



P U T U S A N

No. 490 PK/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PIETER YAURI, bertempat tinggal di Jalan Tentara Pelajar No. 37-

43, Makassar Sulawesi Selatan (untuk sementara beralamat di Jalan Martadinata No. 38/26 Manado-Sulawesi Utara), dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Y. FIRMAN RIZKI., SH dan POLTAK SALOMO SIDAURUK,SH Advokat/Pengacara yang beralamat di Jl. Datotongara III/No. 3 RT/RW.04/011 Kel/Kec. Kramat Jati, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2010 ;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding ;

melawan

JAN HARRY AWALOEI dan NY. SHERLY UMBOH, keduanya suami isteri, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar No. 12 Manado ;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding ;

dan

1. PEMERINTAHAN RI. Cq.
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. DI JAKARTA
Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA
Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO,

Hal. 1 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



berkedudukan di Jalan
Pumorouw, Kelurahan
Teling Atas Manado ;

2. PEMERINTAH RI. MENTERI
DALAM NEGERI RI.
GUBERNUR PROPINSI
SULAWESI UTARA,
WALIKOTA MANADO Cq.
KEPALA KECAMATAN
MALALAYANG,

berkedudukan di Jalan
Mongandi, Kelurahan
Malalayang I Manado ;

3. SYANE KAUNANG,
bertempat tinggal di
Kelurahan Malalayang
Dua, Lingkungan I,
Kecamatan Manado,
Malalayang, Kota Manado
;

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 551 K/Pdt/2006 tanggal 4 Januari 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding dan para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, II, III/para turut Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah pekarangan yang letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam

Hal. 2 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat gugatan, tanah pekarangan mana semula adalah Hak Milik atas nama turut Tergugat III (Syane Kaunang) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1446/Kelurahan Malalayang Dua Surat Ukur No. 447/Malalayang 11/2003, luas 4.700 M², Tanah milik adat bekas M.23/Malalayang II (sebagian) dan M.60/Malalayang II (bukti P.1) ;

Bahwa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik No. 1446/Kelurahan Malalayang II atas nama Syane Kaunang turut Tergugat III tersebut berdasarkan atas Akta Jual Beli No.496/KMG/JB/X/2003 yang dibuat oleh turut Tergugat II (Camat) sebagai PPAT pada tanggal 10 Oktober 2003 dialihkan haknya kepada pihak Penggugat (bukti P.2), pengalihan mana secara sah, maka oleh Penggugat dimohonkan kepada turut Tergugat I (BPN) agar Sertifikat Hak Milik No.1446/Malalayang Dua atas nama turut Tergugat III tersebut dibalik nama atas nama Hak Milik Penggugat (Pieter Yaury), sebagaimana nyata dengan Sertifikat Hak Milik No.1446/Kelurahan Malalayang Dua, Surat Ukur bertanggal 9 Oktober 2003 No. 447/Malalayang Dua/2003, luas \pm 4.700 M² (bukti P .3) ;

Bahwa sebelum Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan turut Tergugat III, maka terlebih dahulu Penggugat melakukan penelitian tentang keabsahan dan kebenaran hukum status Hak atas tanah dimaksud berdasar- kan :

1. Surat Keterangan Nomor : W14.DC.HT.04.10- 402, bertanggal 03 Mei 2002 oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado Sintje Sampelan, S.H. (bukti P.4) ;
2. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, Ir. Ronny M. Eman, S.H., bertanggal 03 September 2002 Nomor : 005- 475 tentang Pemberitahuan yang ditujukan kepada Jan Harry Awaloei (Tergugat) yang tebusannya di beberapa Instansi Pemerintah (bukti P.5) ;
3. Surat Ketua Pengadilan Negeri Manado Nomor : W14.DC.HT.04.10- 489, bertanggal 07 Agustus 2003 perihal Permohonan Penegasan Hak atas Obyek Eksekusi yang ditujukan kepada Syane Kaunang (turut Tergugat

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III) dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado (bukti P.6) ;
4. Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Manado (turut Tergugat I) bertanggal 4 September 2003 yang kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado T. Manurung, S.H., bertanggal 4 September 2003 yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara, perihal Permohonan Pembatalan atas SHM No.23/Malalayang II. sisa atas nama Dr. Jan Harry Awaloei (bukti P.7) ;
 5. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara Nomor : 03 Pembatalan 18 Mei 2003 tentang : Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.23/Malalayang Dua (sisa) tercatat atas nama Dr. Jan Harry Awaloei dan Sherly Umboh terletak di Kelurahan Malalayang Dua, Kecamatan Malalayang Kota Manado Propinsi Sulawesi Utara ditetapkan di Manado pada tanggal 10 September 2003 oleh Benyamin Mengga, S.H. (bukti P.8) ;
 6. Surat Kabar Harian Manado Post bertanggal 27 September 2003 tentang pengumuman Pembatalan Sertifikat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Manado yaitu Pengumuman No.150- 380 dan Pengumuman No.150- 381 ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado T. Manurung, S.H (bukti P.9) ;

Bahwa berdasarkan bukti- bukti surat tersebut di atas dan dihubungkan pula dengan Sertifikat Hak Milik No.1446/Malalayang Dua atas nama turut Tergugat III (Syane Kaunang), Surat Ukur N0.447/Malalayang Dua/2003, luas ± 4.799 M², Tanah Milik Adat bekas M23/Malalayang II (sebagian) dan M.601 Malalayang II, dimana Penggugat tidak mempunyai keraguan lagi untuk melakukan transaksi pembelian objek tanah dimaksud ;

Bahwa Penggugat saat berada di Makassar Sulawesi

Hal. 4 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan merasa kaget atas informasi dari para karyawan yang ditunjuk yang tinggal di rumah lokasi objek tanah milik Penggugat, dimana menurut informasi mereka via telepon bahwa akan ada pengosongan/pembongkaran pagar dan rumah oleh Pengadilan Negeri Manado berdasarkan atas dasar permohonan dari Tergugat (Dr. Jan Harry Awaloei) ;

Bahwa atas dasar informasi yang mendadak (yang sebelumnya tidak pernah diketahui/tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat), maka pihak Penggugat pada pagi hari itu juga segera membeli tiket pesawat datang ke Kota Manado dan menuju lokasi tanah pekarangan yang sekarang ini menjadi objek sengketa, dimana pembongkaran pagar/rumah yang dibangun Penggugat sudah hampir selesai dibongkar dan selanjutnya setelah mendatangi Ketua Pengadilan Negeri Manado untuk mendapatkan penjelasan ataupun pencegahan eksekusi pengosongan, namun upaya tersebut ternyata tidak berhasil karena sudah sore hari dan selanjutnya Penggugat mengambil suatu kesimpulan untuk mengajukan gugatan sesuai prosedur hukum yang berlaku atas tindakan Tergugat yang menguasai objek tanah sengketa milik Penggugat tanpa alasan dan dasar hukum yang sah ;

Bahwa atas dasar penguasaan objek tanah perkara dari Tergugat pada dasarnya tidak dilandasi dengan suatu alasan hak yang sah, maka telah menimbulkan suatu kerugian materil karena pagar dan bangunan rumah milik Penggugat telah dibongkar yang seharusnya menjadi tanggungjawab pihak Tergugat, oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian tersebut seluruhnya sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang perinciannya sebagaimana terurai dalam surat gugatan ;

Bahwa ternyata objek tanah milik Penggugat tersebut sekarang ini telah dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum, maka oleh karena itu adalah cukup alasan hukum bagi Penggugat dengan menggugat pihak Tergugat ataupun siapa saja yang telah mendapat hak dari padanya agar dihukum untuk segera keluar dan mengosongkan tanah objek sengketa

Hal. 5 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



dimaksud sekaligus mengangkat barang-barang untuk dikeluarkan dari objek sengketa tanah milik Penggugat tersebut tanpa beban apapun bagi Penggugat ;

Bahwa oleh karena keterlibatan pihak turut Tergugat I (BPN) yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.1446/Malalayang Dua atas nama turut Tergugat III (Syane Kaunang) yang ditarik dalam perkara ini tidak lebih dari pada untuk tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini, demikian pula status dan kedudukan turut Tergugat II (Camat) selaku PPAT yang telah memproses jual beli secara sah tanah pekarangan atas nama turut Tergugat III (Syane Kaunang) sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat berpendapat dimana turut Tergugat II (Camat) patut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ;

Bahwa mengingat permasalahan tanah objek sengketa ini asal-usulnya adalah tanah milik adat (warisan) sesuai putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. sesuai data yang diperoleh Penggugat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai turut Tergugat I maupun data petunjuk dari Pengadilan Negeri Manado, maka untuk menghindari adanya suatu biaya yang ringan dalam proses penyelesaian perkara ini, maka dipandang perlu untuk memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar tidak boleh melakukan kegiatan apapun di atas objek tanah sengketa dimaksud sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum mutlak sekaligus menghindari adanya putusan yang saling tumpang tindih dikemudian hari ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado agar berkenan memutuskan perkara sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Melarang Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa sebelum perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah pekarangan yang terdapat di Kelurahan Malalayang, Kecamatan Malalayang, luas \pm 4.700 M² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan : John Wewengkang ;
- Timur dengan : YPAC ;
- Selatan dengan : Jalan Raya ;
- Barat dengan : Kel. J.M. Rambli (Kel. George) ;

Sebagaimana nyata dengan Sertifikat Hak Milik No. 1446/Kelurahan Malalayang Dua, Surat Ukur No.447/Malalayang 11/2003, adalah milik Penggugat ;

3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No.496/KMG/JP/2003 yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT (turut Tergugat III) tersebut ;
4. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 1446/Kelurahan Malalayang Dua yang diterbitkan oleh turut Tergugat I (BPN) ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik terhadap tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut patut diberi

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



perlindungan hukum ;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat menguasai objek sengketa adalah bersifat tanpa hak dan melawan hukum ;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera keluar dan mengosongkan objek tanah sengketa, sekaligus mengangkat barang-barangnya untuk dikeluarkan dari tanah objek sengketa kemudian tanah sengketa kepada pihak Penggugat sebagai Pemilik yang sah ;
8. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah dirugikan dari akibat perbuatan menguasai tanah sengketa oleh pihak Tergugat ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 200.000.000,- ;
10. Menghukum kepada turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini ;
11. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mohon

Hal. 8 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010

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)



keadilan yang seadil- adilnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah sengketa sesuai bukti Sertifikat Hak Milik No. 1446/Kelurahan Malalayang Dua, Kecamatan Malalayang Kota Manado dan menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat karena dikhawatirkan Tergugat bermaksud mengalihkan kepada orang lain secara itikad buruk/sembunyi-sembunyi selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada verzet, banding maupun kasasi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat cacat formil sebab gugatan terhadap Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I., Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara, Cq. Kepala Badan Pertanahan Kota Manado sebagai Tergugat I dan Menteri Dalam Negeri R.I., Gubernur Propinsi Sulawesi Utara, Walikota Manado, Cq. Kepala Kecamatan Malalayang sebagai Tergugat III adalah ditujukan terhadap oknum/pejabat yang mewakili Badan Hukum Publik, dan bukan terhadap Badan Hukum Publik itu sendiri (Pasal 47 Undang-Undang No.22 Tahun 1999, Surat Ketua Mahkamah Agung R.I. kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura, tanggal 05 April 1995 No. KMA/126/IV) ;

Bahwa gugatan terhadap turut Tergugat II Kepala Kecamatan Malalayang cacat hukum, sebab yang melakukan jual beli tanah objek sengketa antara turut Tergugat III dengan Penggugat adalah Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) untuk wilayah Kecamatan Malalayang dan bukan Kepala Kecamatan Malalayang, bahwa PPAT untuk Wilayah Kecamatan Malalayang bukan termasuk dalam Struktur pemerintahan Kecamatan, akan tetapi bersifat individu dan ditunjuk/diangkat oleh Menteri

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Agraria ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 168/Pdt.G/2004/ PN.Mdo., tanggal 07 Maret 2005 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut ;

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisionil Penggugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan agar sita jaminan No.168/Pdt.G/2004/PN. Mdo., tertanggal 30 Agustus 2004 yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado dalam perkara ini tidak sah dan harus diangkat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara Rp 706.000,- (tujuh ratus enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusannya No.79/PDT/2005/PT.MDO, tanggal 27 Juli 2005 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 7 Maret 2005 No.168/Pdt.G/2004/PN.Mdo., yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat/Terbanding untuk

Hal. 10 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian ;
- Menyatakan menurut hukum sebidang tanah pekarangan yang terdapat di Kelurahan Malalayang, luas 4.700 M², dengan batas-batas :

Utara dengan : Jhohn Wewenggang ;

Timur dengan : YPAC ;

Selatan dengan : Jalan Raya ;

Barat dengan : Kelurahan Rambli (Kel. George) ;

Sebagaimana nyata dengan Sertifikat Hak Milik

No.1446/Kelurahan Malalayang Dua, Surat Ukur

No.447/Malalayang II/2003 adalah milik

Penggugat/Pembanding ;

- Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No.496/KMG/JP/X/2003 yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT (turut Tergugat III/turut Terbanding) tersebut ;
- Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No.1446/Malalayang Dua/2003 yang diterbitkan oleh turut Tergugat I/turut Terbanding (BPN) ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat/Pembanding sebagai Pembeli yang beritikad baik terhadap tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut patut diberi perlindungan hukum ;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat/Terbanding menguasai objek sengketa adalah bersifat tanpa hak dan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat/Terbanding atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera keluar dan mengosongkan objek tanah sengketa, sekaligus mengangkat barang-barangnya untuk dikeluarkan dari tanah objek sengketa kemudian tanah sengketa diserahkan kepada pihak Penggugat/Pembanding

Hal. 11 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010

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

sebagai pemilik yang sah ;

- Menyatakan menurut hukum Penggugat/Pembanding telah dirugikan dari akibat perbuatan menguasai objek sengketa oleh pihak Tergugat/ Terbanding ;
- Menghukum turut Tergugat I, II dan III/turut Terbanding untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini ;
- Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 551 K/Pdt/2006., tanggal 04 Januari 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : JAN HARRY AWALOEI tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No.79/PDT/2005/ PT.MDO., tanggal 27 Juli 2005 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado No.168/Pdt.G/2004/PN.Mdo., tanggal 07 Maret 2005 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut ;

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi Penggugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan No. 168/Pdt.G/2004/PN.Mdo., tanggal 30 Agustus 2004 yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado dalam perkara ini tidak sah dan harus diangkat ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar

Hal. 12 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010

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)



biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 551 K/Pdt/2006 tanggal 04 Januari 2008 diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding pada tanggal 10 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus 8 Januari 2010 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 15 Januari 2010, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 23 Maret 2010 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 1 April 2010 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 551 K/Pdt/2006 tanggal 04 Januari 2008 adalah putusan yang mengandung kekhilafan/kekeliruan yang nyata, baik terhadap fakta dan penerapan hukumnya ;



Penjelasan dan uraian :

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 551 K/Pdt/2006 tanggal 04 Januari 2008 dalam pertimbangannya yang membenarkan alasan Pemohon Kasasi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali), yaitu pada halaman 9 Point 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa " penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1446/malalayang II adalah melawan hukum ..." Putusan tersebut ternyata adalah putusan yang tidak berdasar fakta yang terungkap dimuka persidangan ;
- b. Fakta yang terungkap dalam persidangan adalah bahwa Penerbitan sertifikat hak milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual- beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku (vide jawaban Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan RI Cq Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Sulawesi Utara Cq Kepala BPN Manado sebagai turut Tergugat I/turut Terbanding Bukti PI,P2,P3,P8A,P8B, dan senada pula dengan itu turut Tergugat II serta turut Tergugat III juga menyatakan hal yang sama, Keterangan saksi Edy Walelang, Jeni Sumalata) ;
- c. Akan tetapi justru sebaliknya terbukti dan diakui pula oleh Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat didalam alasan kasasinya menyatakan bahwa benar Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon

Hal. 14 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi tidak mendaftarkan sita jaminan atas tanah dalam perkara gugatan ganti rugi (perkara Perdata No.270/Pdt.G/1999/PN.Mdo) kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado ;

d. Bahwa tanah yang di atasnya diletakkan sita jaminan wajib didaftarkan ke pada Badan Pertanahan, terlebih lagi dalam perkara gugatan mengenai ganti kerugian (bukan perkara gugatan kepemilikan) yang tidak melibatkan Badan Pertanahan sebagai pihak yang turut digugat, hal ini menjadi sangat penting karena dapat mengikat Badan Pertanahan Nasional yang kemudian akan mengeluarkan surat Pemblokiran atas tanah tersebut sehingga menjadi halangan hukum bagi Pihak Ketiga/siapapun untuk memiliki hak atas tanah No.1446/malalayang II tersebut ;

e. Dengan tidak adanya pihak-pihak manapun yang mendaftarkan sita jaminan atas tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional, baik karena masalah sengketa kepemilikan atau sita sebagai jaminan ganti rugi atau hal lainnya yang karenanya dapat menghambat atau mengharuskan Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan Pemblokiran atas tanah tersebut, maka tidak ada halangan hukum bagi Badan Pertanahan Nasional melakukan Penerbitan sertifikat hak milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual- beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara ;

Hal. 15 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



f. Ternyata ada bukti baru pula yang oleh karenanya jika ada akan sangat signifikan dan menentukan yaitu Surat Pemblokiran yang pada prakteknya biasanya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atas dasar pendaftaran atas tanah yang diletakan sita jaminan baik oleh pihak yang berkepentingan (eksekutan) maupun institusi Negara untuk kepentingan umum, tetapi ternyata tidak ada dan tidak pernah ada dikeluarkan surat Pemblokiran oleh Badan Pertanahan karena tidak pernah ada yang mendaftarkan atas tanah tersebut ;

g. Bahwa dari uraian tersebut di atas maka jelas bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai penguasa/institusi yang sah untuk itu, tidak pernah melakukan Pemblokiran sehingga tidak menemukan halangan hukum atas tanah tersebut artinya bahwa proses Penerbitan sertifikat hak milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara tersebut adalah sah dan tidak melawan hukum ;

h. Bahwa dengan sahnya proses Penerbitan sertifikat hak milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual beli serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara yang artinya proses tersebut telah dilakukan dengan tidak melawan hukum dan sesuai ketentuan yang mengaturnya termasuk mengenai pendaftaran tanah maka Pemohon Peninjauan



Kembali/dahulu Penggugat adalah Pembeli beritikad baik atau sebagai pemilik yang sah ;

- i. Bahwa justru sebaliknya Termohon Peninjauan Kembali yang telah melanggar/melawan hukum dengan mengabaikan ketentuan- ketentuan wajib mengenai pendaftaran tanah ;
- j. Badan Pertanahan Nasional sebagai Penguasa/institusi yang sah dan berhak untuk menyatakan bahwa Penerbitan sertifikat hak milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, karena ternyata Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi tidak pernah mendaftarkan sita jaminan atas tanah sehingga melanggar ketentuan hukum yaitu Pasal 29 ayat (1 dan 2), Pasal 30 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1961 jo. Pasal 55 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- k. Jadi sangatlah jelas bahwa apa yang telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah sesuai ketentuan hukum yaitu dalam hal ini tidaklah dapat dipersalahkan atas kesalahan/pelanggaran hukum atau ketentuan- ketentuan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali mengenai pendaftaran tanah ;
- l. Dengan demikian Putusan Mahkamah Agung yang membenarkan pertimbangan Pemohon

Hal. 17 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Kasasi/sekarang Termohon Peninjauan Kembali adalah putusan yang mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, baik terhadap fakta dan penerapan hukumnya, karena putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat atau melawan ketentuan hukum yang ditentukan undang-undang atau ketentuan-ketentuan yang berlaku (onwettig) ;

2. Bahwa Judex Jurish telah melakukan kesalahan/pelanggaran hukum karena tidak mempertimbangkan ketentuan-ketentuan mengenai undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya mengenai kewajiban pendaftaran tanah ;

Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksananya menyatakan sebagai berikut :

A. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan: " Pendaftaran tanah bukan hanya untuk Kepastian Hukum saja tetapi juga untuk Perlindungan hukum bagi para pemiliknya ;

B. Peraturan Pemerintah Nomor 61/tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Menyatakan :
Pasal 29 ayat (1) dan (2) :

Ayat (1) "Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya suatu hak jika kepadanya disampaikan :

- a. Salinan Surat Keputusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan atau salinan surat keputusan pejabat yang berwenang untuk membatalkan hak itu ;
- b. Salinan Putusan Pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepaskan ;
- c. Salinan surat Keputusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan atau pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa



pencabutan hak itu untuk kepentingan umum ;

Ayat (2) "Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak gadai dan tanggungan jika kepadanya disampaikan Surat tanda bukti penghapusan hak-hak itu";

Pasal 30 ayat (1),(2)

Ayat (1) "Panitera Pengadilan Negeri wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan semua Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan mengenai hak atas tanah, dst" ;

Ayat (2) "Orang yang berkepentingan berhak meminta agar diadakan pencatatan tentang sita, perwalian pengampunan dan beban-beban lainnya dalam buku tanah yang bersangkutan serta sertifikat, dengan menyerahkan surat-surat yang diperlukan untuk pencatatan itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah" ;

Bahwa serupa dengan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pun menyatakan sama, yaitu pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

Ayat (1) "Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan....dst & Penetapan Ketua Pengadilan Yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai sebidang tanah yang sudah di daftar atau satuan rumah susun untuk di catat pada buku tanah dan sedapat mungkin pada sertifikat atau daftar- daftar lainnya" ;

Ayat (2) " Pencatatan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan



dst....salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan" ;

Bahwa Putusan dan/atau Penetapan yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan mengenai hak atas tanah wajib diberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan dicatat dalam buku daftar tanah dan sedapat mungkin pada sertifikat atau daftar- daftar lainnya", dan Orang yang berkepentingan berhak pula melakukan pendaftaran tanah, baik mengenai pencatatan tentang sita, pengampunan, dan lain- lainnya dalam buku tanah dengan menyerahkan langsung surat- surat yang diperlukan kepada Kepala Kantor Pertanahan; Apa yang dinyatakan dalam ketentuan- ketentuan diatas sangat jelas bahwa dalam hal dilakukannya sita barang tidak bergerak dalam hal ini tanah, yang sudah bersertifikat atau belum yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai sebidang tanah harus/wajib didaftarkan, baik untuk kepentingan eksekutan maupun untuk kepentingan umum, sesuai dengan ketentuan- ketentuan di atas (Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dan hal ini sangat penting untuk diperhatikan pula karena melibatkan Pihak Pengadilan dan/atau eksekutan terutama yang berhubungan dengan putusan dan/atau penetapan yang berkekuatan hukum dan hapusnya hak atas tanah ;

Bahwa dari uraian diatas jelas pula bahwa "Baik Putusan & Penetapan Ketua Pengadilan Yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai sebidang tanah harus/wajib didaftarkan dengan cara menyerahkan secara langsung salinan resminya Kepada Kepala Kantor Pertanahan sehingga terdaftar dan tercatat sedapat mungkin pada sertifikat atau daftar- daftar lainnya (bukan sertifikat)" ;

Hal. 20 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Maka Putusan Judex Juris dalam pertimbangannya yang juga telah membenarkan alasan kasasi Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemohon Kasasi pada halaman 9 (Sembilan) angka 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan : "bahwa Judex Facti telah salah dst...mengenai sita jaminan tidak beralasan hukum, sebab pada sita jaminan diletakan atas objek perkara, tidak lagi merupakan tanah yang bersertifikat, karenanya tidak perlu didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado dst", adalah pertimbangan yang keliru dan tidak mempertimbangkan ketentuan-ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah ; Ternyata sebaliknya justru bahwa Pemohon Peninjauan Kembali yang telah melakukan proses Pendaftaran Tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebagai berikut : Bahwa perlu dipahami juga mengenai Pendaftaran tanah harus dan wajib dilakukan, karena :

Tujuan Pendaftaran tanah ialah :

- Untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
- Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan pembuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdadar ;
- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan ;

Sebagaimana telah dinyatakan secara terjabarkan lengkap dalam ketentuan Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Pasal (3) tersebut di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas telah memperkaya dan memperkuat ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :

- a. Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada Pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum ;
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada ;
- c. Sehingga untuk itu perlu tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar ;

"Bahwa pendaftaran tanah yang berisikan penyerahan sejumlah dokumen yang berkaitan atas tanah, yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahuluinya sehingga sesuatu bidang tanah terdaftar, dan demikian pula prosedur apa yang harus dilaksanakan dan demikian pula hal-hal yang menghalangi pendaftaran tanah tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggung jawab dalam pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran ini melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal

Hal. 22 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010

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)



saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tanah tersebut untuk sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja (sertifikat hak atas tanah)" (halaman 8 Buku : PENDAFTARAN ATAS TANAH; (BERDASARKAN P.P.24 TAHUN 1997)DILENGKAPI DENGAN PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH(P.P.37 TAHUN 1998),oleh Prof.Dr.A. P.Parlindungan, SH ; Penerbit. CV. Mandar Maju) ;

"Disini kita memperbincangkan bahwa hak yang terdaftar tersebut bebas dari segala gugatan orang lain dan demikian pula mengelakkan suatu adagium yang kita kenai yaitu nemo dat quad non habet", (halaman 10; Buku: PENDAFTARAN ATAS TANAH (BERDASARKAN P.P.24 TAHUN 1997) DILENGKAPI DENGAN PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.37 TAHUN 1998), oleh Prof.Dr.A. P.Parlindungan, SH; Penerbit CV. Mandar Maju) ;

Jadi jelas bahwa Penerbitan sertifikat hak milik atas nama Pieter Jaury/ Pemohon Peninjauan Kembali tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual- beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara, telah melalui proses pendaftaran tanah sehingga baik kepastian hukum dan perlindungan hukum seharusnya berpihak kepada Pemohon Peninjauan Kembali atau Pembeli atau pihak ketiga beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum ;

3. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 551 K/Pdt/2006 tanggal 04 Januari 2008 dalam pertimbangannya yang membenarkan alasan Pemohon Kasasi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali), yaitu pada halaman 10 alinea ke 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "... , dan status kepemilikan Pemohon kasasi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) atas tanah objek perkara diperoleh/ didasarkan pada itikad

Hal. 23 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



baik, yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado No.270/Pdt.G/1999/PN.Mdo, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado No.136/PDT/2000/PT.MDO") adalah menyesatkan, baik terhadap fakta hukum dan penerapannya :

- Bahwa Pernyataan tersebut adalah menyesatkan karena Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi tidak pernah mendapat status kepemilikan tanah atas objek perkara ;
- Fakta hukum yang sebenarnya adalah bahwa benar tanah yang diletakan sita jaminan tersebut semula merupakan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.23/Malalayang II sisa atas nama Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, akan tetapi Sertifikat Hak Milik tersebut telah dibatalkan berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Maret 1998 Reg.No.500/Pdt/1997 dan juga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara tanggal 10 September 2003 No 4 Pembatalan 2003 ;
- Bahwa kemudian Putusan Pengadilan Negeri Manado No.270/Pdt.G/ 1999/PN.Mdo, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado No.136/PDT/2000/PT.MDO, adalah perkara perdata gugatan ganti rugi bukan gugatan sengketa kepemilikan, sehingga pernyataan ", dan status kepemilikan Pemohon Kasasi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) atas rumah objek perkara diperoleh/didasarkan pada itikad baik yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado No.270/Pdt.G/ 1999/PN.Mdo" adalah menyesatkan ;
- Bahwa tanah dalam perkara gugatan ganti rugi tersebut di atas adalah disita hanya sebagai jaminan dari objek ganti kerugian karena Termohon Kembali kalah dalam perkara gugatan para ahli

Hal. 24 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



waris pemilik tanah tersebut (Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Maret 1998 Reg.No.500/Pdt/1997) sehingga menyebabkan kehilangan status kepemilikannya. Dan kemudian untuk mensiasati agar mendapatkan tanah tersebut kembali maka dilakukan Termohon Peninjauan Kembali dengan menggugat para ahli waris dengan gugatan ganti kerugian dimana tanpa bermaksud menilai Putusan Hakim dalam perkara tersebut ternyata tidak jelas dan nyata berapa besar nilai kerugian diderita sebagai kompensasi dan mengenai kompensasi tersebut tidak pernah diperjanjikan sehingga sungguh suatu hal yang tidak jelas dan tidak memenuhi rasa keadilan ;

- Sebenarnya atau fakta hukumnya adalah tanah objek perkara pernah dimenangkan/didapat Termohon Peninjauan Kembali adalah sebagai kompensasi Pembayaran ganti rugi ;
- Akan tetapi Penggantian kerugian dapat dipenuhi dengan harta lainnya kepada yang kalah (Termohon Peninjauan Kembali) dalam perkara ganti kerugian tersebut ;
- Maka jelas bahwa pernyataan Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi dalam alasan kasasi yang dibenarkan oleh dalam pertimbangannya oleh Putusan Judex Juris yang menyatakan bahwa status kepemilikan Pemohon Kasasi (sekarang Termohon Peninjauan kembali) atas tanah objek perkara diperoleh/didasarkan pada itikad baik, yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado No.270/Pdt.G/1999/PN.Mdo adalah menyesatkan sehingga mengandung suatu kekeliruan yang nyata/kekhilafan ;

Bahwa dari seluruh uraian dan penjelasan di atas telah jelas mengenai Pemohon Peninjauan Kembali adalah Pembeli atau Pemilik atau Pihak Ketiga yang beritikad baik atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah hak milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II karena Penerbitan Sertifikat Hak Milik dan jual- beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;

Bahwa justru sebaliknya Termohon Peninjauan Kembali yang telah melanggar/melawan hukum dengan mengabaikan ketentuan-ketentuan wajib mengenai pendaftaran tanah ; Jadi sangatlah jelas bahwa apa yang telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah sesuai ketentuan hukum artinya dalam hal ini tidaklah dapat dipersalahkan atas kesalahan/pelanggaran hukum atau ketentuan-ketentuan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali ataupun institusi lain mengenai pendaftaran tanah ;

Badan Pertanahan Nasional sebagai Penguasa/institusi yang sah dan berhak menyatakan bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual- beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, karena ternyata Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi tidak pernah mendaftarkan sita jaminan atas tanah ;

Dengan demikian Putusan Mahkamah Agung yang membenarkan pertimbangan Pemohon Kasasi/sekarang Termohon Peninjauan Kembali adalah putusan yang mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, baik terhadap fakta dan penerapan hukumnya, karena putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat atau melawan ketentuan hukum yang ditentukan undang-undang atau ketentuan-ketentuan yang berlaku (onwettig) ;

Bahwa mengenai Petimbangan Judex Juris dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 551 K/Pdt/2006 tanggal 04 Januari 2008 yang menyatakan "..... jual

Hal. 26 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010

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)



beli atau setiap pembelian hak atas suatu objek yang disita pengadilan adalah perbuatan melawan hukum" adalah pertimbangan yang sepenuhnya benar dan dapat diterapkan terhadap perkara-perkara tertentu (kasuistis) ;

Khususnya masalah dibidang pertanahan telah diatur mengenai ketentuan wajib yang mengaturnya bahwa atas suatu sita jaminan atas suatu objek yang data fisik maupun data yuridisnya harus didaftarkan demi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;

Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/ bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlu tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar ;

Maka Pendaftaran Tanah Wajib/harus dilakukan Baik Putusan & Penetapan Ketua Pengadilan Yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai sebidang tanah harus/wajib didaftarkan dengan cara menyerahkan secara langsung salinan resminya Kepada Kepala Kantor Pertanahan sehingga terdaftar dan tercatat sedapat mungkin pada sertifikat atau daftar- daftar lainnya (bukan sertifikat). Apa yang dinyatakan dalam ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah di atas sangat jelas bahwa dalam hal dilakukannya sita barang tidak bergerak dalam hal ini tanah, yang sudah bersertifikat atau belum yang

Hal. 27 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai sebidang tanah harus/wajib didaftarkan, baik untuk kepentingan eksekutan maupun untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas (Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dan hal ini sangat penting untuk diperhatikan pula karena melibatkan Pihak Pengadilan dan/atau eksekutan terutama yang berhubungan dengan Putusan dan/atau penetapan yang berkekuatan hukum dan hapusnya hak atas tanah ;

Bahwa karena apa yang telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah sesuai ketentuan hukum artinya dalam hal ini tidaklah dapat dipersalahkan atas kesalahan/pelanggaran hukum atau ketentuan-ketentuan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali ataupun institusi lain mengenai pendaftaran tanah ;

Reglement Op De Rechtsvordering, Staatsblaad 1847 No.52 Juncto 1849 No.63 Pasal 733 menyatakan :

"bila penyitaan dinyatakan sah, maka keputusan itu diberitahukan kepada Pihak Ketiga, dibawah siapa sita itu diletakan, dalam waktu satu bulan setelah sita itu diletakan, bila pihak yang meletakan sita membiarkan jangka waktu itu lewat, maka pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga menjadi sah" ;

Bahwa sebagai dasar peletakan hukum dan ketentuan pendaftaran tanah, ketentuan ini juga mengharuskan bahwa sita harus didaftarkan, kepada Kantor Badan Pertanahan dengan maksud untuk mengikat Badan Pertanahan dan/atau Pihak Ketiga yang merasa telah memiliki secara sah atas tanah dan tersita. Jika tidak dilakukan maka tidak mengikat Pihak ketiga melakukan tindakan hukum sesuai kewenangan dan ketentuan yang berlaku ;

Bahwa telah banyak sekali contoh perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan seseorang dalam prakteknya, mengenai sita atas tanah sebagai jaminan ganti kerugian baik untuk kepentingan pribadi ataupun untuk kepentingan

Hal. 28 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



umum berupa sita dirampas untuk kepentingan Negara yang kemudian dipatahkan/dilumpuhkan eksekusinya (buiten effectstellen) karena Pihak ketiga atau pembeli beritikad baik dapat membuktikan bahwa Pihak Pemilik atau Pembeli/pihak ketiga beritikad baik memperoleh hak kepemilikan atas tanah/bangunan dengan cara yang sesuai prosedur atau tidak melawan hukum dan ketentuan yang mengaturnya ;

Bahwa yang menjadi dasar bagi Perlindungan hukum bagi Pihak Ketiga atau Pemilik/Pembeli beritikad baik tersebut adalah sebagai berikut :

Bahwa Ketetapan MPR Nomor : IV/MPR/1999 dinyatakan secara tegas bahwa menegakkan hukum secara konsisten untuk lebih menjamin kepastian hukum, serta menghargai hak asasi manusia. Amanat tersebut memerlukan suatu pelaksanaan penegakkan hukum yaitu undang-undang dan pelaksanaannya secara konsisten serta memperhatikan hak asasi manusia termasuk memperhatikan dan menghargai hak kepemilik seseorang yang diperoleh sesuai dengan prosedur hukum dan ketentuannya demi terwujudnya kepastian hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 36 Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yang memuat :

1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum ;
2. Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum ;

Pasal 574 Burgerlijk Wetboek (BW) yang berbunyi :

"Tiap-tiap pemilik suatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya" ;

Pada asasnya hak kebendaan mengikuti bendanya artinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak seseorang mengikuti benda tersebut, karena sesuai prosedur hukum terhadap proses kepemilikannya ;

Menurut Purnadi Purbacaraka dan A.Ridwan Halim (dalam Op Cit hal;12) menyatakan hak milik seseorang atas suatu benda mendapat jaminan perlindungan hukum, sepanjang benda tersebut diperoleh pemiliknya melalui cara-cara yang tidak melawan hukum. Selanjutnya dijelaskan bahwa sesuai dengan prosedur atau ketentuan hukum yang mengaturnya ;

Dari uraian di atas, tampaklah bahwa peraturan perundang-undangan memberikan perlindungan hukum terhadap hak milik seseorang atau perlindungan terhadap pihak ketiga atau pemilik benda yang ternyata dieksekusi baik terhadap kepentingan persorangan ataupun Negara yaitu dieksekusi dirampas untuk Negara ;

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 254/Pdt/Bth/ 1997/PN.Jkt.Ut tanggal 16 April 1998 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 71/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Pst tanggal 22 November 2000.

Dalam kasus tersebut Pihak Ketiga dapat membuktikan bahwa hak kepemilikannya diperoleh sesuai dengan ketentuan hukum dan perundangan atau tidak melawan hukum. Bahwa Gugatan Pihak Ketiga atau Pemilik yang beritikad baik kepada barang miliknya berupa tanah yang disita sebagai jaminan pengembalian kerugian Negara dalam perkara korupsi dan telah dieksekusi oleh eksekutor dalam hal ini Jaksa Penuntut Umum dikabulkan ;

Bahwa ternyata dalam putusannya Majelis Hakim menyatakan mengabulkan alasan Penggugat sebagai pembeli beritikad baik (bahwa terhadap barang/ tanah dalam perkara tersebut adalah milik Pihak ketiga atau pemilik beritikad baik) dan Putusan terhadap eksekusinya dalam perkara tersebut dinyatakan tidak mempunyai daya kerja/lumpuh (buiten effectsteliën) ;

Dari uraian dan contoh-contoh diatas bahwa terhadap barang khususnya tanah yang statusnya sebagai objek yang

Hal. 30 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



disita bahkan telah dieksekusi masih dapat dilumpuhkan sepanjang dapat dibuktikan mengenai kepemilikannya, artinya diperoleh dengan cara yang sesuai prosedur dan ketentuan hukum atau tidak melanggar aturan baik sertifikat dan jual- belinya terlebih lagi jika peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara tidak bermasalah, tentunya hal itu sangat kuat ;

Bahwa mengingat atas tanah objek perkara ini telah melekat dan menjadi hak Pemohon Peninjauan Kembali secara sah baik atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik tanah objek perkara No.1446/malalayang II dan jual- beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Penggugat) serta peletakan hak tanggungan atas tanah objek perkara juga telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan juga ternyata Termohon Peninjauan Kembali telah terbukti dan diakui sendiri dalam alasan kasasinya tidak melakukan Pendaftaran atas tanah tersebut yang merupakan kesalahan atau pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 30 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1961 jo. Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka terhadap hak Kepemilikan yang dapat dibuktikan kepemilikannya oleh Pemohon Peninjauan Kembali telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang- undangan yang berlaku dapat melumpuhkan eksekusi terhadap tanah miliknya tersebut ;

Untuk dijadikan pertimbangan pula Pemohon Peninjauan Kembali beritahukan bahwa tanah objek perkara ini telah dikuasai kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali ;

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

Mengenai alasan-alasan ke 1, 2 dan 3 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena pertimbangan dan putusan Judex Juris sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Tidak terdapat kekhilafan Hakim dalam putusan Judex



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juris ;

- Jual beli hak atas sesuatu objek yang disita oleh Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum ;
- Tanah objek sengketa telah diletakkan sita jaminan dalam perkara perdata No. 270/Pdt/G/1999/PN.Mdo, dengan demikian jual beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali dengan turut Tergugat III atas tanah sengketa adalah tidak sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : PIETER YAURI tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari : PIETER YAURI tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 10 Januari 2011 oleh Dr.H. Mohammad Saleh, SH.,MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai

Ketua Majelis, Prof.Dr.Mieke Komar, SH.,MCL dan H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-

Hal. 32 dari 24 hal. Put. No. 490
PK/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Yuli Heryati, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim- Hakim Anggota ;		K e t
u a ;		
Ttd./ Prof.Dr.Mieke Komar,		SH.,MCL
Ttd.		
Ttd./ H. Mahdi		Soroinda
Dr.H. Mohammad Saleh, SH.,MH		
Nasution, SH.,M.Hum		

Biaya peninjauan kembali :

Panitera Pengganti ;

- | | | |
|----------------------------|----|---------------|
| 1. M e t e r a i | Rp | 6.000,- |
| Ttd. | | |
| 2. R e d a k s i | Rp | 5.000,- |
| Yuli Heryati, SH.MH. | | |
| 3. Administrasi Peninjauan | | |
| Kembali..... | Rp | 2.489.000,- + |

 --
 Jumlah..... Rp 2.500.000,-

SALINAN
 R.I.
 Panitera
 Perdata

UNTUK
 MAHKAMAH AGUNG
 a.n.
 Panitera Muda

Hal. 33 dari 24 hal. Put. No. 490 PK/PDT/2010



SOEROSO ONO.

SH.MH.

NIP : 040.044.809