



PUTUSAN

Nomor 164/PDT/2021/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUMATRI SUTAN, Alamat Jl. Raya Pomorow No 60, Lingkungan III, Rt/Rw -/003 Kel Banjar, Kec Tikala, Kota Manado, Tempat/Tgl. Lahir, Gorontalo 10 November 1961, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Perempuan, status menikah, kewarganegaraan Indonesia, NIK 2171035307690004; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : **AUDI ALEXANDER TUJUWALE, SH.,dk**, Advokat di Kantor pengacara Are Law Firm & co yang beralamat di Jl. Pomorow No.60 Kel. Banjar Lingkungan III Kecamatan Tikala Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado nomor 1189/SK/PN.Mnd tanggal 11 Oktober 2021, sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN** ;

M e l a w a n :

RIEKE LIDYA TUASEY, lahir di Manado, tanggal 28 September 1940, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, agama Kristen Protestan, status cerai, pendidikan SMA, alamat Lingkungan IV Kelurahan Tikala Baru Kecamatan Tikala Kota Manado; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama **CLIFT PITTOY, SH.,dkk**, Advokat pada kantor hukum Rawung & Pitoy Law Firm yang beralamat di Kompleks ITC Marina Ruko M-Walk Blok RB Nomor 16 Jalan Piere Tendean , Kelurahan Wenang Utara, Lingkungan VI, Kecamatan Wenang , Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado nomor 1286/SK/PN.Mnd tanggal 21 Desember 2020, sebagai **TERBANDING** semula **TERLAWAN** ;

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 09 Desember 2021 Nomor 164/PDT/2021/PT MND, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Manado tanggal 06 Desember 2021 Nomor 164/PDT/2021/PT MND;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 09 Desember 2021 Nomor 164/PDT/2021/PT MND, tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 30 September 2021 Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan sekarang Pemanding dalam surat gugatannya tertanggal 30 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 2 Desember 2020 dibawah register Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, telah mengajukan gugatan atas hal-hal sebagai berikut :

LEGAL STANDING/KEDUDUKAN HUKUM

1. Bahwa Pelawan adalah warga Negara Indonesia yang dijamin hak-haknya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku;
2. Bahwa Pelawan adalah Pihak Tergugat II dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd yang telah diputus pada tanggal 10 maret 2020 dengan bunyi putusan sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah pasini yang dikenal dengan nama "Kawawoan Koemaraka" berdasarkan Register Negeri Tikala Nomor 45 folio 33 seluas kurang lebih 70.326 M2 (tujuh puluh ribu tiga ratus dua puluh

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



- Menyatakan penggugat sebagai ahli waris pengganti yang sah dari almarhumah Louisa Tuasey;
- Menyatakan "Tanah sengketa" adalah bagian yang tak terpisahkan dari obyek perkara putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 241/Pdt.G/1985/PN.Mnd; Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 184/Pdt/1986/PT.Mnd; Jo putusan Mahkamah Agung Nomor 44 PK/Pdt/1995; sebagaimana termasuk dalam SHM No.191/Banjer milik dari Tergugat I yang telah dipisahkan;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat yang melakukan Pengurusan Proses pemisahan sebagian atas SHM No. 191/Banjer adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor.308/JB/Kc/WG-Bjr/VII/2001 tanggal 3 Juli 2001 yang dibuat dihadapan tergugat III, batal demi hukum;
- Menyatakan SHM Nomor 1126/Banjer atas nama Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah SHM No.1126/Banjer yang terletak di Kelurahan Kecamatan Tikala, Kota Manado;
- Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum perlawanan banding dan kasasi dari tergugat;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak Gugatan Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar Biaya perkara secara renteng sejumlah Rp.4.991.000.00 (empat juta Sembilan ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)
3. Bahwa atas putusan dalam dalil angka 2 Tergugat II dalam perkara a quo /Kini Pelawan telah mengajukan Permohonan Banding pada Pengadilan Tinggi Manado yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yakni dalam Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd dengan bunyi Putusan Sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding;

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



469/Pdt.G/2020/PN.Mnd tanggal 10 Maret 2020 yang di mohonkan Banding;

- Menghukum Pembanding, Semula Tergugat II untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)
- 4. Bahwa Tergugat II/Kini Pelawan telah menerima Relas Aanmaning dari Pengadilan Negeri Manado di Manado yang tertanggal 25 November 2020 Pengadilan Negeri Manado atas Putusan Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd Jo, Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd sebagai teguran untuk melaksanakan Putusan yang dimaksud;
- 5. Bahwa Obyek Perkara dalam Putusan Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd Jo, Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd adalah sebagai berikut:

Tanah yang berlokasi di Jalan Raya Pomorow Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer Kec. Tikala, Kota Manado yang adalah milik dari PELAWAN berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1126/Banjer yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kota Manado;

- 6. Bahwa Berdasarkan **Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001** yang menyatakan bahwa: “....Yang Dapat Mengajukan Gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan BUKAN hanya **PIHAK KETIGA** saja **MELAINKAN PIHAK TERGUGAT, PEMILIK atau DERDEN VERZET**”
- 7. Bahwa berdasarkan pada dalil Gugatan Perlawanan Eksekusi angkat 1 s/d 6 oleh karena Penggugat Perlawanan Eksekusi adalah sebagai **PEMILIK TANAH dan PIHAK TERGUGAT (Tergugat II)** Dalam Perkara Tersebut Sehingga oleh hukum PELAWAN **memiliki Kedudukan hukum (Legal Standing)** mengajukan gugatan yang patut menurut hukum, Kiranya untuk Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk dapat menerima, memeriksa serta memutus perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA PERLAWANAN:

OBYEK EKSEKUSI ADALAH KELIRU:

- 8. Bahwa kedudukan tanah atau lahan/ **Obyek Perkara dalam Putusan Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd Jo, Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, adalah tanah atau lahan yang **berkedudukan pada Lokasi yang**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama "KAWAWOAN KOEMARAKA", **SEDANGKAN** SHM 1126/banjer Milik PELAWAN adalah tanah yang berkedudukan di Lokasi yang bernama "TEMBOAN"

9. Bahwa adanya perbedaan pada surat-surat yang merupakan alas Hak Pelawan dan Terlawan dengan dalil sebagai berikut:

PELAWAN MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH dengan rincian

Fakta Hukum Sebagai Berikut:

- Bahwa Pelawan memiliki tanah yang **berlokasi di Jalan Raya Pomorrown Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer Kec. Tikala Ares, Kota Manado** (Lokasi Bernama **TEMBOAN**) Berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1126/Banjer yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kota Manado;
- Bahwa **SHM 1126/Banjer tersebut diterbitkan Berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor 308/JB/KC/Wg.-BJR/VII/2001 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah THELMA ANDRIES, SH** yang diangkat berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 24 Juli 1993 nomor : 63/XI/1993, yakni dengan Para Pihak AJB adalah **JULES RICHARD MANEMBU** sebagai **PENJUAL** dan **SUMATRI SUTAN (Pelawan)** sebagai **PEMBELI**;
- Bahwa dalam hal Pelawan sebagai Pembeli Tanah yang **berlokasi di Jalan Raya Pomorrown Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer Kec. Tikala Ares, Kota Manado** (Lokasi Bernama **TEMBOAN**) Berdasarkan menggunakan Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah secara hukum telah melalui **Proses Penelitian dan Pengurusan atas tanah yang dimaksud berdasarkan ketentuan hukum** yang berlaku di antaranya dengan Memperoleh **Surat Keterangan Tidak Bersengketa dari Pengadilan Negeri Setempat dan atau instansi yang berwenang untuk itu, dan Pengecekan, Ploting, hingga kofirmasi yang lainnya pada Badan Pertanahan Nasional RI Kota Manado**;
- Bahwa Surat Keterangan Ketua Adat Tikala Ares yang menyatakan bahwa tanah/Persil **berlokasi di Jalan Raya Pomorrown Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer**

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Tikala Ares, Kota Manado adalah Tanah yang berlokasi di "**TEMBOAN**"

10. Bahwa Surat-surat kepemilikan Pelawan adalah surat-surat yang merupakan DOKUMEN ONTENTIK dari Pemerintah yang sah dan patut menurut hukum yang tidak dapat diragukan dan atau terbantahkan kekuatan hukumnya;
11. Bahwa hingga saat ini Pelawan tidak pernah menerima dan atau mengetahui ataupun sebagai pihak yang dijatuhi putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negera Manado yang telah memperoleh kekuatan Hukum Tetap, bahwa adanya Pembatalan Sertipikat atas tanah Milik Pelawan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1126/Banjer yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kota Manado, sehingga Kepemilikan Tanah yang berlokasi di Jalan Raya Pomorror Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer Kec. Tikala Ares, Kota Manado adalah sah menurut hukum yang tidak dapat diganggu gugat sebelum adanya putusan dari peradilan Tata Usaha Negara (TUN) atau yang notabene adalah Peradilan yang BERKOMPETEN untuk membatalkan hak kepemilikan yang didasarkan pada Sertipikat Hak Milik, untuk membatalkan dan atau mencabut dan atau menggugurkan hak Kepemilikan dari Pelawan atas tanah tersebut;

Putusan Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd Jo, Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd CACAT HUKUM karena bertentangan dengan Ketentuan Hukum Sebagai berikut:

12. Bahwa **ANDAIPUN Tanah milik Pelawan adalah Benar tanah yang yang sesuai dalam obyek EKSEKUSI** Maka, Sertipikat Hak Milik 1126/Banjer milik Pelawan adalah surat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kota Manado tertanggal 6 Juli Tahun 2001:
 - Bahwa Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



dalam waktu 5 (Lima) Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

- Bahwa Terlawan Baru Mengajukan Gugatan/Tuntutan Haknya pada Tahun 2019 atau 18 (Delapan Belas) Tahun Setelah diterbitkannya sertifikat (SHM 1126/Banjer milik Pelawan)
- Bahwa Putusan Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd Jo, Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd dalam putusan tersebut PELAWAN tidak dinyatakan Sebagai **PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK** MELAINKAN Pelawan hanyalah sebagai Tergugat II yang adalah PEMBELI yang menggunakan jasa PPAT (**PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK**) atas tanah yang dimaksud;
- Bahwa Oleh karena **PEMBELI adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** sesuai dengan ketentuan hukum dan hak menuntut dari TERLAWAN sudah lebih dan atau melampaui batas 5 (lima) tahun hak mengajukan tuntutan hak maka **AKIBAT HUKUMNYA tuntutan tersebut dan atau putusan tersebut adalah sudah lampau waktu atau Kadaluwarsa untuk dilaksanakan;**

13. Bahwa atas perintah pelaksanaan eksekusi yang dimaksud dalam Relas Aanmaning kini dari Pengadilan Negeri Manado di Manado yang tertanggal 25 November 2020 yang **DITUJUHKAN Kepada PELAWAN adalah SANGAT MERUGIKAN dan MENIMBULKAN KETIDAK PASTIAN HUKUM atas kekuatan hukum Produk Hukum berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) 1126/Banjer** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kota Manado, **serta Perlindungan Hukum Bagi PELAWAN Sebagai Warga Negara Indonesia yang melakukan Pembelian tanah yang dimaksud dengan Itikad Baik dan atau menggunakan Perangkat Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;**

Maka berdasarkan uraian dalil di atas, Sudilah Kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan Memutusa Perkara ini untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan Eksekusi Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai PIHAK PEMILIK adalah tepat, beralasan, serta patut secara hukum;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pembeli Yang Beritikad Baik atas tanah yang berkedudukan **di Jalan Raya Pomorrown Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer Kec. Tikala Ares, Kota Manado**
4. Menyatakan Surat Kepemilikan Pelawan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1126/Banjer yang diterbitkan oleh Badan Pertanahana Nasional RI Kota Manado adalah sah dan berharga serta Mengikat demi Hukum;-
5. Menyatakan Surat Kepemilikan Pelawan Akta Jual Beli Nomor 308/JB/KC/WG-BJR/2001 yang dibuat dihadapata Pejabat Pembuat Akta Tanah THELMA ANDRIES, SH adalah sah dan berharga serta Mengikat demi Hukum;
6. Menyatakan dan atau menetapkan **Putusan Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd Jo, Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd adalah Putusan yang tidak dapat dieksekusi (Non-Executable);**
7. Menetapkan Biaya perkara menurut Hukum.

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini Berpendapat Lain Mohon Keadilan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan sekarang Pembanding tersebut, Terlawan sekarang Terbanding memberikan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Sengketa yang digugat penggugat/Pelawan, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi *sub-judice* yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*). Hal ini berkaitan dengan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) yang dilakukan Pelawan terhadap Terlawan atas putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2020/PT.Mnd.

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



2. Bahwa secara yuridis formal, gugatan pelawan cacat karena maksud pelawan dalam perkara aquo adalah Party Verzet (perlawanan diajukan oleh salah satu pihak yang berperkara) dan bukan Derden Verzet dimana pihak yang diperbolehkan untuk melakukan perlawanan atas putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah pihak ketiga yang tidak masuk sebagai pihak dalam perkara sebelumnya, sementara pelawan adalah pihak yang sudah dikalahkan dengan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2020/ PT.Mnd yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht). In litis diakui secara tegas oleh Pelawan dalam gugatannya halaman 3 (legal standing/ kedudukan hukum). Dengan demikian Pelawan salah mengambil referensi via online yang mana dalam referensi tersebut, Pelawan tidak mencari tahu secara jelas kronologis perkara/alasan yuridis (dalam referensi <https://farahfitriani.wordpress.com/2012/07/21/contoh-surat-gugatan-perlawanan-perkara-perdata/>). Padahal dalam referensi yang dimaksud oleh Pelawan sudah jelas di dalilkan Pelawan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara antara Pemohon/Penyita dan Terlawan/Tersita.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya, Para Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat Perlawanan karena dalil-dalil yang diajukan tanpa dasar hukum yang jelas terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas-tegas kebenarannya.
2. Bahwa seluruh dalil Eksepsi tersebut diatas, ditarik menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam bagian konvensi ini;
3. Bahwa pada intinya Pelawan dalam gugatan perlawanan ini membantah semua bukti-bukti yang sudah diperiksa oleh Majelis Hakim dalam perkara 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd sedangkan Pelawan sendiri tidak pernah menunjukkan bukti mengenai letak/lokasi yang dimaksud sebagai obyek sengketa dalam perkara in casu.
4. Bahwa Pelawan menggunakan istilah-istilah yang secara tegas digunakan dalam proses peralihan hak SHM No, 1126/Banjer, dimana istilah-istilah yang dimaksud tidak mungkin dalam proses peralihan hak seperti SURAT KETERANGAN TIDAK BERSENGKETA DARI PENGADILAN NEGERI SETEMPAT. Kemudian istilah Ploting di kantor BPN nanti diberlakukan diatas tahun 2010 dan bukan pada saat Pelawan bertransaksi dengan pihak yang kalah (tahun 2001) dalam perkara perdata berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 241/Pdt.G/1985/ PN.Mdo jo Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Manado nomor 184/Pdt/1986/PT.Mdo jo Putusan Mahkamah Agung nomor 2288K/Pdt/1987 jo Putusan Peninjauan Kembali nomor 44 PK/Pdt/ 1995.

5. Bahwa Pelawan menyebutkan Surat Keterangan Ketua Adat Tikala Ares yang menyatakan bahwa tanah/persil berlokasi di jalan Raya Pumorouw Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer Kec. Tikala Ares (seharusnya Kec. Tikala) Kota Manado adalah tanah yang berlokasi di Temboan adalah surat yang resminya dikeluarkan tanggal/bulan/tahun berapa? Dan oleh siapa pejabat Ketua Adat Tikala Ares !!! Mohon diperjelas dan dibuktikan supaya semua menjadi terang dan jelas sehingga apabila ada dugaan tindak pidana maka Pelawan wajib menanggung resiko pidana "PEMALSUAN SURAT" (Psi 263 KUHP).
6. Bahwa Pelawan terlalu berani mengatakan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2020/ PT.Mnd cacat hukum hanya karena tidak pernah menerima dan atau mengetahui ataupun sebagai pihak dalam perkara PTUN. Dimana menurut Terlawan bahwa dalil tersebut sangat tidak beralasan hukum dan sangat keliru.
7. Bahwa Pelawan tidak dapat dikatakan pembeli beritikad baik karena bagaimana mungkin Pelawan dapat dikatakan pembeli beritikad baik sementara obyek sengketa yang dijual oleh Bpk. Jules Manembu adalah sebagian dari SHM No. 191/Banjer yang termasuk dalam obyek perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 241/Pdt.G/1985/ PN.Mdo jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 184/Pdt/1986/PT.Mdo jo Putusan Mahkamah Agung nomor 2288K/Pdt/1987 jo Putusan Peninjauan Kembali nomor 44 PK/Pdt/ 1995.

Bahwa Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, Terlawan memohon kiranya Pengadilan Negeri Manado cq. Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima/mengabulkan eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara ini, pada semua tingkat peradilan;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 469/Pdt.G/2019/ PN.Mnd jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2020/ PT.Mnd;
3. Menghukum Pelawan dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk keluar dari TANAH/OBYEK SENGKETA dan menyerahkan kepada Terlawan dalam keadaan kosong.
4. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi dari para Tergugat.
5. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini, pada semua tingkat peradilan;

Mohon keadilan (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan sekarang Pembanding dalam perkara *a quo*, Pengadilan Negeri Manado telah menjatuhkan putusan tanggal 30 September 2021 Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sejumlah Rp. 960.000 (Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 30 September 2021 Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd tersebut, Pelawan telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Manado tanggal 12 Oktober 2021, sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN.Mnd, dan terhadap permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Pelawan tersebut, telah diberitahukan secara sah dan patut oleh Sugeng Riady Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manado kepada Terbanding semula Terlawan tanggal 27 Oktober 2021, sebagaimana

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding /Terlawan Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Manado tanggal 12 November 2021, sebagaimana Berita Acara Tanda Terima Memori Banding Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, dan terhadap Memori Banding tersebut, telah disampaikan kepada Terbanding semula Terlawan tanggal 16 November 2021, sebagaimana *Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding /Terlawan Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd ;*

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Pelawan tersebut, Terbanding semula Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 14 Desember 2021 sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN.Mnd, dan terhadap Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Pelawan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manado tanggal 16 Desember 2021 sebagaimana relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd kepada Pembanding semula Pelawan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan , Terbanding semula Terlawan telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado (Pasal 203 Rbg), kepada Pembanding semula Pelawan tanggal 03 November 2021 sebagaimana *Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd*, kepada Terbanding semula Terlawan tanggal 03 November 2021 sebagaimana *Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd*;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Memori Banding Pembanding semula Pelawan dalam perkara *a quo*, pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 30 September 2021 Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, dengan Mengadili Sendiri :

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili:

- Menerima Memori Banding Pembanding/Dahulu Pelawan untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd tanggal 30 September 2021;

Mengadili Sendiri:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan Perlawanan Eksekusi Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai PIHAK PEMILIK adalah tepat, beralasan, serta patut secara hukum;
4. Menyatakan Pelawan adalah Pembeli Yang Beritikad Baik atas tanah yang berkedudukan di Jalan Raya Pomorrow Nomor 60 Lingkungan III Kelurahan Banjer Kec. Tikala Ares, Kota Manado ;
5. Menyatakan Surat Kepemilikan Pelawan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1126/Banjer yang diterbitkan oleh Badan Pertanahana Nasional RI Kota Manado adalah sah dan berharga serta Mengikat demi Hukum;-
6. Menyatakan Surat Kepemilikan Pelawan Akta Jual Beli Nomor 308/JB/KC/WG-BJR/2001 yang dibuat dihadapata Pejabat Pembuat Akta Tanah THELMA ANDRIES, SH adalah sah dan berharga serta Mengikat demi Hukum;
7. Menyatakan dan atau menetapkan Putusan Nomor 469/Pdt.G/2019/PN.Mnd Jo, Putusan Nomor 83/Pdt/2020/PT.Mnd adalah Putusan yang tidak dapat dieksekusi (Non-Executable), dikarenakan bukan merupakan Lokasi obyek perkara ;
8. Menetapkan Biaya perkara menurut Hukum;

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya ;
Menimbang, bahwa yang menjadi alasan keberatan Pembanding semula Pelawan dalam Memori Bandingnya, pada pokoknya sebagai berikut:
JUDEX FACTIE Keliru dalam menerapkan hukum dengan dasar sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum pada putusan perkara a quo dalam hal. 29 alinea ke 3 menyatakan:
“Menimbang, bahwa secara yuridis formal, gugatan pelawan cacat karena maksud pelawan dalam perkara a quo adalah Party Verzet..dst”

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap pertimbangan hukum ini SANGAT BERTOLAK BELAKANG dengan AMAR PUTUSAN, dikarenakan Akibat Hukum apabila ditemukan adanya keCACATAN dalam suatu gugatan maka terhadap Gugatan Pelawan adalah TIDAK DAPAT DITERIMA atau NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
Sehingga jelas dan terang terdapat Kekeliruan dalam menerapkan hukum dalam putusan perkara a quo, hal tersebut bertentangan dengan hukum acara perdata di Indonesia;

-Bahwa dalam pertimbangan hukum pada putusan perkara a quo dalam hal. 30-32 menyatakan pada pokoknya Gugatan Perlawanan tidak dapat diajukan oleh Pihak Tergugat atau oleh Pelawan/Kini Pembanding adalah keliruh dan tidak bersesuaian dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa : “.. yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (*Verzet*) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan PIHAK TERGUGAT, PEMILIK atau DERDEN VERZET”, berdasarkan ketentuan tersebut bahwa Pembanding/Dahulu Pelawan jelas dan terang memiliki hak dan kedudukan hukumnya dalam mengajukan gugatan atas Obyek Perkara Milik dari Pembanding/Dahulu Pelawan dalam perkara a quo;

JUDEX FACTIE dalam perkara a quo mengesampingkan fakta-fakta persidangan yang terungkap dalam keterangan-keterangan para saksi yang diajukan;

-Bahwa dalam hal. 17 -19 Putusan Perkara a quo dimana didapatkan keterangan dari Saksi JODY F.ROMPAS, dan saksi NOLDY WARBUNG yang adalah pengurus adat Tikala Ares yang merupakan pribadi yang lahir sampai tinggal hingga kini di daerah sekira Obyek Perkara, telah menyatakan bahwa lokasi dan atau Kedudukan Obyek Milik Pembanding/Pelawan adalah lokasi yang bertempat di Lokasi yang bernama “**TEMBOAN**” yang diartikan sebagai lokasi yang berada di tempat tinggi. Sehingga menjadi patut dan berdasarkan hukum bahwa Putusan dalam Perkara a quo untuk Yang Mulia Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pengadilan Tinggi Manado untuk dapat membatalkan putusan perkara a quo;

-Bahwa dalam perkara a quo telah diperiksa sebagai saksi Lurah Kelurahan Banjer yakni saksi MESKE WATI, di mana dibawah sumpah saksi menjelaskan mengenai Bukti T-5 bahwa setahu saksi untuk

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lokasi pada gambar bukti tersebut telah dilakukan Pengukuran NAMUN untuk OBYEK SENGKETA dalam Perkara a quo TIDAK MASUK DALAM LOKASI, vide putusan perkara a quo hal. 23;

- o Sehingga jelas dan terang bahwa Obyek Eksekusi yang dimaksudkan oleh Terlawan adalah tidak benar dan bukan merupakan Obyek Eksekusi yang dimaksudkan oleh Terlawan, sehingga menjadi patut dan berdasarkan hukum untuk Kiranya Yang Mulia Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk membatalkan putusan perkara a quo dan mengadili sendiri untuk selanjutnya menyatakan bahwa Obyek Eksekusi yang dimaksud adalah salah dan keliru melainkan obyek tersebut adalah secara sah menurut hukum adalah milik dari Pemanding/Dahulu Pelawan;--

Untuk selain dan selebihnya Pemanding bertetap pada Gugatan Perkara a quo:

Menimbang, terhadap Memori Banding Pemanding semula Pelawan tersebut, Terbanding semula Terlawan telah mengajukan kontra memori banding tanggal 14 Desember 2021 sebagaimana tanda terima kontra memori banding Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN.Mnd ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan keberatan dalam Memori Banding Pemanding semula Pelawan sebagaimana terurai diatas, setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Persidangan beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 30 September 2021 Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, *Judex Factie* Pengadilan Tigkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang menyatakan menolak perlawanan Pemanding semula Pelawan untuk seluruhnya ternyata telah berdasarkan alasan-alasan yang tepat dan benar menurut hukum oleh karena sebagaimana pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor : 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, Tanggal 30 September 2021 hal.32 bahwa surat bukti yang diajukan Pelawan telah diajukan dan dipertimbangkan dalam perkara No.469/Pdt.G/2019/PN.Mnd yang kemudian dikuatkan dengan Putusan No.83/Pdt/2020/PT.Mnd yang telah berkecutan hukum tetap sehingga oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Manado sebagaimana dalam putusannya Nomor : 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, Tanggal 30 September 2021

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND



patut dijadikan sebagai pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dan telah menjadi bagian yang tercantum dalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan, ternyata tidak diketemukan hal baru yang dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Manado Nomor : 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, Tanggal 30 September 2021, oleh karenanya memori banding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas ternyata Perlawanan Pembanding semula Pelawan ditolak untuk seluruhnya maka putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Manado Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, Tanggal 30 September 2021 yang dimohonkan banding tersebut, harus dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Manado Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, Tanggal 30 September 2021 dipertahankan dan dikuatkan, maka Pembanding semula Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut pada amar putusan ini;

Memperhatikan Stb. 1927-227 tentang Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.), Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 567/Pdt.Bth/2020/PN Mnd, Tanggal 30 September 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Kamis tanggal 20 Januari 2022 oleh kami IVONNE W.K. MARAMIS, S.H.,M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis, Dr. JAMALUDDIN SAMOSIR S.H., M.H., dan ANDY SUBIYANTADI, SH., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Plh, Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 09 Desember 2021 Nomor 164/PDT/2021/PT MND, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 24 Januari 2022 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh WIESJE SILTJE SAMBOW, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

Dr. JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H., M.H.

IVONNE W.K. MARAMIS, S.H.,M.H.

ttd

ANDY SUBIYANTADI, SH., M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

ttd

WIESJE SILTJE SAMBOW, S.H.,

Perincian biaya :

Perincian Biaya ;

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

Halaman 17 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND

Disclaimer

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



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

Pengadilan Tinggi Manado

Panitera

ttd

SRI PRIH UTAMI,SH.MH.

NIP.19620810 198203 2 002

Halaman 18 dari 17 halaman Putusan Nomor 164/PDT/2021/PT MND