



PUTUSAN
Nomor 1722 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **DORTJE MARIA POLAKITAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Kinilow Lingkungan II Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon;
2. **MILKE MICHAEL CHRISTIAN NAJOAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Kinilow Lingkungan II Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon;
3. **FEBRINA FEIBI RIBKA NAJOAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Kinilow Lingkungan II Kecamatan Tomohon Utara Kota Tomohon, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Marcella Suoth, SH., MH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gunung Sibayak Nomor 01, Lingkungan III, Kecamatan Wanea, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n

GUN HONANDAR, Alamat Kelurahan Pinaesaan Lingkungan II Kecamatan Tikala Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada James Samahati, SH., Advokat, berkantor di Kelurahan Ronomut Lingkungan VII, Kecamatan Tikala, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

D a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO**, beralamat di Jalan Pumorouw Kota Manado;
2. **LURAH PANDU**, beralamat di Kelurahan Pandu Lingkungan II Kecamatan Mapanget, Kota Manado;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Penggugat I adalah istri sah dari Almarhum Hans Najoan juga Penggugat II dan Penggugat III adalah anak-anak dalam perkawinan yang sah antara Penggugat I dengan Almarhum Hans Najoan;
2. Bahwa semasa hidup Almarhum Hans Najoan dengan Penggugat I memiliki sebidang tanah kebun yang mereka beli dari Maria Magdalena Kawilarang pada tahun 1977, tanah kebun tersebut terduduk di tempat bernama Pangian Bawah, dengan batas-batasnya:
Utara : Berbatasan dengan Tanah dari Dimer Wongkar (sekarang Jalan Lingkar Pandu II) dan Deky Lengkey;
Timur : Berbatasan dengan tanah dari Dimer Wongkar;
Selatan : Berbatasan dengan Saluran Air/Kuala Pangian;
Barat : Berbatasan dengan Saluran Air / Kuala Pangian dengan luas $\pm 70.000 \text{ m}^2$, tercatat dalam Buku Register Tanah Desa/Kelurahan Pandu Nomor 216 diukur pada tanggal 20 November 1977, kemudian disalin kembali pada Buku Register Tanah Desa/Kelurahan Pandu tanggal 4 November 1985 dan tercatat sebagai pemilik atas nama Hans Najoan terletak di Desa/Kelurahan Pandu, Kecamatan Mapanget, Kota Manado dan selanjutnya disebut Tanah Kebun Objek Sengketa;
3. Bahwa Tanah Kebun Objek Sengketa tersebut kemudian dijaga dan pengelolaannya diserahkan kepada orang tua dari Almarhum Hans Najoan bernama Herling Najoan sejak dibeli pada tahun 1977, karena almarhum Hans Najoan Suami Penggugat I dan ayah dari anak-anak Penggugat II dan Penggugat III berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (Guru) dan bertempat tinggal di Tomohon;
4. Bahwa dengan meninggalnya Almarhum Hans Najoan pada tanggal 8 Juli 1987 suami Penggugat I dan ayah dari anak-anak Penggugat II dan Penggugat III sebagai Ahli Waris, maka tanah kebun objek sengketa otomatis menjadi tanah warisan dan pemilik sah. Daripada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III;
5. Bahwa tanpa seizin dan atau sepengetahuan dari Para Penggugat pemilik sah atas tanah kebun objek sengketa Tergugat I masuk dan menguasai

Halaman 2 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



dan menduduki tanah kebun objek sengketa dan bahkan yang lebih parah lagi Tergugat I ternyata melalui Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik dengan bantuan Tergugat III dengan memberikan keterangan tanah kebun objek sengketa tidak bermasalah;

6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang secara tanpa hak dan melawan hukum telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah kebun objek sengketa milik Para Penggugat serta telah menguasai dan menduduki tanah kebun objek sengketa hingga sekarang secara melawan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat yang berhak atas tanah kebun objek sengketa tersebut;
7. Bahwa demikian pula perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dimana didalamnya telah tercakup tanah kebun objek sengketa luas keseluruhan $\pm 70.000 \text{ m}^2$ adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya secara hukum Sertifikat Hak Milik tersebut sepanjang menyangkut tanah kebun Objek Sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang dapat mengikat kepada Para Penggugat sebagai pemilik sah;
8. Bahwa setahu Para Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah kebun objek sengketa tersebut tidak pernah dialihkan ataupun dipindahtangankan dalam bentuk apapun kepada pihak lain oleh Almarhum Hans Najoan suami Penggugat dan Penggugat I sendiri atau Penggugat II dan Penggugat III anak-anak dari Almarhum Hans Najoan dengan Penggugat I suami istri, dimana tanah kebun objek sengketa tersebut di dalam Buku Register Tanah Desa/Kelurahan Pandu Nomor 216 masih tetap saja atas nama Hans Najoan;
9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I telah menguasai dan menduduki sudah sejak dari tahun 1992 sampai sekarang atas tanah kebun objek sengketa dengan luas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ Para Penggugat sebagai pemilik sah telah mengalami kerugian berupa kerugian material jika tanah kebun objek sengketa tersebut sekarang ini dijual dengan nilai yang berlaku disekitar tanah kebun objek sengketa sekarang ini sebesar Rp 250.000 permeter maka dikalikan dengan luas tanah kebun objek sengketa $\pm 70.000 \text{ m}^2$ akan diperoleh jumlah sebesar Rp17.500.000.000,00 (tujuh belas miliar lima ratus juta rupiah). Jumlah kerugian mana harus dibayar secara tunai, sekaligus dan seketika;
10. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut sebagai pemilik sah atas tanah kebun objek sengketa merasa dirugikan, maka dengan melalui gugatan ini,



kami Para Penggugat menuntut agar Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya keluar dari tanah kebun objek sengketa dan membongkar bangunan dan lainnya. Kemudian menyerahkan tanah kebun objek sengketa tersebut, mohon eksekusi dengan bantuan alat Negara dalam hal ini Aparat Kepolisian Negara RI dan sebagainya, kemudian menyerahkan kepada kami para Penggugat untuk dipakai dengan bebas;

11. Bahwa untuk menjaga agar Tergugat I tidak mengalihkan tanah kebun objek sengketa tersebut kepada pihak ketiga, dimohonkan agar tanah kebun objek sengketa tersebut diletakan sita jaminan (*Conservatoir beslag*);
12. Bahwa Gugatan Para Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang sah dan autentik yang tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya sehingga adalah beralaskan hak apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verset, banding maupun kasasi (*Uit Voer baar bijvoorraad*);

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas Para Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado Cq. Majelis Hakim untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah Ahli Waris dan pemilik sah serta berhak atas tanah kebun objek sengketa di tempat bernama Pangian Bawah dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Berbatasan dengan Tanah dari Dimer Wongkar (sekarang Jalan Lingkar Pandu II) dan Deky Lengkey;
 - Timur : Berbatasan dengan tanah dari Dimer Wongkar;
 - Selatan : Berbatasan dengan Saluran Air/Kuala Pangian;
 - Barat : Berbatasan dengan Saluran Air/Kuala Pangian dengan luas $\pm 70.000 \text{ m}^2$, tercatat dalam Buku Register Tanah Desa/Kelurahan Pandu Nomor 216 diukur pada tanggal 20 November 1977, kemudian disalin kembali pada Buku Register Tanah Desa/Kelurahan Pandu tanggal 4 November 1985 dan tercatat sebagai pemilik atas nama Hans Najohan;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat II ke dan atas nama Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat dan dokumen menyangkut tanah kebun objek sengketa atas nama Tergugat I dan menyatakan tidak sah dan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas nama semua surat dan dokumen yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III menyangkut tanah kebun objek sengketa tersebut;
6. Menghukum Tergugat I serta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar membongkar bangunan diatas tanah kebun objek sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada para Penggugat untuk dipakai dengan bebas;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Manado;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada vreset, banding maupun kasasi (*Uitvoer baar bij voorraad*).
10. Menghukum para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain para Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mohon putusan seadil-adilnya (*Et Aqua Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi :

Tentang Kewenangan mengadili secara absolut :

- Bahwa dalam petitum angka 4 dimintakan : Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat II dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado hal ini jelas dalam kapasitas Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara sehingga secara absolut menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang dan yang berwenang adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Gugatan kabur:

- Bahwa Penggugat dalam petitum gugatan angka 4 memintakan : Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat II ke dan atas nama Tergugat I padahal Penggugat sendiri tidak menyebutkan Nomor Sertifikat sebagai

Halaman 5 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek pembatalan ataupun tidak disebutkan Nomor Sertifikat yang dimintakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Bahwa Gugatan Penggugat kabur karena tidak didalilkan siapakah yang menjual kepada Penggugat, karena yang benar Tergugat I hanyalah selaku Pembeli yang beritikad baik yang membeli 3 bidang tanah disekitar tanah yang digugat Penggugat;

- Bahwa Penggugat mendalilkan objek sengketa secara keseluruhan ditempat bernama Pangian Bawah, padahal yang benar Tergugat I selaku pemilik yang sah yang dijamin perundang-undangan disekitar tanah yang digugat Penggugat 3 bidang tanah tersebut bersertifikat dan sebelum dimiliki Penggugat telah bersertifikat atas nama orang-orang (Subjek Hukum) yang tidak digugat oleh Penggugat dimana kalau ketiga Sertikat tersebut dijumlahkan tidak sama dengan jumlah luas keseluruhan objek yang digugat Penggugat yaitu seluas 70.000 m², karena ketiga sertifikat yang dimiliki Tergugat I kalau dijumlahkan hanya 51.025 m² sehingga sangat jauh beda luasnya, sehingga sangat jelas kaburnya gugatan Penggugat walaupun dengan dalil Penggugat kurang lebih (kira-kira) maka dengan selisih yang sangat besar seperti ini Tergugat I yakin angka hampir 20.000 m² adalah angka yang tidak dapat ditoleransi oleh hukum, sehingga menjadi tanda tanya besar dimana objek yang digugat Penggugat;

Gugatan Penggugat adalah kurang pihak :

- Bahwa telah jelas dalam gugatan Penggugat mendalilkan tanah sengketa milik Penggugat pada uraian gugatan angka 2 disebutkan tanah bernama Pangian Bawah dengan luas 70.000 m², sedangkan tanah yang dimiliki Tergugat I disekitar tanah sengketa adalah memiliki 3 Sertipikat Hak Milik masing-masing:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 62/Pandu, yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1988 luas sebesar 9300 m² Surat Ukur 18 Juni 1987, dahulunya atas nama : Margootje Najoan, kemudian dialihkan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992, kemudian beralih kepada Tergugat I;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Pandu, yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1988 luas 9190 m², Surat Ukur tanggal 18 Juni 1987, dahulunya atas nama Margootje Najoan, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992, kemudian beralih kepada Tergugat I;

Halaman 6 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 65/Pandu, yang diterbitkan pada tanggal 30 September 1989, luas 32.535 m², Surat Ukur tanggal 28 Februari 1989, dahulunya atas nama Herling Najoan, kemudian dialihkan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992, kemudian dialihkan kepada Tergugat I;

Maka sangat jelas kurang pihak gugatan Penggugat yaitu : seharusnya pihak yang menjual yaitu : 1. Margootje Najoan dan 2. Herling Najoan harus digugat, juga pihak PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut harus digugat ;

Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan objek sengketa:

- Bahwa data kepemilikan Tergugat I sebagaimana diuraikan diatas yang didasari pada 3 Sertifikat Hak Milik :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 62/Pandu, yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1988 luas sebesar 9300 m² Surat Ukur 18 Juni 1987, dahulunya atas nama : Margootje Najoan, kemudian dialihkan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992, kemudian beralih kepada Tergugat I;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Pandu, yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1988 luas 9190 m², Surat Ukur tanggal 18 Juni 1987, dahulunya atas nama Margootje Najoan, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992, kemudian beralih kepada Tergugat I;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 65/Pandu, yang diterbitkan pada tanggal 30 September 1989, luas 32535 m², Surat Ukur tanggal 28 Februari 1989, dahulunya atas nama Herling Najoan, kemudian dialihkan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992, kemudian dialihkan kepada Tergugat I;

Tidak ada atas nama Penggugat tetapi orang lain sehingga jelas Penggugat tidak ada hubungan hukum atas objek sengketa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd., tanggal 19 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah Ahli Waris dan pemilik sah serta berhak atas tanah kebun objek

Halaman 7 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa di tempat bernama Pangian Bawah dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan tanah dari Dimer Wongkar (sekarang Jalan Lingkar Pandu II) dan Deky Lengkey;
- Timur : Berbatasan dengan tanah dari Dimer Wongkar;
- Selatan : Berbatasan dengan Saluran Air/Kuala Pangian;
- Barat : Berbatasan dengan Saluran Air/Kuala Pangian dengan luas $\pm 70.000 \text{ m}^2$, tercatat dalam Buku Register Tanah Desa/Kelurahan Pandu Nomor 216 diukur pada tanggal 20 November 1977, kemudian disalin kembali pada Buku Register Tanah Desa/Kelurahan Pandu tanggal 4 November 1985 dan tercatat sebagai pemilik atas nama Hans Najooan;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat II ke dan atas nama Tergugat I, yaitu :

Sertifikat Hak Milik Nomor 62 Pandu tertanggal 11 April 1988;

Sertifikat Hak Milik Nomor 63 Pandu tertanggal 11 April 1988;

Sertifikat Hak Milik Nomor 65 Pandu tertanggal 30 November 1989;

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat dan dokumen menyangkut tanah kebun objek sengketa atas nama Tergugat I dan menyatakan tidak sah dan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas nama semua surat dan dokumen yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III menyangkut tanah kebun objek sengketa tersebut;

6. Menghukum Tergugat I serta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar membongkar bangunan diatas tanah kebun objek sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat untuk dipakai dengan bebas;

7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini;

8. Menolak petitum gugatan selain dan selebihnya;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.036.000,00 (dua juta tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I selaku Pembanding putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut telah dibatalkan

Halaman 8 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 179/PDT/2016/PT MND., tanggal 30 Nopember 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat I selaku Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 19 Mei 2016, Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat selaku Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat selaku Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding dihitung sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 9 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd., *Juncto* Nomor 179/PDT/2016/PT MND., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding pada tanggal 6 Februari 2017;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Para Turut Terbanding masing masing pada tanggal 13 Februari 2017 dan 10 Februari 2017;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 17 Februari 2017;

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

Halaman 9 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa Pengadilan Tinggi Manado telah keliru dalam menerapkan hukum dalam perkara ini dalam mempertimbangkan fakta-fakta yang ada yakni kedudukan bukti dan saksi-saksi yang ada. Karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado hanya berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi berupa; 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik (SHM), 3 (tiga) Akta Jual Beli (AJB) dan 3 (tiga) Hibah, tanpa mempertimbangkan proses terjadinya sertifikat, akta Jual Beli (AJB) dan Hibah tersebut yang secara jelas dan terang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dalam proses pembuatan tiga Sertifikat Hak Milik (bukti T-1, T-2 dan T-3) tersebut telah terjadi perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat dibuktikan dengan bukti P-1 dimana tercatat dalam Buku Registrasi Desa/Kelurahan Pandu Nomor 216 diukur pada tanggal 20 November 1977. Kemudian disalin kembali pada buku registrasi Tanah Desa/Kelurahan Pandu tanggal 4 November 1985 dan tercatat sebagai pemilik atas nama Hans Najoan. Tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 62/Pandu (bukti T-1), yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1998 dengan luas sebesar 9300 m², Surat Ukur 18 Juni 1987, atas nama Margootje Najoan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Pandu (bukti T-2), yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1998 dengan luas sebesar 9190 m², Surat Ukur 18 Juni 1987, atas nama Margootje Najoan merupakan Sertifikat Tanah Pertanian untuk Penanaman Kelapa;
- Bahwa pengurusan sertifikat tersebut yang dilakukan Margootje Najoan di Kantor Pertanian Manado tidak diketahui atau tanpa mendapatkan persetujuan pemilik tanah yakni Hans Najoan berdasarkan Buku Register Desa/Kelurahan Pandu Nomor 216 tersebut. Sementara untuk sertifikat Nomor 65/Pandu (bukti T-3), yang diterbitkan pada tanggal 30 September 1989 dengan luas sebesar 32.535 m², Surat Ukur 18 Juni 1988, atas nama Herling Najoan tidak diketahui asal-usul penerbitannya;
- Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dalam bukti P-1 yang diuraikan diatas dalam fakta persidangan bukti P-1 ini telah disesuaikan dengan melihat Buku Register Tanah yang dibawa oleh Kepala Lingkungan III Kelurahan Pandu dihadapan Majelis Hakim terbukti sama dengan salinan bukti P-1. Dan dalam Buku Registrasi Tanah Nomor 216 tahun 1977 tidak

Halaman 10 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017

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

ada keterangan tertulis bahwa sebidang tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain. Dan pemilik tanah bernama Hans Najoan tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun menjual tanah sesuai bukti T-6 dan T-7 serta bukti T-1, T-2, T-3, bahwa dalam registrasi desa belum ada perubahan kepemilikan;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria adalah menganut stelsel negatif artinya pembukuan suatu hak atas tanah dalam buku tanah atas nama seseorang dan selanjutnya diterbitkan sertifikatnya, tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut itu kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat dari orang yang terdaftar dalam buku tanah (pemegang hak sertifikat) sebagai orang yang berhak sepanjang dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah tersebut;

- Bahwa hal ini sesuai dengan Putusan berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pertama Pengadilan Negeri Manado pada Putusan Tanggal 19 Mei 2016 Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd pada halaman 42 sudah benar pertimbangan hukumnya, yakni ada dua hal perbuatan hukum yaitu Jual Beli dan Hibah, bahwa terhadap Jual Beli Penggugat sebagai Ahli Waris tidak pernah memberi kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah sesuai bukti T-6, T-7 dan T-8. Dan sampai saat ini sesuai bukti P-1 bahwa dalam register desa belum ada perubahan kepemilikan, sehingga sertifikat yang terbit sesuai bukti P-1, P-2, P-3 berkaitan juga dengan T-6, T-7, T-8, meskipun telah berbentuk sertifikat maka tidak mengikat bagi Penggugat. Hal ini sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado pada putusan Nomor: 248/Pdt.G/2015/PN Mnd pada halaman 41, yakni berdasarkan bukti P1 salinan ukur tanah sengketa yang diukur tanggal 20 November 1977 dan bukti P-13 tentang ukuran tanah, yang menyatakan bahwa nama pemilik dan pemakai adalah Hans Najoan. Terhadap sengketa tanah ini telah diadakan mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Manado pada hari Senin 08 September 2014 yang dihadiri Penggugat 1, Penggugat 2, dan Penggugat 3, Lurah Pandu dan Kepala Lingkungan III (bukti P12a, P12b, P13c dan P13d seluas 9.190 m². Sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 179/Pdt/2015/PT MDO pada halaman 25 mengandung kekeliruan didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dan dalil-dalil yang sudah terbukti mengenai perbuatan melawan hukum

Halaman 11 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017

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

sejak proses awal terjadinya 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik bukti T1, T2, dan T3 lewat proyek penanaman bibit kelapa hibrida yang jelas dan terang dibuatnya 3 (tiga) sertifikat hak milik itu berdasarkan bukti P1 salinan ukur tanah sengketa yang diukur tanggal 20 November 1977 dan bukti P-13 tentang ukuran tanah tanpa, yang menyatakan bahwa nama pemilik dan pemakai adalah Hans Najoan. Namun dalam pembuktian jelas bukti P1 salinan surat ukur yang sudah disalin kembali itu kemudian berusaha dirubah untuk menghilangkan nama Hans Najoan sebagai pemilik berdasarkan pembuktian yang ada pada sidang Pengadilan Negeri Manado;

- Bahwa tentang Akte Jual Beli (AJB) berdasarkan bukti T-6, T-8 dan T-14 sangat rancu, serta jelas dan terang perbuatan melawan hukum, sebab tidak ada saksi yang menyebutkan bahwa Handri Genggona membeli obyek tanah kebun sengketa. Malah, Margootje Najoan selaku pemilik sertifikat, Sertifikat Hak Milik Nomor 62/Pandu (bukti T-1), yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1998 dengan luas sebesar 9300 m², Surat Ukur 18 Juni 1987, atas nama Margootje Najoan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Pandu (bukti T-2), yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1998 dengan luas sebesar 9190 m², Surat Ukur 18 Juni 1987, atas nama Margootje Najoan, yang juga dihadirkan sebagai saksi oleh Tergugat/Pembanding/Termohon dalam perkara *In Casu*, menyebutkan bahwa tanah tersebut oleh Tergugat I/Pembanding/Termohon Gun Honandar (Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd halaman 30 garis datar 5 dan hal 31 garis datar 5). Hal tersebut juga diperkuat oleh saksi-saksi lain yang memberikan keterangan dalam perkara *In Casu*, yakni saksi Tergugat sendiri Marthen Mangamba (Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd halaman 32 garis datar 1, hal 33 garis datar 2 dan 5), saksi Penggugat Robby Wongkar (hal 26 garis datar 11) dan saksi Robert Putang (hal 21 garis datar 2 hal 23 garis datar 5);

- Bahwa bukti Sertifikat Hak Milik T-1, T-2, dan T-3, sesuai dengan keterangan saksi Margootje Najoan (Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd Halaman 30), yang kemudian dijual kepada Gun Honandar Tergugat 1/Pembanding 1/Termohon 1, dan bukannya dijual kepada Handri Genggona sebagaimana sesuai bukti Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti Tergugat 1/Pembanding 1/Termohon 1 dalam bukti T-6, T-8 dan T-14. Sehingga jelas dan terang Sertifikat Hak Milik atas nama Margootje Najoan dan Herling Najoan, serta 3 (tiga) Akta Jual Beli (AJB) atas nama Handri Genggona harus dikesampingkan,

Halaman 12 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017

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)



karena dihasilkan dari perbuatan melawan hukum dan tidak mengikat bagi Penggugat (Sesuai putusan Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd halaman 42). Sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 179/Pdt/2015/PT MDO pada halaman 27 mengenai Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Camat Mapanget/selaku PPAT sebagaimana Akta Jual Beli tersebut, dengan persetujuan para pemiliknya (bukti T-11) telah dijual kepada Handri Genggona adalah pemutar balikan fakta yang ada dan mengandung kekeliruan didalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dan dalil-dalil yang sudah terbukti mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Manado;

- Bahwa Akta Hibah pada bukti T-4, T-12, dan T-13 patut dipertanyakan mengenai penerima hibah yaitu Tergugat 1 apakah masuk dalam norma kepatutan untuk menerima hibah dari Pemberi hibah. Didasarkan atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado pada putusan Nomor 248/Pdt.G/2015/PN Mnd pada halaman 42, sangatlah tepat dan benar terjadi penyeludupan hukum yang jelas dilakukan oleh Warga Negara Asing yakni Tergugat 1/Pembanding 1/Termohon 1, dimana Penerima hibah adalah Warga Negara Asing yang cukup mampu secara ekonomi, serta hubungan hukum apa ? tiba-tiba Pemberi hibah memberikan hibah kepada Tergugat 1 untuk tiga tanah secara bersamaan sehingga Majelis Hakim memandang adanya penyeludupan hukum seorang Warga Negara Asing untuk memiliki tanah di Indonesia. Ini terang dan jelas sudah diluar kepatutan seorang yang tidak mampu secara ekonomi membeli tanah yang begitu luas untuk selanjutnya dihibahkan kepada seorang yang mampu secara ekonomi. Pertimbangan yang diambil oleh Majelis Hakim Pertama Pengadilan Negeri Manado ini sudah berdasarkan keyakinan dengan memeriksa berbagai keterangan dari saksi-saksi maupun bukti-bukti yang ada, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 179/Pdt/2015/PT MDO patutlah dikesampingkan dan mengandung kekeliruan, keganjilan serta diluar norma kepatutan, pertimbangan-pertimbangan hukumnya tanpa mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dan dalil-dalil yang sudah terbukti mengenai perbuatan melawan hukum dan penyeludupan hukum sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Manado;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* (putusan Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado) tidak salah dan telah benar dalam menerapkan hukum;

Bahwa terbukti Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa merupakan harta Peninggalan Hans Najoan (Suami Penggugat I);

Bahwa penguasaan objek sengketa Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 62 tanggal 11 April 1988 yang semula atas nama Margootje Najoan dialihkan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992 yang kemudian beralih keatas nama Tergugat I;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 63 tanggal 11 April 1928 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992 beralih ke atas nama Tergugat I serta Sertifikat Hak Milik Nomor 65 tanggal 30 September 1989 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1992 beralih ke atas nama Tergugat I;

Bahwa Tergugat I telah menguasa objek sengketa selama 26 tahun, maka berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat tidak berhak lagi menuntut objek sengketa kepada Tergugat I karena Tergugat I telah menguasai objek sengketa lewat 5 tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi **DORTJE MARIA POLAKITAN** dan kawan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **DORTJE MARIA POLAKITAN**, 2. **MILKE MICHAEL CHRISTIAN NAJOAN**, 3. **FEBRINA FEIBI RIBKA NAJOAN**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 14 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 September 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP : 19630325 198803 1001

Halaman 15 dari 15 hal.Put. Nomor 1722 K/Pdt/2017