibagian atas, Majelis Hakim telah menilai dan memberi pertimbangan sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa bukti P-3, yaitu foto copy putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Nopember 1961 No.257/1958/PN.PDT dan bukti P-4 yaitu foto copy putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 September 1962 No.170 K/Sip/1962 merupakan surat yang dibuat oleh pejabat yang mempunyai wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan harus dianggap sebagai akta otentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna/menentukan suatu dalil hak dan kebenaran isi dan atau materinya harus diakui dan bersifat mengikat”;*

Penilaian terhadap bukti P-3 dan P-4 tersebut Pemohon Kasasi sependapat untuk itu harusnya judex facti Pengadilan Tinggi Manado memakai pertimbangan tersebut dalam hal menilai bukti P-3 dan P-4, akan tetapi ternyata di hal.25 alinea ke 2 Majelis Hakim memberikan penilaian lagi dan telah menyimpulkan bahwa

Hal. 21 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



*“Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bukti P-3 dan bukti P-4 tidak membuktikan bahwa Penggugat merupakan pihak yang berhak atau pemilik atas tanah yang didalilkan dalam gugatannya (objek sengketa), sehingga dengan pertimbangan yang ragu-ragu dan tidak jelas seperti itu menjadikan putusan a quo keliru dan menyesatkan olehnya patut diperbaiki dalam tingkat kasasi ini;*

*Bahwa bukti P-3 dan P-4 merupakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (gezeq van gewijsde) sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna bagi para pihak yang berperkara, karena sebelum adanya perkara vide bukti P-3 dan P-4 tersebut, Jan Hendrik Mononutu/ayah Pemanding telah secara nyata memiliki dan menguasai tanah yang disengketakan tersebut;*

*- Putusan Mahkamah Agung No.83 PK/N/2002, tanggal 28 Januari 2002, Menyatakan “Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang diajukan sebagai bukti dalam persidangan merupakan “alat bukti surat” yang sempurna dan kuat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara”;*

11. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.03 tahun 1974 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.04 tahun 1977, telah dikukuhkan secara lebih jelas dan tegas dan menjadi salah satu alasan bagi Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan bawahan, apabila tidak ada suatu motivering yang cukup dalam suatu putusan hakim, yang intinya berbunyi :

*Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (vormverzuim) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan di tingkat kasasi;*

Bahwa pada dasarnya putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 128/PDT/2010/PT.MDO, tanggal 06 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 07 Juni 2010 Nomor : 45/PDT.G/2009/PN.AMD dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi, tidak didasarkan pada pertimbangan yang benar dan adil serta terdapat salah menerapkan hukum, dan tidak/kurang cukup mempertimbangkan (*Niet voldoende gemotiveerd*) serta dalam

Hal. 22 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



putusan a quo, *judex facti* telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan menimbulkan kesan berpihak serta berat sebelah, yaitu terlalu memberi nilai lebih kepada pihak Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi, hal mana nyata terlihat dari pertimbangan hukumnya terhadap bukti-bukti yang diajukan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *judex facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2004;

Bahwa Tergugat memperoleh tanah obyek sengketa dari membeli dari Stella Lau sesuai akte jual beli No.12/AGR/JB/AIRM/2-1982 dan tanah obyek sengketa tersebut waktu Tergugat beli sudah bersertifikat hak milik karena itu Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Johan Arnoldus Mononutu tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **JOHAN ARNOLDUS MONONUTU** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari Senin, tanggal 13 Pebruari 2012 oleh I Made Tara,SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH,MA. dan H. Soltoni Mohdally, SH.MH.** Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

### Hakim – Hakim Anggota :

ttd/ Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff,SH.MA.  
ttd/ H. Soltoni Mohdally,SH.MH.

### K e t u a :

ttd/ I Made Tara, SH.

### Biaya – Biaya :

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| 1. M a t e r i .....        | Rp. 6.000,-   |
| 2. R e d a k s i .....      | Rp. 5.000,-   |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp.489.000,-+ |
| Jumlah .....                | Rp.500.000,-  |

### Panitera Pengganti :

ttd/ Yusticia Roza Puteri,SH.MH.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH.SH.MH.  
NIP : 19610313 198803 1003.

Hal. 24 dari 24 hal. Put. No.1544 K/Pdt/2011