



**PUTUSAN**

**NOMOR 58/PDT/2018/PT MND**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti terurai dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

**JEANE PLANGITAN**, Tempat dan Tanggal Lahir di Tondano, 04 Oktober 1944, Umur 77 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Alamat Kelurahan Kendis Lingkungan IV, Kecamatan Tondano Timur, Kabupaten Minahasa ( Jln. Walanda Maramis No.166 ), Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, Status Kawin, Pendidikan SMA ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **FERDINAND TATAWI,SH.** Pekerjaan Advokat/Pengacara, berkantor di Jalan 14 Pebruari Kelurahan Teling Bawah, Lingkungan IV, Kecamatan Wenang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 September 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 06 September 2016 dibawah Register No. 666/SK/2016, **disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;**

**M e l a w a n**

**1. Drs. NICO F. PESIK**, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Perumahan Citraland Royal Gallery Lorong 02 No.08 Kota Manado, Pekerjaan PNS/Pensiunan ;

**Halaman 1 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



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

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : DENNY R. PALILINGAN,SH. Advokat dan Konsultan Hukum “ Denny R. Palilingan, SH. & Rekan“, beralamat kantor di Jalan Diponegoro No.95 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 September 2016 No.11/SK-DP/Perdata/IX/2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 06 September 2016 dibawah Register No. 673/SK/2016, **disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;**

- 2. Dr. HARIANTO**, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Kelurahan Winangun Lingkungan I, Kecamatan Malalayang ( Jln. Victori I ) Kota Manado, Pekerjaan Dokter ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. DJEKMON AMISI,SH. 2. ADEODATUS POPA, SH. Advokat/Pengacara, berkantor di Jalan Daan Mogot No.70 Kelurahan Tikala Baru Lingkungan IV, Kecamatan Tikala, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 05 Desember 2016, dibawah Register No. 959/SK/2016 ;

**Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;**

- 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA**

Halaman 2 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.



**MANADO DI MANADO, disebut sebagai Terbanding III  
semula Tergugat III;**

**4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI CQ.**

**GUBERNUR SULAWESI UTARA CQ. WALIKOTA KOTA  
MANADO CQ. KEPALA WILAYAH KECAMATAN  
MALALAYANG DI MALALAYANG, disebut sebagai  
Terbanding IV semula Tergugat IV;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 24 April 2018, Nomor 58/PDT/2018/PT MND, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado, tanggal 21 Desember 2017, dalam perkara Nomor 277/Pdt.G/2016/PN Mnd., antara para pihak tersebut diatas ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Membaca, surat gugatan dari Pemanding semula Penggugat tertanggal 5 Juli 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 2 Agustus 2016 sebagaimana register perkara perdata gugatan Nomor : 277 /Pdt.G/2016/PN.Mnd, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah Kintal dengan Bukti Pemilikan SHM No.49/Winangun, Luas 30m<sup>2</sup> x 20m<sup>2</sup>, terletak di Desa Winangun Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, dengan batas-batas :

**Halaman 3 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah Negara (Ex.Erfk No.258)
- Timur : Tanah Negara (Ex.Erfk No.258)
- Selatan : Tanah Negara (Ex.Erfk No.258)
- Barat : Jalan

2. Bahwa Tanah Kintal milik Penggugat tersebut diperoleh Penggugat membeli dari seorang bernama Benny Izak Missah dengan Bukti Pemilikan SHM No.49/Winangun, dibeli Tanggal 14 Juni 1978, Akte Jual Beli dibuat PPAT Camat Pineleng, Akte Jual Beli No.99/12/VI/1978, letak dan batas-batas Tanah dimaksud sepertinya terurai di atas.

3. Bahwa kemudian dengan adanya Perkembangan Kota, Tanah Penggugat tersebut sudah masuk Wilayah Kota Manado, Kecamatan Malalayang, Kelurahan Winangun, Lingkungan I (Jln.Victori I) dengan batas-batas sekarang :

- Utara : Dr.Manaisehe
- Timur : Saluran Air
- Selatan : Keluarga Senduk
- Barat : Jalan

4. Bahwa kemudian sebahagian dari Tanah Penggugat tersebut seluas 20m<sup>2</sup> x 20m<sup>2</sup> terletak pada bahagian sebelah utara yang berbatasan dengan Dr.Manaisehe oleh Penggugat Pada Tanggal 24 Februari 1983 dijual kepada Tergugat I Drs.Nico F. Pesik dengan harga Rp.4.000.000,-, ditambah sebuah mobil sedan galan, sedangkan sisanya 10M<sup>2</sup> x 20m<sup>2</sup> tetap masih milik Penggugat, dan oleh Penggugat dibuat pagar pemisah (Beton) antara Tanah terjual oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan Tanah sisa 10m<sup>2</sup> x 20m<sup>2</sup> yang tetap menjadi milik

**Halaman 4 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, dan sekarang Tanah sisa  $10M^2 \times 20m2$  milik Penggugat tersebut menjadi Objek sengketa.

5. Bahwa setelah itu Tergugat I telah membodohi Penggugat meminjam Bukti Pemilikan SHM No.49/Winangun, dengan alasan untuk dibuat Pemisahan Haknya yang terbeli dari Penggugat seluas  $20m^2 \times 20m^2$  namun telah ternyata Tergugat I secara melawan hukum melalui Tergugat III SHM No.49/Winangun dibalik nama menjadi hak milik Tergugat I seluruhnya dan kemudian menjualnya kepada Tergugat 11 Dr.Hariato, Akte jual Beli dibuat Tergugat IV, dan setelah dibeli Tergugat II SHM No.49/Winangun melalui Tergugat III dibalik nama menjadi Hak Milik Tergugat II, termasuk Obyek Sengketa, lalu Tergugat II menguasai seluruhnya tanah tersebut termasuk Obyek Sengketa dengan cara membangun rumah permanen berlantai II dan menempatnya.
6. Bahwa telah menjadi jelas yang menjadi Obyek Sengketa hanya seluas  $10m^2 \times 20m^2$  terletak pada sebelah utara dari Tanah SHM No.49/Winangun tersebut dengan batas-batas :
  - Utara : Dr.Manaisehe
  - Timur : Saluran Air
  - Selatan : Keluarga Senduk
  - Barat : Jalan
7. Bahwa karena Turut Terjual oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah Obyek Sengketa milik Penggugat Akte jual Beli yang dibuat Tergugat IV atas Obyek Sengketa adalah tidak Sah dan melawan Hukum.
8. Bahwa demikian halnya balik nama dilakukan Tergugat III atas SHM No.49/Winangun dari Tergugat I kepada Tergugat 11 adalah balik nama tidak Sah melawan Hukum karena diatas SHM

Halaman 5 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.49/Winangun ada Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat.

9. Bahwa oleh karena Tergugat II telah menguasai Obyek Sengketa dengan dasar jual Beli tidak Sah dan melawan hukum lalu membangun rumah permanen berlantai II diatas Obyek Sengketa, mohon bangunan rumah dimaksud dapat dibongkar dan dikosongkan, kemudian Obyek Sengketa diserahkan kepada Penggugat dengan bebas tanpa beban guna dimiliki dan dikuasai kembali oleh Penggugat.

10. Bahwa Penggugat mohon agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia kiranya Pengadilan Negeri Manado dapat meletakkan Sita jaminan / Conservatoir Beslag atas Obyek Sengketa.

Bahwa berdasarkan hat-hat terurai diatas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado Menjatuhkan Keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Sah menurut Hukum Tanah SHM No.49/Winangun luas  $30m^2 \times 20m^2$  adalah milik Penggugat berdasarkan Pembelian dari Pemilik semula Benny Izak Missah.
3. Menyatakan Sah menurut Hukum Penjualan Penggugat kepada Tergugat I hanya seluas  $20m^2 \times 20m^2$  atas Tanah SHM No.49/Winangun tersebut.
4. Menyatakan Sah menurut Hukum sisa Tanah SHM No.49/Winangun seluas  $10M^2 \times 20M^2$ obyek Sengketa adalah masih milik Penggugat.
5. Menyatakan tidak Sah menurut Hukum Penjualan Tergugat I atas Obyek Sengketa kepada Tergugat II yang Akte jual Belinya dibuat Tergugat IV karena Obyek Sengketa masih milik Penggugat.
6. Menyatakan tidak Sah menurut Hukum balik nama SHM No.49/Winangun dilakukan Tergugat III atas nama Tergugat I dan dibalik nama lagi

**Halaman 6 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Tergugat II, karena di atasnya masih ada Obyek Sengketa milik Penggugat.

7. Menyatakan menjadi Hukum Sah dan berharga Peletakan Sita jaminan atas Obyek Sengketa.
8. Menyatakan tidak Sah dan melawan Hukum Surat-surat apapun bentuknya terbit diatas Obyek Sengketa termasuk Akte Jual Beli yang dibuat Tergugat IV antara Tergugat I dengan Tergugat II.
9. Menghukum Tergugat II bersama dengan orang-orangnya untuk Membongkar dan Mengosongkan Obyek Sengketa dan Menyerahkannya kembali dengan bebas kepada Penggugat, guna dimiliki kembali.
10. Menghukum Tergugat 1,11 Membayar Biaya Perkara.
11. Mohon Keadilan.

Membaca surat Jawaban kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanggal 6 Februari 2017 dan Terbanding II semula Tergugat II tanggal 26 Januari 2017 yang isinya adalah sebagai berikut :

## Jawaban kuasa Terbanding I semula Tergugat I :

### DALAM EKSEPSI

#### A. KETIDAKWENANGAN PENGADILAN (Exceptie van on bevoegheid van den rechter)

- Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang secara nyata diakui oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat dalam mengajukan perkara a quo pada poin 8 bahwa balik nama yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tidak sah adalah sangat keliru sebab Penggugat telah salah dan keliru untuk menggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat IV adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha

Halaman 7 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara mengenai masalah administrasi jual beli dan balik nama akan  
Sertifikat Hak Milik No. 626 Desa Winangun I;

- Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan Para Tergugat adalah wewenang administrasi maka untuk membatalkan keputusan tersebut harus dilakukan upaya hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa sesuai Yurisprudensi MA RI No. 1198 K/Sip/1973 MA tanggal 6-1-1976 tentang Kompetensi Pengadilan Negeri, bahwa karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan Pengadilan Negeri sehingga pembatalannya juga adalah wewenang administrasi bukan Pengadilan Negeri;

## B. EKSEPSI GUGATAN KABUR (Obscur libel)

- Bahwa sangat jelas gugatan tersebut dibuat oleh Penggugat sendiri (awam hukum) yang tidak mengetahui konstruksi gugatan tersebut yang mana tidak ada kesesuaian baik posita dan petitum dan tidak mengetahui mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, dan kami sebagai Kuasa Tergugat I memahami hal itu;
- Bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada karena tidak ada bukti-bukti otentik mengenai hubungan hukum keperdataan hanya berdasarkan cerita yang meyakinkan dengan karangan belaka berdasarkan "hayalan" untuk melengkapi karangan yang dimaksud Penggugat;
- Bahwa gugatan Penggugat sepertinya hanya karangan belaka dengan maksud kepentingan yang lain terhadap Para Tergugat.
- Bahwa walaupun benar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hokum seharusnya ada dalam gugatan dalil posita dan petitum mengenai hubungan hukum keperdataan karena tidak ada perjanjian, kepemilikan hanya kerugian yang termasuk dalam ruang lingkup pidana bukan keperdataan, ini jelas-jelas karena gugatan Penggugat dibuat sendiri

Halaman 8 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(awam hukum) maka kami kuasa hukum Tergugat I memakluminya karena gugatannya tidak jelas dan mengada-ada;

Berdasarkan alasan-alasan eksepsi tersebut diatas sesuai bukti otentik, kuasa TERGUGAT I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim agar berkenan memutuskan Putusan Sela sebelum masuk pada pokok perkara sesuai UU Pokok Kekuasaan Kehakiman UU No. 14 tahun 1970 (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 74 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2951) dengan Putusan Sela sebagai berikut :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- Setidak-tidaknya dikabulkan salah satu eksepsi dari Tergugat I;

MOHON KEADILAN

## Jawaban kuasa Terbanding II semula Tergugat II :

DALAM EKSEPSI

1. bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang secara nyata diakui oleh Penggugat.
2. Bahwa setelah Tergugat II membaca Gugatan Penggugat dalam perkara In Casu dalam poin ke 8 (delapan) bahwa balik nama yang dilakukan oleh Tergugat III Pemerintah RI Cq Menteri Agraria dan Tata Ruang Cq Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Cq Badan Pertanahan Nasional Kota Manado adalah tidak sah adalah sangat keliru sebab Penggugat telah salah dan keliru menggugat Tergugat III dan Tergugat IV di Pengadilan Negeri Manado sebab apa yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah Wewenang Administrasi.
3. Bahwa Penggugat telah keliru menggugat Tergugat III Pemerintah RI Cq Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Cq Badan Pertanahan Nasional Kota Manado dan tergugat IV Pemerintah RI Cq Menteri Dalam Negeri Cq Gubernur Sulawesi Utara Cq Walikota Manado Cq Kepala Wilayah Kecamatan

Halaman 9 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malalayang yang telah mengeluarkan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik Atas nama Tergugat II karena hal itu adalah Wewenang Administrasi.

4. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah wewenang Administrasi maka untuk membatalkan Keputusan yang dibuat oleh Tergugat III dan Tergugat IV haruslah dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado.
5. Bahwa YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI No. 1198 K/Sip/1973 MA tgl. 6-1-1976 tentang Kompetensi Pengadilan Negeri. Bahwa karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang Administrasi dan bukan Wewenang Pengadilan Negeri sehingga pembatalannya juga adalah wewenang Administrasi bukan Pengadilan Negeri.
6. Bahwa oleh karena apa yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah wewenang Administrasi maka haruslah untuk membatalkan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV haruslah dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado bukan di Pengadilan Negeri Manado.

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II menolak Dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas dan nyata oleh Penggugat.
2. Bahwa asal usul kepemilikan tanah adalah tanah sengketa berasal dari BENNY MISSAH dibeli oleh Penggugat pada tahun 1978 dengan luas 600 Meter bujur sangkar. Kemudian tanah seluas 600 meter bujur sangkar itu dijual oleh Penggugat kepada NICO FREDERICK FESIK pada tahun 1983 dan pada tahun 2011 oleh Tergugat I (Nico Frederick Fesik) dijual kepada Tergugat II (Dr. Haryanto K. Sunaryo) seluas 600 Meter bujur sangkar.
3. Bahwa gugatan Penggugat pada Poin 4 Penggugat mengakui bahwa ada pembayaran tanah milik Penggugat oleh Tergugat I berupa uang Rp.

Halaman 10 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.000.000,- (Empat juta rupiah) dan sebuah mobil sedan Galan, namun menurut Tergugat I bahwa pembayaran tanah dibayar dengan uang Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah) dan sebuah mobil Sedan Galan.

4. Bahwa alasan Gugatan Penggugat sangat mengada-ada sebab mana mungkin Tergugat I membeli tanah dari Penggugat hanya sebagian saja, sebab luas tanah dalam surat jual beli yang dilakukan mulai dari penjualan oleh Benny Missa kepada Penggugat, penjualan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan dari Tergugat I dijual kepada Tergugat II luas tanah dalam surat jual beli sampai pada Sertifikat ukuran tanah tidak berubah yaitu 600 meter bujur sangkar.
5. Bahwa Poin 5 gugatan Penggugat bahwa jika benar Tergugat I membodohi Penggugat dengan meminjam Buku Pemilikan SHM No. 49 milik Penggugat dan melakukan Pemalsuan dengan merubah buku adalah benar dilakukan oleh Tergugat I membodohi Penggugat dengan meminjam buku Pemilikan SHM No. 49 milik Penggugat dan melakukan Pemalsuan dengan merubah Buku Sertifikat Kepemilikan Hak Milik Penggugat, kenapa dari tahun 1983 Penggugat tidak melaporkan Tergugat I ke Polisi untuk di proses sesuai dengan hukum yang berlaku atau dari tahun 1983 Penggugat melakukan Gugatan kepada Tergugat I akan tetapi keberatan Penggugat nanti terjadi setelah Tergugat II telah mendirikan bangunan rumah tinggal dua lantai. Ada apa sebenarnya yang diinginkan oleh Penggugat dari Tergugat II.
6. Bahwa penjualan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah sebab proses Penjualan dari Penggugat dijual kepada Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebab penjualan dilakukan oleh kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat I didepan Pemerintah Kecamatan Pineleng saat itu sekarang menjadi wilayah hukum Kecamatan Malalayang dan tidak ada keberatan dari Penggugat kepada

**Halaman 11 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I pada saat diproses jual beli dilakukan mulai dari pembuatan surat-surat dan pembayaran.

7. Bahwa harga tanah yang dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tahun 1983 sangat pantastis atau harga tanah sangatlah tinggi sebab tanah di Winangun pada tahun 1983 disekitar tanah sengketa belum padat dan ramai seperti saat ini, sehingga dengan uang Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) nilai mata uang saat itu ditambah dengan keinginan Penggugat agar pembayaran tanah dibayar dengan mobil jenis Sedan Galan adalah sudah sangat mahal. Pembayaran Harga Tanah sengketa pada tahun 1983 dibandingkan dengan ukuran tanah hanya 600 meter bujur sangkar di Winangun pada tahun 1983 sudah sangat mahal. Sebab pada tahun 1983 mempunyai mobil Sedan Galan adalah mereka yang ekonomi klas atas, sebab pada tahun 1983 memiliki saja mobil jenis ST.20 dianggap oleh masyarakat sekitar pada saat itu tergolong dalam masyarakat terpendang. Sehingga alasan penggugat sangatlah mengada-ada dan tentunya jika dinilai pada saat sekarang ini pada tahun 2016 maka uang Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dan mobil Sedan Galan sangatlah tidak berarti tetapi dengan uang Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) dan mobil sedan galan pada tahun 1983 sangatlah bernilai dan berharga.
8. Bahwa pada saat Tergugat II membeli tanah sengketa dari Tergugat I seluas 600 meter bujur sangkar tidak ada pembatas atau tanda batas berupa pagar pemisah (beton) seperti yang didalilkan Penggugat dalam Gugatan Penggugat pada Poin 5 sebab jika memang benar ada pagar pemisah (beton) dalam tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada ukuran tanah 600 meter bujur sangkar yang dijual, pasti Tergugat II menanyakan kepada Tergugat I tentang keberadaan pagar pemisah Beton yang didalilkan Penggugat dalam Gugatan Penggugat poin 5 tetapi pada saat Tergugat II membeli tanah sengketa In Casu dari Tergugat I tidak terdapat pagar pemisah

**Halaman 12 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



(beton) dalam tanah yang dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I seluas 600 meter bujur sangkar.

9. Bahwa ukuran tanah dalam surat-surat tanah sengketa In Casu sejak kepemilikan pertama dari Benny Missa dijual kepada Penggugat dan dari Penggugat dijual kepada Tergugat I dan dari Tergugat I dijual kepada Tergugat II ukuran luas tanah tidak pernah berubah yaitu seluas 600 meter bujur sangkar dan tidak ada pagar pemisah dalam tanah dengan ukuran 600 meter bujur sangkar. Sehingga gugatan Penggugat sengaja diciptakan untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II yang sudah mendirikan bangunan rumah tinggal dua lantai ditanah sengketa. Sebab selama ini sejak tahun 1983 Penggugat tidak melakukan upaya hukum terhadap tergugat I jika memang benar Tergugat I membodohi Penggugat kenapa selama berpuluh – puluhan tahun penggugat tidak melaporkan Tergugat I kepada Pihak Kepolisian karena Menggelapkan surat tanah Hak Milik dari Penggugat tetapi nanti saat sekarang ini Tergugat II membangun rumah dua lantai barulah Penggugat mempermasalahkan tanah sengketa. Sudah 33 tahun sejak Penggugat menjual tanah sengketa kepada Tergugat I tidak pernah ada masalah antara Penggugat dan Tergugat I pada tanah sengketa. Nanti setelah tergugat II mendirikan bangunan rumah tinggal dua lantai barulah Penggugat mempermasalahkan tanah sengketa. Sehingga dalam upaya mediasi oleh Pengadilan kami sebagai Tergugat II menolak untuk berdamai dengan membayar tanah kembali kepada Penggugat sebab Penggugat bukan meminta Tergugat I membayar Kepada Penggugat tetapi Penggugat meminta Tergugat II membayar sejumlah uang, jika Tergugat II membayar sejumlah uang dalam perdamaian maka sama saja dengan Tergugat II menyetujui niat buruk dari Penggugat untuk mendapatkan keuntungan dari pihak Tergugat II. Sekali lagi penggugat ulangi bahwa kenapa sudah 33 tahun tidak pernah ada masalah dengan Tergugat I sejak jual beli yang sudah dibayar oleh Tergugat I

**Halaman 13 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



kepada Penggugat dengan harga yang sangat fantastis pada tahun itu yaitu dibayar dengan uang Rp. 4 juta dan mobil sedan galan pada tahun 1983.

10. Bahwa sebelum jual beli dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II, dilakukan pengukuran kembali oleh Pemerintah Kecamatan Malalayang dan Pemerintah Kelurahan Winangun. Pada saat proses jual beli ini dilakukan tidak ada keberatan dari pihak manapun juga dan pada saat pengukuran bersama Tergugat I, Tergugat II, Pemerintah Kecamatan Malalayang dan Pemerintah Kelurahan Winangun ditanah sengketa In Casu tidak terdapat pagar beton pemisah dalam tanah berukuran 600 meter bujur sangkar yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

11. Bahwa Tergugat II sebelum melakukan pembayaran tanah dengan Tergugat I, Tergugat II melakukan pengecekan status tanah di Badan Pertanahan Kota Manado dan Tergugat II mendapatkan informasi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Manado bahwa tanah sengketa tidak bermasalah selama ini sehingga Tergugat II melanjutkan pembayaran jual beli tanah dengan Tergugat I kemudian Tergugat II dan Tergugat I berdasarkan surat ukur yang dibuat oleh Pemerintah Kelurahan Winangun dan Pemerintah Kecamatan Malalayang dibuatlah Akta Jual beli nomor : 103/KMG/KB/VII/2011 dihadapan Camat Malalayang selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Tergugat II mengajukan balik nama terhadap sertifikat Hak Milik nomor 49 menjadi sertifikat Hak Milik nomor 626 tahun 2011.

12. Bahwa tergugat II setelah melakukan proses jual beli dalam tanah yang menjadi Hak Milik Tergugat II diperoleh dengan itikat baik dan dengan cara patut dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian Tergugat II mengurus Surat Ijin Mendirikan Bangunan dengan nomor : 202/5359/1387/IMB/BP2T/VII/2013 agar Tergugat dalam mendirikan Bangunan rumah tempat tinggal milik Tergugat II mendapat ijin dari Pemerintah Kota Manado dan untuk mendapatkan IMB (Ijin Mendirikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan) Tergugat II harus memenuhi semua Persyaratan sehingga Pemerintah Kota Manado memberikan ijin mendirikan bangunan kepada Tergugat II.

13. Bahwa gugatan Penggugat Poin 10 tentang Permohonan Sita jaminan haruslah mempunyai dasar yang kuat sebab jaminan/Conservatoir Beslag diletakkan terhadap sesuatu Objek Sengketa yang ada kemungkinan dialihkan oleh pihak yang bersengketa kepada pihak lain.

14. Bahwa oleh karenanya permohonan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag yang dimohonkan Penggugat dalam Perkara In Casu patutlah dikesampingkan sebab tidak mungkin Tergugat II mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain sebab tanah sengketa telah dibuatkan rumah tempat tinggal milik Tergugat II dan ditinggali oleh Tergugat II dan keluarga.

Sehingga berdasarkan pada apa yang Tergugat II uraikan diatas maka Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang membatalkan Akta Jual Beli No. 103/KMG/JB/VII/2011 yang dikeluarkan oleh Camat Malalayang dan Sertifikat Hak Milik No. 49 sekarang nomor 626 tahun 2011 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Manado.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya –tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**Halaman 15 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Permohonan sita jaminan / Conservatoir Beslag yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap tanah sengketa karena tidak beralasan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## MOHON KEADILAN

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 21 Desember 2017 dalam perkara nomor 277/Pdt.G/2016/PN Mnd, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.271.000,- (dua juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 277/PDT.G/2016/PN.Mnd, yang dibuat oleh **REFLY HERRY BATUBUAJA SH.**, Panitera Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Desember 2017, Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding. Selanjutnya akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama sebagaimana relas pemberitahuan pernyataan banding masing-masing kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I, tertanggal 5 Januari 2018, kepada kuasa Terbanding II semula Terbanding II pada tanggal 9 Januari 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Januari 2018, kepada Terbanding IVsemula Tergugat IV pada tanggal 11 Januari 2018;

Membaca, Memori Banding tertanggal 19 Januari 2018 yang diajukan kuasa Pembanding semula Penggugat yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 7 Februari 2018, selanjutnya memori

**Halaman 16 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama masing-masing kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Februari 2018, kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Februari 2018, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 13 Februari 2018, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 26 Maret 2018;

Membaca, Kontra Memori Banding tertanggal 26 Februari 2018 yang diajukan oleh kuasa Terbanding II semula Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 26 Februari 2018, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama masing-masing kepada : kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Maret 2018, kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Maret 2018, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Maret 2018, kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 27 Maret 2018;

Membaca, relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang diserahkan masing-masing kepada : kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Februari 2018, kuasa Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana relaas pemberitahuan tanggal 9 Januari 2018, kuasa Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana relaas pemberitahuan tanggal 10 Januari 2018, Terbanding III semula Tergugat III sebagaimana relaas pemberitahuan tanggal 5 Januari 2018, Terbanding IV semula Tergugat IV sebagaimana relaas pemberitahuan tanggal 12 Januari 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta

**Halaman 17 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 21 Desember 2017 dalam perkara nomor 277/Pdt.G/2016/PN Mnd, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II, memberikan pendapat dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya tertanggal 27 Juli 2017, telah mengemukakan alasan-alasan keberatannya yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan judex Factie Pengadilan Negeri Manado dalam Perkara In Casu kurang Pertimbangannya (Onvoldoende Gemotiveerd) dan Pertimbangan terhadap bukti baik bukti Surat maupun Keterangan Saksi yang diajukan Penggugat Pembanding dengan Bukti Surat dan Keterangan Saksi Tergugat II / Terbanding II Saling Kontradiksi satu dengan yang lainnya, Pertimbangan demikian patut di batalkan.
2. Pembanding dan bukti Tergugat II Terbanding dalam Putusan Hal.29 Judex Factie Pengadilan Negeri Manado membenarkan bukti P1,P2,dan P 3,P5, dimana bukti-bukti tersebut membuktikan Obyek Sengketa Hak Milik Penggugat yang semula dibeli dari Benny Izak Missah Seluas 600M<sup>2</sup>, dan yang hanya dijual Penggugat Pembanding kepada Tergugat I / Terbanding I hanya Seluas 20m<sup>2</sup> x 20m<sup>2</sup> = 400M<sup>2</sup> (Bukti P3) hanya dengan kwitansi Penjualan tanpa di buat Akte Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I hanya dibuat kwitansi Penjualan (Bukti P3) dan sisa Tanah Seluas 10m x 20m

**Halaman 18 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih milik Penggugat (Obyek Sengketa) dimana Bukti P3 dibenarkan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Manado dalam Pertimbangannya (Hal.29,32).

3. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan Penjualan Penggugat kepada Tergugat I hanya Tanah Seluas 20m x 20m Sedangkan Sisa Tanah Seluas 10m x 20m (Obyek Sengketa) masih milik Penggugat hal mana dibuktikan pula oleh Keterangan Saksi Penggugat Daniel Kawilarang, Alfrie Sumendap, Penggugat Menjual Tanah kepada Tergugat I Nico Pesik hanya Seluas 20m x 20m dan Obyek Sengketa tetap milik Penggugat, Keterangan Saksi Penggugat di Pertimbangkan dibenarkan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Manado (Putusan Hal 29,30).

4. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan dengan diakui dan dibenarkan Bukti P3 dan Keterangan Saksi Daniel Kawilarang dan Alfrie Sumendap oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Manado dalam Pertimbangannya hendaknya bukti-bukti lainnya berupa bukti P4, P6, P7, P8, P9 Seharusnya di Pertimbangkan dibenarkan pula karena bukti-bukti tersebut saling berhubungan dengan bukti P3 dan mendukung bukti P3.

5. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan Penggugat tidak pernah melakukan jual Beli dengan Tergugat I melalui PPAT Camat Malalayang yang melahirkan Akte Jual Beli Tanggal 18 Juli 2011 No.103/Kmg/JPB/VII/2011 (Bukti T.1-1), Selain hanya Menjual 10m x 20m sesuai bukti P3, dan kalau benar terjadi Jual Beli tersebut baik Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang membuat bukti T22, dan T1-1 Seharusnya hadir di Persidangan mempertahankan Haknya, karena tidak pernah hadir di Persidangan walaupun di Panggil dengan patut Secara Yuridis Tergugat I,111 dan IV mengakui dalil

**Halaman 19 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat, dan bukti T2-1, T2-2 dapat di Pertimbangkan untuk ditolak.

6. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan Dalil Gugatan Penggugat Point 5 Tergugat I membohongi Penggugat meminjam Bukti Pemilikan SHM No.49/Winangun atas Nama Pemilik Semula Benny Izak Missah untuk Pemisahan Haknya Seluas 20m x 20m Sebagaimana Bukti P3, ternyata Tergugat I Menjual Seluruhnya. Tanah Seluas 30m x 30m, hal mana setelah diteliti dalam Pemeriksaan Polda Sulut Bukti P6 Prihal Pemberitahuan Hasil Pengawasan Penyidikan Tanah di Jual Penggugat kepada Tergugat I hanya Seluas 20m x 20m (Bukti P3) bukan Seluas 30m x 20m.
7. Bahwa Hendaknya- di Pertimbangkan Jual Beli antara Tergugat I Nico Pesik kepada Tergugat II Dr.Harianto adalah Jual Beli tidak Sah menurut Hukum Sebab yang di perjual belikan Tanah dengan Bukti Pemilikan SHM No.49/Winangun masih atas nama Pemilik semula Benny Izak Missah Penjualnya Nico Pesik, bukan Benny Izak Missah Pemilik SHM
8. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan kalau Jual Beli Tanah yang benar, dengan Bukti Pemilikan SHM No.49/Winangun, Secara Yuridis dalam SHM No.49/Winangun langsung Catatan Akte Jual Belinya tercatat Pengalihan Haknya SHM No.49/Winangun tersebut bukan dibuat Sertifikat tersendiri atas nama Pembeli Dr.Harianto dengan membuat Bukti Pemilikan SHM yang baru SHM No.626/Winangun Satu (Bukti T<sub>2</sub>-2) dan Bukti SHM No.49/Winangun sudah dihilangkan karena diatas SHM No.49/Winangun ada Buku Tanahnya.
9. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan Jual Beli dilakukan

**Halaman 20 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Pembelinya Tergugat II (dengan Alas Hak Tanah yang dijual masih atas nama Pemilik Semula Benny Izak Missah, SHM No.49/Winangun, bukan atas nama Penjual Tergugat I Nico Pesik, Jual Beli demikian dilakukan dengan Etikad tidak baik dan Melawan Hukum kecuali Penjualnya Benny Izak Missah sesuai nama yang tercantum didalam Tanah SHM No.49/Winangun.

10. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan telah menjadi jelas Jual Beli atas Obyek Sengketa Seluas 10m x 20m dilakukan bukan oleh Penggugat tetapi dilakukan oleh oran tidak berhak dilakukan dengan Etikad tidak baik dan demi Hukum jual Beli tersebut Tidak Sah dan Melawan Hukum hal mana dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No.663K/Sip/1971 Tanggal 6-8-1973 berbunyi :

- Jual Beli Tanah meskipun memenuhi Prosedur Perundang-undangan Agraria namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau Etikad yang tidak jujur.
- Putusan Mahkamah Agung No.1816K/Pdt/1989 Kaidah Hukum.
- Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beretikad baik, karena Pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat Pembelian la sama sekali tidak meneliti Hak dan Status Para Penjual atas Tanah terperkara, karena itu la tidak pantas dilindungi dalam Transaksi itu.

11. Bahwa Hendaknya di Pertimbangkan berdasarkan Pertimbangan tersebut diatas bukti-bukti Tergugat II / Terbanding II baik Bukti Surat maupun Keterangan Saksi dari Tergugat II dapat di Tolak tidak ada Relevansinya mendukung Dalil Bantahan Tergugat II/ Terbanding II.

Bahwa berdasarkan Hal-hal terurai diatas, Pemanding Mohon Kiranya Pengadilan Tinggi Manado dapat Menjatuhkan Keputusan

**Halaman 21 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding Untuk Seluruhnya.
2. Membatalkan Keputusan Pengadilan Negeri Manado  
No.277/Pdt.G/2016/PN.MND.
3. Menghukum Terbanding II Membayar Biaya Perkara.

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan pembanding tersebut diatas, terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan tanggapannya yang tertuang dalam kontra memori banding sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding semula Tergugat II **MENERIMA** dan **SEPENDAPAT** dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam putusan nomor : 277/Pdt.G/2016/PN. Mnd. tanggal 21 Desember 2017 karena sudah tepat dan benar telah dipertimbangkan sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan tidak terdapat kekeliruan dalam penerapan hukumnya ;
2. Bahwa dalil memori banding dari Pembanding angka ke 2 dan ke 3 mengenai luas tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat I hanya 20M X 20M sehubungan dengan bukti surat Penggugat P-3 harus ditolak. Karena Sesuai bukti surat Tergugat II yaitu bukti surat T. II. - 2, Sertifikat Hak Milik dahulunya nomor : 49 atas nama Benny Izak Missah seluas 600 M2 (enam ratus meter bujur sangkar) kemudian dibalik nama atas nama Penggugat Jeane Plangiten sesuai akta jual beli No. 99/12/VI/1978 tanggal 14 Juni 1978, kemudian Penggugat Jeane Plangiten menjual kepada Tergugat I Nico Frederick Pesik sesuai akta jual beli no. 108/12/V/1985 tanggal 31 Mei 1985 dengan luas tetap 600 M2, selanjutnya Tergugat I Nico Frederick Pesik menjual lagi kepada Tergugat II Haryanto Karmansyah Sunaryo (Tergugat II) juga dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi) sekaligus telah dibalik nama atas nama Tergugat II Haryanto Karmansyah Sunaryo sesuai akta jual beli nomor :

**Halaman 22 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

103/KMG/JP/VII/2011, tanggal 25 Juli 2011. sesuai bukti surat Tergugat II. Diberi tanda T.II.- 1 dan T. II.- 2 dikuatkan dengan keterangan dua orang saksi Tergugat II yaitu : **Welly M. Kuhu** dan **Johanis Keitjem** mantan hukum tua (Kepala Desa) Desa Winangun, dipersidangan menerangkan bahwa benar tanah objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat I dibeli dari Penggugat seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) sesuai surat jual beli yang pernah diperlihatkan oleh Tergugat I kepada kedua orang saksi sejak tahun 1986 ;

3. Bahwa dalil memori banding dari Pemanding angka 5 sehubungan dengan akta jual beli nomor : 103/KMG/JP/VII/2011 harus ditolak. Karena akta jual beli nomor : 103/KMG/JP/VII/2011 adalah bukti surat Tergugat II yaitu bukti surat diberi tanda T.II.-1, telah dicatat dalam kolom perubahan Sertifikat hak milik dahulunya nomor : 49 surat ukur nomor : 132 tanggal 23 Agustus 1975 dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi) telah diubah menjadi sertifikat hak milik nomor : 626 surat ukur nomor : 24 tanggal 10 Agustus 2011 dengan luas tetap 600 M2 (enam ratus meter persegi) membuktikan bahwa benar Tergugat II membeli tanah dari Tergugat I seluas 600 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik nomor : 626 telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II dr. Haryanto Karmansyah dan telah menjadi hak milik yang sah sebagaimana yang dicatat dalam Sertifikat kolom sebab perubahan. Oleh karena itu surat jual beli nomor : 103/KMG/JP/VII/2011 tanggal 25 Juli 2011 bukanlah surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;

4. Bahwa dalil memori banding dari Pemanding angka 9 harus ditolak. Karena pada dasarnya proses jual beli tanah objek sengketa dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah. Karena Tergugat I mempunyai alas hak yang sah yaitu tanah objek sengketa tersebut Tergugat I membeli dari Penggugat sesuai akta jual beli nomor : 108/12/V/1985 tanggal 31 Mei 1985 dibuat dihadapan Drs. Fransiskus Kaverius Mawuntu sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Pineleng Kabupaten Dati II Minahasa yang tercatat

**Halaman 23 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kolom perubahan Sertifikat Hak Milik nomor : 49 tahun 1975. Dengan demikian tanah objek sengketa yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat Jeane Plangiten sebagai pemilik yang sah pula diperoleh dari hasil pembelian dengan Benny Izak Missah sesuai akta jual beli nomor : 99/12/VI/1978 tanggal 14 Juni 1978 dibuat dihadapan sebagai mana tercatat dalam Sertifikat kolom perubahan (vide bukti surat Tergugat II. – 2) ;

5. Bahwa dalil memori banding dari Pembanding angka 10 harus ditolak. Karena semuanya secara saksama telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sesuai dengan fakta–fakta hukum yang ditemukan dipersidangan, bahkan dalil memori banding dari pembanding tersebut merupakan dalil pengulangan dan tidak ada hal–hal yang barupada pokoknya semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam putusannya nomor : 277/Pdt. G/2016/PN. Mnd. tanggal 21 Desember 2017 ;

Berdasarkan alasan–alasan yang diuraikan diatas, Terbanding semula Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Manado menjatuhkan putusan yang amarnya ;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 277/Pdt. G/2016/Mnd. tanggal 21 Desember 2017 ;
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan Pembanding semula Penggugat dan pertimbangan hukum Putusan Majelis hakim tingkat pertama Pengadilan Tingkat banding berpendapat sebelum substansi atau pokok gugatan Pembanding semula Penggugat dipertimbangkan haruslah terlebih dahulu mempertimbangkan tentang formalitas Gugatan Pembanding semula Penggugat ;

**Halaman 24 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam gugatan Pembanding semula Penggugat menyatakan bahwa pada awalnya Penggugat memiliki tanah seluas 30 M2 x 20 M2, masuk Wilayah Kota Manado, Kecamatan Malalayang, Kelurahan Winangun, Lingkungan I (Jln.Victori I) dengan batas-batas sekarang :

- Utara : Dr. Manaisehe
- Timur : Saluran Air
- Selatan : Keluarga Senduk
- Barat : Jalan

Kemudian sebahagian dari tanah Pengugat seluas 20 M2 x 20 M2 terletak pada sebelah Utara yang berbatasan dengan Dr Manaisehe oleh Penggugat dijual kepada Tergugat I Drs Niko F Persik dan kemudian oleh Tergugat I menjualnya kepada Tergugat II Dr Harianto. Bahwa telah menjadi jelas yang menjadi **Obyek Sengketa hanya seluas 10m2 X 20m2** terletak pada sebelah utara dari Tanah SHM No.49/Winangun tersebut dengan batas-batas :

- Utara : Dr.Manaisehe ;
- Timur : Saluran Air
- Selatan : Keluarga Senduk
- Barat : Jalan ;

Menimbang, bahwa sesuai hasil persidangan/Pemeriksaan setempat lokasi obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim peradilan tingkat pertama tanggal 20 Oktober 2017 pada sebelah Utara dari obyek sengketa berbatasan dengan Tergugat II dr Harianto ;

Menimbang, bahwa dari dalil – dalil Penggugat dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat, obyek sengketa seharusnya sebelah Utara berbatasan dengan bagian tanah yang telah dijual oleh Penggugat dalam hal ini sekarang

**Halaman 25 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Tergugat II/dr Harianto bukan lagi berbatasan dengan Dr Manaisehe sebagaimana dalam surat Gugatan Pembanding semula Peggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas maka gugatan Pembanding dahulu Peggugat tentang batas-batas obyek sengketa menjadi tidak jelas dan kabur sehingga hal ini dapat menimbulkan permasalahan baru antara pihak - pihak tentang batas-batas obyek sengketa serta dapat menyulitkan pelaksanaan eksekusi ( non eksekutabel ) dikemudian hari bilamana gugatan Pembanding dahulu Peggugat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Pembanding dahulu Peggugat kabur dan tidak jelas maka tanpa perlu mempertimbangkan lagi pokok gugatan maka gugatan Pembanding dahulu Peggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard ) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas tanpa perlu lagi mempertimbangkan memori Pembanding dahulu Peggugat dan kontra memori Terbanding II dahulu Tergugat II maka Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 277/Pdt. G/2016/Mnd. tanggal 21 Desember 2017 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara aquo dengan menyatakan gugatan Pembanding dahulu Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima( niet ontvankelijk verklaard ) ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Pembanding dahulu Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard ) maka Pembanding dahulu Peggugat berada dipihak yang kalah maka Pembanding dahulu Peggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat

**Halaman 26 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan yang dalam tingkat banding sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat, pasal-pasal dari RBg dan Undang-Undang yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 277/Pdt.G/2016/PN.Mnd. tanggal 21 Desember 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Pembanding dahulu Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard ) ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Selasa tanggal 22 Mei 2018 oleh kami DR.ROBINSON TARIGAN,SH.MH. Ketua Pengadilan Tinggi Manado selaku Ketua Majelis dengan PARULIAN LUMBANTORUAN,SH.MH. dan KARTO SIRAIT, SH.MH masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 24 April 2018 Nomor

**Halaman 27 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58/PDT/2018/PT MND untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 30 Mei 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim anggota tersebut serta dibantu EDISON SUMENDA, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

T t d

PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH

T t d

KARTO SIRAIT,SH.MH.

KETUA MAJELIS,

T t d

DR.ROBINSON TARIGAN,SH.MH.

Panitera Pengganti,

T t d

EDISON SUMENDA,SH.

## Biaya-biaya :

1. Pemberkasan	Rp.139.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Meterai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 28 dari 28 halaman, Putusan Nomor 58/PDT/2018/PT MND.

