



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TJOUCE RUMANSI, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang Satu, Lingkungan Satu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ferdinand Tatawi, S.H, Advokat, berkantor di Jalan 14 Februari Kelurahan Teling Bawah, Lingkungan IV, Kecamatan Wenang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n:

1. **ERNES YONATAN TIKOALU**, bertempat tinggal di Kutasari Utara 5/6 Tengilis Mejoyo, Surabaya, Jawa Timur;
2. **EDDY LUKAS TIKOALU**, bertempat tinggal di Kalasey Satu Jaga Satu;
3. **BERTY TIKOALU**, bertempat tinggal di Kalasey Satu, Jaga satu;
4. **OSKAR TIKOALU**, bertempat tinggal di Jalan Kedondong V Blok J Nomor 22 Harapan Indah Bekasi;
5. **MAURITS RUDOLF TIKOALU**, bertempat tinggal di KP Penggarutan RT 02 RW 07 Setia Asih Trauma Jaya Bekasi;
6. **PHILIPS TIKOALU**, bertempat tinggal di Jalan Kedondong V Nomor 22 Harapan Indah, Bekasi;

Keenamnya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ranny Djuned Lumare, S.H, dan Lucky Kapoyos, S.H., Advokat berkantor di Jalan Manibang Lingkungan I Malalayang Dua Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

1. **ISYE RUMANSI**, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang Satu Lingkungan Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado;
2. **ROSALY RUMANSI**, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang Satu Lingkungan Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado;

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
"Negeri Minang" Jalan 17 Agustus Manado Nomor 34 D,
Teling Atas Manado depan Kantor Dispenda Provinsi
Sulawesi Utara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, IV/Para
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Alm. Ernes Rudolf Tikoalu Menikah dengan Alm. Lina Sigaha, Dan
Alm. Ernes Rudolf Tikoalu selama hidupnya tinggal dan bertempat tinggal di
Kelurahan Malalayang Satu Lingkungan Satu, Kecamatan Malalayang Kota
Manado dan meninggal dunia tanggal 30 Desember 1967 di Malalayang
Kota Manado;

Bahwa dalam perkawinan Alm. Ernes Rudolf Tikoalu dengan Almh. Lina
Sigaha mereka mempunyai anak kandung lima bersaudara masing-masing:

- 1) Harry Karel Tikoalu sudah meninggal;
- 2) Mesak Tikoalu sudah meninggal;
- 3) Annie Dintje Tikoalu sudah meninggal;
- 4) Netty Tikoalu sudah meninggal;
- 5) Ade Tikoalu sudah meninggal;

2. Bahwa dari ke lima anak-anak Alm. Ernes Rudolf Tikoalu pada point 1,
kesemuanya telah diberikan pembagian harta warisan berupa tanah dan kintal
serta kebun. Termasuk ke pada salah satu anaknya yang ketiga yaitu Alm.
Annie Dinntje Tikoalu berupa satu bidang tanah kintal/kebun yang terletak di
Kelurahan Malalayang Satu Lingkungan Satu, Kecamatan Malalayang Kota
Manado dengan luas tanah. Kurang lebih 35.000 M² (tiga puluh lima ribu meter
persegi) dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya;
Sebelah Timur : Keluarga Bangkang - Kononio dan Sungai;
Sebelah Selatan : Bepi Monangin;
Sebelah Barat : Utu Rori Rampangan;

3. Bahwa semasa hidupnya Almh. Annie Dintje Tikoalu menikah dengan
Welem Kaunang (sudah meninggal) dan tidak memiliki keturunan alias tidak
memiliki anak kandung. Almh. Annie Dintje Tikoalu meninggal Tahun 2014.

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta tanah-tanah kosong yang tersisa dari tanah/kintal dan kebun sebagian yang tersisa dari Harta Warisan yang diberikan oleh orang tuanya. Alm. Ernes Rudolf Tikoalu dan Almh. Lina Sigaha yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Lingkungan Satu, Kecamatan Malalayang Kota Manado, berupa warisan peninggalannya antara lain:

- 1) Satu Rumah Semi Permanen Ukuran 8 meter x 12 meter beserta halaman dan kintal kosong yang berbatasan langsung dengan sebelah utara jalan Raya dengan luas kurang lebih 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi);
- 2) Sebagian tanah-tanah kosong yang terletak di sebelah Timur yang berbatasan dengan kali Rawoasu dan Keluarga Bangkang Kononio dengan luas kurang lebih 5000 M² (lima ribu meter persegi);
- 3) Tanah kintal yang dimiliki oleh Tergugat I, II, III dan sebagian telah di bangun rumah oleh Tergugat II, III, IV yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Lingkungan Satu Kec. Malalayang Kota Manado;
- 4) Tanah kintal yang dimiliki Tergugat IV yang di beli dari Tergugat I Tahun 2015 dan sekarang telah di Bangun Rumah Permanen Bertingkat;
4. Bahwa setelah meninggalnya Almh. Annie Dintje Tikoalu dan tidak memiliki Anak/Keturunan maka semua Peninggalan Harta - Harta Warisan Peninggalan Almh. Annie Dintje Tikoalu sebagaimana di sebutkan pada Point Tiga, maka sebagian mana diatur dalam Pasal 832 KUHPerdara dan Pasal 834 KUHPerdara dan Pasal 856 KUHPerdara maka Penggugat-Penggugat sebagai Ahli Waris dari orang tua orang tua yang merupakan saudara kandung Almh Annie Dintje Tikoalu agar mendapat Hak Pembagian Harta Peninggalan Almh. Annie Dintje Tikoalu yaitu masing-masing Penggugat mendapatkan 1/4 (seperempat) bagian dari Keseluruhan Harta – Harta Peninggalan Alm. yang masih di miliknya setelah sepeninggalan Alm. Annie Dintje Tikoalu secara adil dan merata;
5. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah warisan peninggalan Alm. Annie Dintje Tikoalu setelah meninggalnya Almarhum Tahun 2015 dan tanpa persetujuan kesepakatan pembagian warisan terlebih dahulu dengan Penggugat Penggugat, tapi telah menjual kepada Tergugat IV dengan harga Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar setengah) adalah perbuatan melawan hukum. Sehingga sangat beralasan apabila Tergugat IV untuk dihukum segera keluar dari tanah sengketa dimaksud dan tidak melanjutkan aktifitas-aktifitasnya melanjutkan pembangunan dan usaha-usahanya;
6. Bahwa sangat beralasan dan adil apabila Penggugat memohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id pembangunan dan aktifitas usahanya di tanah sengketa yang dibeli Tergugat IV dari Tergugat I, sebelum ada putusan pembagian warisan yang adil dari Pengadilan;

7. Bahwa Penggugat Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado agar menjatuhkan putusan Pembagian Harta-harta Peninggalan Almh. Annie Dintje Tikoalu yang masih dimilikinya sebelum Almarhumah meninggal untuk di bagikan secara adil dan benar kepada masing-masing Ahli Waris dari saudara-saudara kandung Almarhuma Annie Dintje Tikoalu, masing-masing mendapatkan 1/4 (Seperempat) bagian dari Empat orang saudara kandung Almarhumah;
8. Bahwa ada dugaan kuat dari Penggugat agar objek sengketa tanah rumah dan kintal yang masih di miliki oleh Almh. Annie Dintje Tikoalu serta tanah/kintal yang sebagian sudah ada bangunan rumah yang di kuasai oleh Tergugat I, II, III dan IV akan di pindah tangankan pada pihak lain dan untuk menjamin agar gugatan Penggugat Tidak sia-sia, maka Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang akan memeriksa perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah yang menjadi objek sengketa;
9. Bahwa oleh karena gugatan penggugat didasarkan pada Pasal 832, 834, 856 KUHPerdara, serta bukti-bukti lainnya, mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Tindakan Pendahuluan:

1. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah objek sengketa tersebut di atas;
2. Meletakkan sita jaminan atas tanah kintal Tergugat IV yang dibeli dari Tergugat I yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Lingkungan Satu Kecamatan Malalayang, Kota Manado;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas tanah yang menjadi objek sengketa;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas tanah kintal dan bangunan milik Tergugat IV;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut di atas adalah sah milik dari Almh. Annie Dintje Tikoalu dan Ahli Warisnya para Penggugat Penggugat adalah Sah untuk mendapatkan $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian masing-

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum para Tergugat I, II, III adalah Tergugat yang beretidak tidak baik dengan menguasai objek sengketa adalah tanah warisan yang belum di bagikan kepada sesama pewaris warisan budel peninggalan Almh. Annie Dintje Tikoalu;
6. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, II, III, IV menguasai objek sengketa tanah warisan yang belum dibagi adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV atau siapa saja yang menduduki atau mendapatkan hak dari padanya agar segera keluar dari Objek Tanah sengketa dan mengembalikan objek sengketa itu kepada Penggugat-Penggugat dan ahli-ahli waris lainnya untuk dibagikan secara adil dan merata;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa gugatan para penggugat kepada tergugat I, II dan III adalah tidak jelas dan tidak beralasan dan cacat menurut hukum sebab kami bersaudara ada 5 (lima) orang ahli waris dari ayah kami almarhum Yustus Hendrik Rumansi dan nama ibu kami Netti Keetje Tikoalu masing-masing bernama:
 1. Ivone Lintje Rumansi
 2. Yosina Elizabeth Rumansi
 3. Rudi Andries Rumansi
 4. Jootje Reynhard Rumansi
 5. Rosali Adeleida Rumansi. Dimana 2 (dua) saudara kami, nama: Rudi Andries Rumansi dan Ivone Lintje Rumansi, keduanya tidak digugat, kami 5 (lima) bersaudara mempunyai hak atas orang tua kami;
 - bahwa batas-batas gugatan para penggugat tersebut tidak benar, yang benar:
 - Utara : dengan Jalan Raya, Keluarga Bangkeng Kolonio, Kel. Kolonio Pokayow dan Kel. Yan Mongisidi;
 - Timur : dengan Kali Ranoaso, Kel. Bepi Monangin, Kel. Kolonio Pokayow;
 - Barat : dengan Kel. Utu Rori Rampengan, Kel. N. Tatengkohan;
 - Selatan : Kel. Kolonia dan Keluarga Rumansi Umboh;
 - Bahwa sertifikat nomor 168 Malalayang tahun 1982 atas nama Annie Kaowang Tikoalu, oleh karena suaminya meninggal lebih dahulu maka isterinya berhak atas tanah tersebut, mereka berdua tidak mempunyai keturunan;
 - Bahwa semasa hidupnya sebelum Annie Dientje Tikoalu meninggal pada

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 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 lebih 150 (seratus lima puluh) orang antara lain;

1. Ibu Hermina Mawuntu, jual beli tanggal 2 Oktober 2012 dihadapan PPAT Kecamatan Malalayang dan sudah memiliki sertifikat hak milik nomor 4486/Malalayang Satu. Pisahan dari hak milik nomor 168 Malalayang Satu, Surat Ukur tanggal 05/07/2012 luas tanah 362 M² (yang bersangkutan tidak digugat);
2. Bapak Jantje Butje Kumolontang, Sertifikat Hak Milik Nomor 1238 berdasarkan akta jual beli PPAT tanggal 26 Maret 1990, yang dibuat dihadapan W.H. Sondakh, BA Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Malalayang Kotamadya Manado. Penunjukan batas ditunjuk oleh almarhuma Annie Kaowang Tikoalu (yang bersangkutan tidak digugat);
3. Bapak Eddy Tajo, memiliki Sertifikat hak milik nomor 3486 Malalayang Satu, pemecahan/pemisahan dari hak milik nomor 168 Malalayang Satu, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2001 luas 1010 M², Akta Jual Beli tanggal 5 Februari 2001 dihadapan Yohanes Tommy Lasut, S.H., PPAT Kotamadya Manado, Warkah Nomor 326/11/2001 (yang bersangkutan tidak digugat);
4. Bapak Dedy Viktor Wongsali, memiliki Sertifikat Hak Milik nomor 3485 Malalayang Satu, pemecahan/pemisahan dari hak milik nomor 168 Malalayang Satu, luas 1008 M², Akta Jual Beli 31 Januari 2001 dibuat dihadapan Yohanes Tommy Lasut, S.H., PPAT Kotamadya Manado, Warka nomor 325 /II/2001 (yang bersangkutan tidak digugat);
5. Sertifikat Hak Milik nomor 2216 atas nama Jootje Rumansi, pemisahan dari Hak Milik Nomor 168 Malalayang Satu, Akta Jual Beli 17 Maret 1995 dibuat dihadapan Drs. Johnny Leo Sondakh, PPAT Kecamatan Malalayang Kotamadya Manado;
6. Sertifikat Hak Milik nomor 2001 atas nama Djaferi Johanis Poluan, Akta Jual Beli 29 Maret 1994 dibuat dihadapan Drs. Johnny Leo Sondakh, PPAT Kecamatan Malalayang Kotamadya Manado pisahan dari hak milik nomor 168 Malalayang Satu luas tanah 893 M² (yang bersangkutan tidak digugat);
7. Sertifikat Hak Milik nomor 3487 atas nama Liem Kui Fong, Akta Jual Beli nomor 073/-JB/009-MAL/VIII/2003 tanggal 8 Agustus 2003 dibuat dihadapan Yohanes Tommy Lasut, S.H., PPAT Kotamadya Manado, tanah ini dipisahkan dari Hak Milik nomor 168 Malalayang Satu (yang bersangkutan tidak digugat);
8. Sertifikat Hak Milik atas nama Andre CH. Daenowi Nomor 3084 Tahun

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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 gugatan para penggugat tersebut di atas adalah keliru tidak jelas, cacat menurut hukum dengan demikian menurut hukum gugatan para penggugat tersebut harus ditolak oleh majelis hakim atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 126/PDT.G/2016/PN.Mnd tanggal 24 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut di atas adalah sah milik dari Almarhumah Annie Dintje Tikoalu (=Ticoalu) dan ahli warisnya Para Penggugat adalah sah untuk mendapatkan $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian masing-masing saudara kandung Almarhumah Annie Dintje Tikoalu dalam hal ini ahli waris (Pengganti) Para Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, II, dan III adalah Tergugat yang beritikad tidak baik dengan menguasai objek sengketa yaitu:
 - Satu rumah semi permanen ukuran 8 meter x 12 meter beserta halaman dan kintal kosong yang berbatasan langsung dengan Utara Jalan Raya dengan luas kurang lebih 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) tidak termasuk Rumah Makan Nagari Minang, Rumah Keluarga Mawuntu, Rumah Keluarga Dokter, dan rumah Kel. Andre Dainuwi dan lain-lain yang membeli tanah tersebut dari Alm. Annie Dintje Tikoalu;
 - Sebagian tanah kosong yang terletak di sebelah timur yang berbatasan dengan Kali Rawoasu dan Keluarga Bangkang Kolonio dengan luas kurang lebih 5000 M² (lima ribu meter persegi);
 - Tanah Kintal yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat III dan sebagian yang telah dibangun rumah oleh Tergugat III dan IV yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado;
 - Tanah kintal yang dimiliki Tergugat IV yang dibeli dari Tergugat I Tahun 2015 dan sekarang telah dibangun rumah permanen bertingkat; adalah tanah warisan yang belum dibagikan kepada sesama pewaris warisan budel peninggalan Almarhumah Annie Dintje Tikoalu;
4. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat menguasai objek sengketa tanah warisan yang belum dibagi adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menduduki atau mendapatkan hak dari padanya agar segera keluar dari objek tanah

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 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 untuk dibagikan secara adil dan merata;

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp1.311.000,00 (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 49/PDT/2017/PT.MND tanggal 30 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 19 Juli 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Juli 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 126/PDT.G/2016/PN.Mnd *Juncto* Nomor 49/PDT/2017/PT.MND yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Agustus 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat pada tanggal 15 Agustus 2017;
2. Tergugat I dan IV pada tanggal 15 Agustus 2017;
3. Tergugat III pada tanggal 6 September 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 22 Agustus 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;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado dalam Pertimbangannya ternyata hanya mengambil alih Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Manado, Pertimbangan demikian kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) Putusannya dapat dibatalkan karena tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*Tegenbewijs*) yang terurai dalam Memori Banding (Putusan MA RI Tanggal 22 -7-1970 Nomor 638K/Sip/1970);
1. Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado pertimbangannya

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelumnya juga mempertimbangkan sama sekali masalah penerapan hukum terurai dalam memori banding yang diajukan Pemohon Kasasi karenanya memori banding dapat dipertimbangkan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Memori Kasasi dan mohon dapat dipertimbangkan;
3. Bahwa hendaknya dipertimbangkan dari dasar gugatan (*eisgronden*) Penggugat tidak bertindak guna Kepentingan seluruh Ahli Waris Emes Rudolf Ticoalu dan Lina Sugeha, hal mana terurai jelas baik dari Jawaban maupun dari memori banding, contoh anak dari Alm. Harry Karel Ticoalu yang menggugat hanya Ernest Yonatan Ticoalu menggunakan anak Pertama dari 5 Lima bersaudara Pertanyaannya siapa 4 (empat) bersaudara lainnya dalam gugatan tidak di jelaskan, demikian juga anak dari Alm Mesach Willy Ticoalu dalam gugatan yang memberi kuasa hanya Eddy Lukas Ticoalu dari 5 (Lima) bersaudara sedangkan 4 (empat) bersaudara lainnya siapa-siapa namanya dan juga tidak ditarik sebagai Pihak dalam Perkara dan seterusnya anak yang lainnya gugatan Kabur (*obscur libel*) dan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
 4. Bahwa hendaknya juga dipertimbangkan dari soal obyek sengketa gugatan point 3 dan 4 terurai ada 4 (empat) obyek sengketa:
 1. Rumah semi permanent ukuran 8m x 12m dan kintal kosong luas 1500 m²;
 2. Sebagian Tanah Kosong Luas 1500 m²;
 3. Tanah Kintal dimiliki Tergugat I, II, III dibangun rumah oleh Tergugat II, III, IV;
 4. Tanah Kintal dimiliki Tergugat IV lalu di bell Tergugat I dibangun Rumah Permanent bertingkat;
 5. Bahwa hendaknya di Pertimbangkan dari 4 (empat) Obyek Sengketa haruslah jelas dalam gugatan batas-batas masing-masing obyek sengketa Utara dengan siapa, Timur, Selatan, Barat, oleh karena dalam gugatan tidak diuraikan jelas batas-batas obyek sengketa menurut Putusan MARI Nomor 1149K/Sip/1975 dan Putusan MARI Nomor 1559 K/Pdt/1983, dinyatakan gugatan *obscur libel*, putusannya gugatan tidak dapat diterima;
 6. Bahwa hendaknya dipertimbangkan mengabulkan ekepsi Para Tergugat karena di atas tanah obyek sengketa sudah banyak yang menguasai obyek sengketa semuanya membeli dari Pemilik semula Annie Dientje Ticoalu pembelinya kurang lebih 150 orang yang menguasai obyek sengketa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara antara lain:
 1. Hermina Mawuntu, Akte Jual Beli dibuat PPAT Camat Malalayang sudah memiliki Sertifikat Pemilikannya (SHM Nomor 4486/Malalayang I;

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memiliki SHM Nomor 1238;

3. Eddy Tajo. Pembelian Tahun 2001 PPAT Notaris Yohanes Tommy Lasut, S.H., memiliki Sertifikat/SHM Nomor 168/Malalayang Satu Luas 1010 m²;
4. Dedy Viktor Wongsali, Luas 1008 m² Akte Jual Beli PPAT Notaris Yohanes Tommy Lasut, S.H., memiliki Sertifikat (SHM Nomor 3485/Malalayang Satu);
5. Tjouce Rumansi (Pemohon Kasasi), Akte Jual Beli 17 Maret 1995 PPAT Drs. Johnny Leo Sondakh PPAT Camat Malalayang, memiliki Sertifikat (SHM Nomor 2216/Malalayang);
6. Djaferi Poluan, Pembelian Tahun 1994 PPAT Camat Malalayang Drs. johnny Leo Sondakh Was 893M² memiliki Sertifikat (SHM Nomor 168/Malalayang I);
7. Liem Kui Fong, pembelian tahun 2003, PPAT Notaris Yohanes Tommy Lasut, S.H., memiliki Sertifikat/SHM Nomor 168 Malalayang Satu, dan masih banyak Pemilik lainnya Gugatan demikian Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) putusannya dapat dibatalkan;
7. Bahwa hendaknya di Pertimbangkan dalam Pembelian Obyek Sengketa terurai pada point 6 tersebut di atas, Akte Jual Belinya dibuat PPAT Camat Malalayang dan Notaris Yohanes Tommy Lasut, S.H., serta sudah di terbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Manado Secara Yuridis seharusnya Penggugat juga menarik Sebagai Pihak dalam Perkara PPAT Camat Malalayang, Notaris Yohanes Tommy Lasut, S.H., dan Badan Pertanahan Nasional Kota Manado;
8. Bahwa Pemohon Kasasi Memohon kiranya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri Manado untuk memeriksa kembali lokasi (obyek sengketa) lalu membuat gambar dan mencatat secara lengkap siapa-siapa yang menguasai obyek sengketa supaya persoalannya, menjadi jelas;
9. Bahwa hendaknya dipertimbangkan Para Pihak pembeli obyek sengketa terurai dalam Point 9 tersebut diatas Termasuk Pemohon Kasasi membeli dari Pemilik semula Annie Dintje Ticoalu dimasa hidupnya. Pembelian Obyek Sengketa mana telah melalui PPAT dan sudah memiliki Sertifikat pemilikan secara yuridis Pemohon Kasasi dan pembeli lainnya tergolong Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan Jual Beli yang bersangkutan harus dianggap sah (Putusan MARI Tanggal 26 - 12 - 1958 Nomor 251K/Sip/1998);
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 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 tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Manado) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Manado) dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat dapat dibenarkan sebab berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup di mana ternyata objek sengketa adalah harta warisan *boedel* waris peninggalan almarhumah Annie Dintje Tikoalu yang belum di bagi waris (*boedel* waris) di antara Para Penggugat selaku ahli waris, sehingga penguasaan Para Tergugat atas objek sengketa tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum;

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 Pemohon Kasasi **TJOUCE RUMANSI**, 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TJOUCE RUMANSI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./
H. Hamdi S.H., M.Hum.

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 3285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

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

Panitera Pengganti,
Ttd./
Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP 19630325 198803 1 001