



PUTUSAN
NOMOR : 91/PDT/2019/PT MND.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAHAN YANG MAHA ESA

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

1. **LIE MEY FONG**, Tempat dan tanggal lahir : Modayag 18 Februari 1950, Umur 67 Tahun, Perempuan, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Pendidikan SMP, Pekerjaan Tiada, Status Kawin/Janda, Alamat : Jl. Bogani Kompleks Pasar 23 Maret Ruko A. 7. Kelurahan Gagoman RT. III Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu;
Semula disebut **:TERGUGAT I ;**
2. **VICKY MANDAGIE**, Tempat dan tanggal lahir : Kotamobagu, 27 Agustus 1972, Umur 47 Tahun, Laki-laki, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Pendidikan SMA, Status perkawinan : belum menikah, Pekerjaan Swasta, Alamat : Jl. Sutoyo Lorong Agoan No. 20 RT. 02 Lingkungan I Kelurahan Kotamobagu, Kecamatan Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu;
Semula disebut **TERGUGAT II;**

Dalam hal ini, keduanya diwakili oleh Kuasa Hukum **JEMMY SAUT, SH.MH**, Pekerjaan Advokat / Konsultan Hukum beralamat di- Jalan Sam Ratulangi XI No. 24 Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Agustus 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 31 Agustus 2019 dibawah register Nomor 626/SK/2017;

Selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I, TERGUGAT II**

M E L A W A N :

1. **LIE WAN FONG**, Tempat dan Tanggal lahir Modayag, 02 Februari 1956,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umur 61 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen,
Warga Negara Indonesia, Pendidikan SMP, Pekerjaan
Mengurus Rumah Tangga, Status Perkawinan : Kawin, Alamat
: Jl. Rajawali No. 9 Kelurahan Paal Dua Lingkungan I
Kecamatan Paal Dua Kota Manado ;

2. **KWA TEK SOEN**, Tempat dan tanggal lahir, Tombatu 25 Juni 1948,
Umur 69 Tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Kristen, Warga
Negara Indonesia, Pendidikan SMP, Pekerjaan Swasta,
Status perkawinan : Kawin, Alamat : Jl. Rajawali No. 9
Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Paal Dua Kota
Manado ;

Keduanya suami-isteri;

Dalam hal ini, keduanya diwakili oleh Kuasa Hukum ADEODATUS POPA, SH.,
GRACE M. NGANTUNG, SH.MH. dan OLDEN SINSU GAGHANA, SH. Ketiganya
Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di- Jalan Daan Mogot
No. 70 Kelurahan Tikala Baru Lingkungan IV Kecamatan Tikala Kota Manado,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Agustus 2017 yang terdaftar di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 22 Agustus 2019 dibawah
register Nomor 594/SK/2017;

Selanjutnya disebut **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGUGAT**;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. Kementerian Agraria dan Tata
Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq.
Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan
Nasional Propinsi Sulawesi Utara Cq. Kantor Pertanahan Kota
Manado, Alamat : Jl. Pumorow No. 308 Kelurahan Tingkulu
Kecamatan Wanea Kota Manado;

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq Menteri Dalam Negeri Cq. Gubernur

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD

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

Sulawesi Utara Cq. Wali Kota Manado Cq. Camat Manado
Tengah dahulu, sekarang Camat Kecamatan Paal Dua Alamat
Jl. Merpati Kelurahan Ranomuut Lingkungan II, Kecamatan
Paal Dua, Kota Manado;

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 91/PDT/2019/PT MND tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
2. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 271/Pdt.G/2017/PN Mnd, tanggal 08 Mei 2018 beserta berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 31 Juli 2017 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 01 Agustus 2017 dibawah Register Perkara Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1982 para Penggugat membeli sebidang tanah kintal dari Andreas Arnoldus Maramis Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 melalui kuasanya Adrian Willem Maramis dengan harga Rp. 1.687.000. (satu juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) yang terletak di Desa Paal Dua Kecamatan Manado Tengah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado dahulu, sekarang Jalan Rajawali No. 09 Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Paal Dua Kota Manado, seluas kurang lebih 241 M2 dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Utara batas dengan M.321/sisa dahulu, sekarang dengan Kel. Dewanda – Rasubala ;
 - Timur batas dengan M.321/sisa dahulu, sekarang dengan Kel. Weli – Darame ;
 - Barat batas dengan jalan raya ;

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan batas dengan M. 321/sisa dahulu sekarang dengan Kel. Mateus – Munde/ Jalan lorong ;
2. Bahwa awalnya tanah kintal tersebut diatas, tahun 1979 para Penggugat menguasai dengan cara menyewa. Kemudian terjadi jual beli antara Penggugat dengan Andreas Arnoldus Maramis melalui kuasanya Andre Willem Maramis tanggal 12 Juni 1982 sesuai Akta Jual – beli Nomor : 90/VI/1982 memakai nama Henky Mandagie. Dengan demikian terhitung sejak tahun 1979 para Penggugat secara terus-menerus telah menguasai dan menduduki tanah kintal tersebut sampai meninggalnya Henky Mandagie pada tahun 2016 tidak pernah ada keberatan maupun gugatan dari pihak manapun termasuk almarhum. Henky Mandagie, Tergugat I dan Tergugat II. ;
 3. Bahwa setelah para Penggugat memiliki tanah kintal tersebut diperoleh dari hasil pembelian, selanjutnya para Penggugat mengurus Akte jual - beli sebagai persyaratan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Lie Wan Fong. Namun karena pada saat mengurus Sertifikat Hak Milik tersebut Penggugat Lie Wan Fong masih memiliki status warga negara asing, maka menurut peraturan yang berlaku pada saat itu tidak dibenarkan Penggugat sebagai warga negara asing (keturunan tionghoa) memperoleh status hak milik atas tanah ;
 4. Bahwa oleh karena para Penggugat tidak dibenarkan memperoleh hak milik atas tanah, maka pada saat melakukan jual beli, para Penggugat meminjam nama Henky Mandagie warga negara Indonesia, yang tak lain adalah kakak ipar dari Penggugat Lie Wan Fong suami Tergugat I Lie Mey Fong untuk ditulis dalam akta jual - beli Nomor : 90/VI/1982 tanggal 12 Juli tahun 1982 dibuat dihadapan Camat Manado Tengah Herman Tatareda, BA. dahulu, sekarang masuk wilayah Kecamatan Paal Dua Kota Manado dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua Tahun 1982 ;
 5. Bahwa Penggugat Lie Wan Fong adalah adik kandung Tergugat I Lie Mei Fong

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menikah dengan Henky Mandagie meninggal dunia pada tahun 2016. Sedangkan Fecky Mandagie adalah anak kandung dari Lie Mei Fong dan alm. Henky Mandagie ;
6. Bahwa ternyata sejak tahun 2002 Para Penggugat telah memiliki status kewarga negaraan Indonesia sehingga berhak sepenuhnya untuk mempunyai hak milik terhadap tanah kintal yang dibeli oleh para Penggugat sesuai Akta jual – beli nomor : 90/VI/1982 tanggal 12 Juli 1982 pada saat itu meminjam nama Henky Mandagie mohon segera dibalik nama menjadi atas nama Lie Wan Fong ;
7. Bahwa karena Para Penggugat telah menjadi warga negara Indonesia sejak tahun 2002, maka menurut hukum para Penggugat berhak untuk mempunyai hak milik atas tanah kintal tersebut, maka memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II agar Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 atas nama Henky Mandagie segera menyerahkan kepada Penggugat dan selanjutnya diproses balik nama menjadi atas nama pemilik yang sesungguhnya yaitu Lie Wan Fong ;
8. Bahwa pada saat almarhum Henky Mandagie masih hidup, para Penggugat telah menyampaikan kepada alm. Henky Mandagie bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 atas tanah kintal akan dibalik nama menjadi hak milik Penggugat Lie Wan Fong. Permohonan para Penggugat tersebut pada saat itu diterima dengan baik oleh alm. Henky Mandagie dan diketahui pula oleh Tergugat I dan II. Namun karena sebelum dilakukan proses balik nama, alm. Henky Mandagie telah meninggal dunia tahun 2016 sehingga proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 juga tidak dapat dilaksanakan ;
9. Bahwa walaupun Henky Mandagie telah meninggal dunia tahun 2016, para Penggugat telah berupaya bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II, untuk menyelesaikan masalah ini dengan maksud bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 atas tanah kintal akan dibalik nama atas nama Penguat Lie Wan Fong sebagai hak milik yang sesungguhnya, tetapi Tergugat I

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan II menolak dengan alasan yang tidak jelas dan sangat bertentangan dengan niat baik dari alm. Henky Mandagie yang pada pokoknya bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor : 447/Paal Dua atas tanah kintal kepada Penggugat untuk diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat ;

Berdasarkan alasan –alasan yang diuraikan diatas, maka para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Jual beli atas tanah kintal yang dilakukan oleh para Penggugat dengan Andreas Arnoldus Maramis melalui kuasanya Andre Willem Maramis sesuai Akta jual - beli nomor : 90/VI/1982 tanggal 12 Juni 1982 dibuat dihadapan Camat Manado Tengah Herman Tatareda, BA. dengan meminjam nama Henky Mandagie adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan bahwa tanah kintal Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua Tahun 1982 meminjam nama alm. Henky Mandagie adalah hak milik para Penggugat diperoleh dari hasil pembelian pada tahun 1982 ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I Lie Mey Fong dan Tergugat II Vecky Mandagie adalah isteri sah dan anak kandung dari almarhum Henky Mandagie ;
5. Menyatakan bahwa para Penggugat sejak tahun 2002 sah telah menjadi Warga Negara Indonesia sehingga mempunyai kedudukan yang sama dengan warga negara Indonesia lainnya. Dengan demikian berhak sepenuhnya untuk mempunyai hak milik atas tanah ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan Akta jual – beli nomor : 90/VI/1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 atas nama Henky Mandagie kepada Para Penggugat untuk dipergunakan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat Lie Wan Fong ;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk segera melakukan proses balik nama terhadap tanah kintal sesuai Akta jual – beli nomor : 90/VI/1982 tanggal 12 Juni 1982 atas nama Henky Mandagie menjadi atas nama Lie Wan Fong ;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk segera melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 dari nama Henky Mandagie menjadi atas nama Penggugat Lie Wan Fong sebagai hak milik yang sah untuk dipergunakan sampai selama – lamanya ;
9. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara.

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Para Pembanding semula Tergugat I dan II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut ;

I. TANGGAPAN TERGUGAT I, II ATAS EKSEPSI PENGGUGAT

- Bahwa ahli waris Tergugat I dan Alm. Hengki Mandagie, bukan hanya Tergugat II masih ada ahli waris lain yang sama kedudukan hukum yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara in casu, sehingga para Tergugat menjadi tidak lengkap.
- Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa didalam gugatan tersebut pihak penjual tanah tambak tidak ditarik sebagai turut tergugat.

Hal mana sesuai putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 98/ Tahun 1952-Pdt, tanggal 7 November 1956.

- Bahwa dalil yang menyatakan Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan pihak dalam perkara, tidak terlepas dari hubungan hukum/ mempunyai legal standing antara objek sengketa dengan para pihak yang bersengketa. Hal mana tidak terlihat nyata dalam gugatan Penggugat.

II. TANGGAPAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 15 April 1972 No. 1121 K/SIP/1971, menyatakan siapa yang mendalilkan sesuatu haruslah membuktikan dalilnya, dan memang seharusnya Penggugat membuktikan apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat.
2. Bahwa jika benar dalil Penggugat yang menyatakan tanah objek sengketa adalah miliknya berdasarkan jual beli, maka patut dan layak menurut hukum penjual tanah objek sengketa ditarik sebagai pihak dalam perkara ini guna membuat terang suatu perkara dan hal mana merupakan syarat mutlak suatu gugatan.

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa merupakan hal yang mustahil bahkan mengada-ngada tanah objek sengketa yang milik sah Tergugat I dan atas nama Alm. Hengki Mandagie, namun jual beli yang dilakukan memakai uang dari Penggugat.
4. Bahwa Penggugat harusnya berterima kasih kepada Tergugat I dan Alm. Hengki Mandagie serta ahli waris lainnya yang telah bermurah hati dan penuh belas kasihan bersedia menampung untuk tinggal dan menetap ditanah objek sengketa.
5. Bahwa jika ada pihak lain yang datang untuk memeriksa, melakukan survey atas objek sengketa apakah hal tersebut bukan merupakan satu alasan yang bertujuan menyudutkan Tergugat I dan Alm. Hengki Mandagie, bahwa tanah objek sengketa bukan miliknya ? yang mana secara fakta hukum atas nama suami Tergugat I.
6. Bahwa Penggugat harus memahami dan mengikhlaskan tanah objek sengketa milik Tergugat I beserta ahli waris lainnya, karena hal tersebut sesuai putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 20 April 1960, No. 110/K/SIP/1960, yang menyatakan; "Bahwa janda adalah merupakan ahli waris dari Almarhum suaminya."

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan :

1. Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II.
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat.
3. Mohon keadilan.

Menimbang, bahwa atas gugatan *a quo* Pengadilan Negeri Manado telah menjatuhkan Putusan Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, tanggal 8 Mei 2018 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- I. DALAM EKSEPSI :
 - Menolak eksepsi Tergugat tersebut ;
- II. DALAM POKOK PERKARA :
 1. Menyatakan Mengabulkan gugatan para Penggugat ;

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Jual beli atas tanah kintal yang dilakukan oleh para Penggugat dengan Andries Arnoldus Maramis melalui kuasanya Andre Willem Maramis sesuai Akta jual - beli nomor : 90/VI/1982 tanggal 12 Juni 1982 dibuat dihadapan Camat Manado Tengah Herman Tatareda, BA. dengan meminjam nama Henky Mandagie (almarhum) adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan bahwa tanah kintal Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua Tahun 1982 meminjam nama alm. Henky Mandagie adalah hak milik para Penggugat diperoleh dari hasil pembelian pada tahun 1982 ;
4. Menyatakan bahwa para Penggugat sejak tahun 2002 sah telah menjadi Warga Negara Indonesia sehingga mempunyai kedudukan yang sama dengan warga negara Indonesia lainnya, dengan demikian berhak sepenuhnya untuk mempunyai hak milik atas tanah termasuk tanah segketa ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan Akta Jual Beli nomor : 90/VI/1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 atas nama Henky Mandagie kepada Para Penggugat untuk dipergunakan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat Lie Wan Fong ;
6. Menghukum kepada Turut Tergugat I untuk segera melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 dari nama Henky Mandagie menjadi atas nama Penggugat Lie Wan Fong sebagai hak milik yang sah ;
7. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan bertaklut pada putusan ini.
8. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.761.000.- (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah).-

Menimbang, bahwa terhadap putusan *a quo* Para Pembanding semula Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah mengajukan Permohonan Banding yang telah diterima oleh Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 08 Juni 2018 dan permohonan banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) dan juga disampaikan kepada Turut Terbanding I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 13 Juli 2018 sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, tertanggal 13 Juli 2018.

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 20 Juli 2018 yang disampaikan kepada Panitera Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 26 Juli 2018, dan Memori Banding tersebut telah disampaikan dengan seksama serta patut kepada Kuasa Hukum Para Terbanding, dan juga disampaikan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2018, sesuai Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding tertanggal 14 Agustus 2018.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Para Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 07 Nopember 2018 yang disampaikan kepada Panitera Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 07 Nopember 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah pula disampaikan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado kepada Kuasa para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 13 November 2018, sesuai Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, tanggal 13 November 2018, dan juga telah disampaikan pula kepada Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat pada tanggal 12 Desember 2018, sesuai Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, tanggal 12 Desember 2018.

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 14 November 2018 Panitera Pengadilan Negeri Manado dengan Surat Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I, II, juga kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat I,II dan kepada Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, untuk mempelajari berkas perkara (inzage) paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi (Pasal 203 RBG).

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatunya menunjuk pada berita acara persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pasal 199 ayat (1) RBg menentukan batas waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diucapkan/diberitahukan putusan Pengadilan Negeri untuk mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi.

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, diucapkan pada tanggal 08 Mei 2018 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat sekarang Para Terbanding, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II sekarang Kuasa Hukum Para Pembanding serta tidak dihadiri pula oleh Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II.

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Manado No.271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, tanggal 08 Mei 2018 tersebut diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 28 Mei 2018. dan kemudian Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II mengajukan permohonan banding pada tanggal 08 Juni 2018 yang disampaikan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 08 Juni 2018, sebagaimana termuat dalam Akta Permohonan Banding tertanggal 08 Juni 2018 sehingga dengan demikian permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu yang ditetapkan undang-undang.

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tatacara serta persyaratan sesuai ketentuan undang-undang, maka permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara formal dapat diterima.

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 20 Juli 2018 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim yang dirasa sangat kurang pertimbangan hukumnya.
- Bahwa fotocopy kartu keluarga pembanding dengan jelas bahwa ahli waris bukan hanya tergugat II
- Bahwa gugatan penggugat seharusnya ditolak karena kekurangan pihak karena penjual tanah tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara
- Bahwa tanah objek sengketa telah terbit SHM yang seharusnya dilindungi secara hukum
- Bahwa tanah objek sengketa dikuasai oleh penggugat namun mengajukan gugatan dan tidak dipertimbangkan Majelis Hakim.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Pembanding mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado NO. 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd.
2. Menolak seluruh gugatan Terbanding
3. Mohon keadilan

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Para Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 7 November 2018 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding semula Penggugat SEPENDAPAT dan MENERIMA pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam putusannya Nomor : 271/Pdt. G/2017/PN. Mnd. tanggal 08 Mei 2018. Karena pertimbangan hukum dalam putusan a quo sudah tepat dan benar sesuai dengan fakta hukum yang ditemukan dipersidangan melalui keterangan saksi- saksi dan bukti surat secara keseluruhan telah dipertimbangkan dan tidak terdapat adanya kehilafan maupun kekeliruan dalam penerapan hukumnya ;

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada prinsipnya Terbanding dengan tegas menolak dalil memori banding yang menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding kurang pihak. Karena gugatan Penggugat pada pokoknya tidak mempermasalahkan jual beli tanah, sehingga walaupun pihak penjual tanah tidak ditarik dalam perkara ini tidak mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak. Hal ini telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim dalam putusannya Nomor : 271/Pdt. G/2017/PN. Mnd ;
3. Bahwa dalil memori banding dari Pembanding garis datar 4 dan 5 patut harus ditolak. Karena tanah objek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua tahun 1982 meminjam nama Henky Mandagie sebagai tanah hasil pembelian dari Penggugat yaitu Lie Wan Fong sesuai bukti surat Penggugat P. 11 berupa kwitansi pembayaran harga tanah sebesar Rp. 1. 687. 000. (satu juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) tanggal 8 Juni 1982 sesuai aslinya telah diajukan dipersidangan dikuatkan dengan keterangan 3 (tiga) orang saksi Penggugat dibawah sumpah dipersidangan yaitu Saksi Joutje Rumimpunu, Corneles Rapar dan Henny Noni Rotie, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Juan Andre William Maramis (Nono). Tetapi karena pada saat Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut, status Penggugat masih memiliki warga negara asing (Tionghoa) sehingga tidak diperkenankan oleh Undang – Undang Negara Republik Indonesia untuk memperoleh hak milik atas tanah ;
4. Bahwa Penggugat/Terbanding menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 1982 sampai sekarang adalah patut dan wajar. Karena tanah objek tersebut adalah milik penggugat diperoleh dari hasil pembelian sebagaimana diuraikan pada angka 3 diatas namun Penggugat masih status warga negara asing. Kemudian pada tahun 2002 Penggugat sah telah menjadi warga negara Indonesia sehingga mempunyai kedudukan yang sama dengan warga negara yang lain yaitu berhak memperoleh hak milik yang sah atas tanah. Oleh karena itu Akta Jual beli Nomor : 90/VII/1982 tanggal 12 Juni 1982 (vide bukti P. 7) dan

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor : 447/Paal Dua Tahun 1982 meminjam untuk memakai nama Henky Mandagie (vide P. 8) sepatutnya dibalik nama menjadi atas nama Penggugat Lie Wan Fong sebagai hak milik yang sah ;

Berdasarkan alasan – alasan hukum yang diuraikan diatas, Terbanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 271/Pdt. G/2017/PN. Mnd. tanggal 08 Mei 2018 ;
2. Menghukum Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari surat-surat bersangkutan, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, tanggal 08 Mei 2018, serta Berita Acara Persidangan dan juga Memori Banding serta Kontra Memori Banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat ternyata tidak ada hal-hal baru dan semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dengan memuat keadaan-keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan putusan Hakim Peradilan Tingkat Pertama, dan oleh karenanya Majelis Hakim Peradilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan mengambil alih pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama tersebut menjadi pertimbangan hukum hakim peradilan tingkat banding dalam memutus perkara ini, namun dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat (Pembeli) dengan meminjam nama Hengky Mandagie dengan Andreas Arnoldus Maramis (Penjual) melalui kuasanya Andre Willem Maramis pada tanggal 12 Juni 1982, sesuai Akta Jual Beli Nomor : 90/VI/1982, adalah merupakan Perjanjian Pinjam Nama atau disebut juga Perjanjian Nominee

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dengan mempertimbangkan sifat kesukarelaan para pihak (Penggugat/Terbanding dan Hengky Mandagie) untuk

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkomitmen dengan ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian nominee tersebut, dan juga dengan mengingat Hukum Perjanjian (Buku III KUH Perdata) menganut sistem terbuka (*open system*) dan asas kebebasan berkontrak, serta mendasari pula pada Pasal 1338 KUH Perdata tentang kekuatan mengikat suatu perjanjian (*pacta sunt servanda*), maka perjanjian nominee tersebut karena telah memenuhi semua ketentuan tersebut diatas adalah sah dan mengikat.

Menimbang, bahwa Pembanding dalam Memori Banding menyatakan terhadap tanah objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) sehingga seharusnya dilindungi secara hukum.

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Banding berpendapat kendatipun atas tanah objek sengketa telah ada SHM No..447/Paal Dua Tahun 1982 atas nama Hengky Mandagie akan tetapi karena dipersidangan Terbanding semula Penggugat dapat membuktikan SHM tanah objek sengketa itu ditandatangani dengan meminjam nama Hengky Mandagie, sedangkan pembeli sebenarnya adalah Terbanding semula Penggugat, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka keberadaan SHM atas nama Hengky Mandagie tersebut tidak mengakibatkan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II menjadi pemilik tanah *a quo* yang patut mendapatkan perlindungan hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Memori Banding mendalilkan tanah objek sengketa (sudah dikuasai Penggugat namun Penggugat mengajukan gugatan ini, halmana tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat yang menjadi pokok gugatan *a quo* bukan soal penguasaan secara fisik tanah objek sengketa, melainkan yang menjadi pokok gugatan adalah soal penguasaan Akta Jual Beli Nomor 90/VI/1982 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Paal Dua tahun 1982 oleh Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Terbanding semula Penggugat seharusnya AJB dan SHM tersebut diserahkan oleh

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding kepada Terbanding untuk dilakukan balik nama menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat Lie Wan Fong.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka putusan hakim peradilan tingkat pertama dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II juga dikalahkan dalam pemeriksaan tingkat banding ini, maka Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dibebankan membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk pengadilan tinggi ditetapkan sebesar akan ditetapkan pada bagian amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata serta pasal-pasal terkait lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Mnd, tanggal 8 Mei 2018 yang dimintakan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk Pengadilan Tinggi ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Rabu, tanggal 2 Oktober 2019 oleh kami : MARTIN P. BIDARA, S.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis,, dan VICTOR S. ZAGOTO, S.H.M.H.serta DR. JAMALUDDIN SAMOSIR, S.H.M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka umum oleh Hakim Ketua tersebut pada hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2019 dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, didampingi ARWIN,S,H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Manado, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 91/PDT/2019/PT NMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

VICTOR S. ZAGOTO, S.H., M.Hum.

TTD

MARTIN P. BIDARA, S.H.

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

ARWIN, S.H.

Biaya-biaya:

1. Pemberkasan	Rp.	134.000,-
2. Redaksi	Rp.	10.000,-
3. Materai	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	150.000,-

SH-MH
02