



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR 53 / PDT / 2018 / PT MND

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Manado yang mengadili perkara perkara Perdata pada Peradilan Tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. VIVIAN FRANSISKA DIMPUDUS, Tempat Lahir Banjarmasin, Tanggal Lahir 22 Juni 1961, Umur 55 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Kristen, Status Kawin, Pendidikan Sarjana Ekonomi (SE) dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya LEONARD BASTERIN, SH.MH. Pekerjaan Advokat, alamat Jl. Paving Kelurahan Paal Dua Lingkungan VI Kecamatan Paal Dua Kota Manado, bertindak untuk dan atas nama VIVIAN FRANSISKA DIMPUDUS sesuai surat Kuasa tertanggal 27 Maret 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 29 Maret 2017 Nomor 268/SK/2017, disebut PEMBANDING I semula PENGGUGAT ;
2. HENRY GERARD TIRAYOH, Jenis Kelamin Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Kelurahan Winangun, Lingkungan IV, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Pekerjaan Wiraswasta,

Halaman 1 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut PEMBANDING II semula TURUT

TERGUGAT I ;

L A W A N

1. ANDRIANI KOSANTO, Jenis Kelamin Wanita, Warga Negara Indonesia, Alamat Kelurahan Taas, Kecamatan Tikala, Kota Manado, Pekerjaan Wiraswasta, disebut TERBANDING I semula TERGUGAT I ;

2. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO, Berkedudukan di Jalan Pomorouw, Kelurahan Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, disebut TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

DAN

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MINAHASA, berkedudukan di Sasaran Tondano, disebut TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 17 Mei 2018, Nomor 53/Pdt/2018/PT MND tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd, ditingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Halaman 2 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding I dengan surat gugatannya tertanggal 17 November 2016 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 18 Nopember 2016 dengan Register Nomor : 468/Pdt.G/2017/PN Mnd telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebagian dari Tanah Hak Milik Adat (Pasini), seluas kurang lebih 90.746 m2 (sembilan puluh ribu tujuh ratus empat puluh enam ribu meter persegi), terletak dalam Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Tombulu, Desa Tikela, setempat dikenal dengan nama Rok-Rok, terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Tikela Nomor 20 Folio 008, Kohir Nomor 004, Gambar Situasi Tanah / Kintal tanggal 20-05-2014, dahulu atas nama Keluarga Pinontoan Tiwa seperti ternyata dalam Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tanggal 20-05-2014 Nomor : 02/SK/DT/KT/V-2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh ROLEX TATUNOH, luas tanah  $\pm$  130.601 m2, dengan batas-batas :

Utara : Saluran air ;

Timur : Keluarga A.Pinontoan ;

Selatan : Keluarga Manoppo ;

Barat : Keluarga Tangkilisan ;

Lokasi tanah tersebut dahulu terletak di Kelurahan Taas, Kecamatan Tikala, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara ;

Selanjutnya disebut : objek sengketa ;

2. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut pada posita angka 1 diatas, dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Menjual, membuat dan menanda tangani Akta Jual Beli/Perjanjian pelepasan hak atas sebagian bidang tanah tersebut pada posita angka 1 diatas seperti terurai dalam K U A S A Nomor : 51, tanggal 28-11-2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh : 1. Tuan CHARLES BARTJE PINTONTOAN, 2. Tuan HENGKY PINONTOAN, 3. Tuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- FRANS PINONTOAN, 4. Tuan WELLEM WELLY PINONTOAN, 5. Nyonya MAGDALENA PINONTOAN, 6. Tuan MARTHEN PINONTOAN, 7. Wanita NOVI PINONTOAN, 8. Tuan OSCAR PINONTOAN, 9. Nyonya DEETJE PINONTOAN, dengan identitas selengkapnya termuat pada halaman 1, 2, 3 Akta Kuasa tersebut, dalam hal ini mereka bertindak secara bersama-sama selaku para ahli waris dari almarhumah MARIAM KATARINA TIWA dan almarhum JOHAN PINONTOAN, berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 26-11-2014 disahkan oleh Hukum Tua Tikela tanggal 26-11-2014 Register Nomor 01/SKW/DT/KT/XI-2014, dikuatkan oleh Camat Tombulu tanggal 26-11-2014 Register Nomor 018/SKW/KT/XI-2014, yang berhak untuk mewarisi harta warisan / harta peninggalan bidang tanah tersebut pada posita angka 1 diatas, selanjutnya disebut para Pemberi Kuasa dan Tuan HENRY GERARD TIRAYOH, sebagai Penerima Kuasa, dihadapan THELMA ANDRIES Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di Kota Manado dengan dihadiri saksi-saksi Tuan JEMMY JOOST TANGKAU dan Nyonya IVONNE ROTULUNG, dengan harga Jual Beli Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), seperti terurai dengan jelas dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 108/2015, tanggal 12 (dua belas) bulan Februari tahun 2015 (dua ribu lima belas) yang dibuat dan ditanda oleh TURUT TERGUGAT I (Pihak Pertama) selaku Penjual, dan PENGUGAT (Pihak Kedua) selaku Pembeli, dihadapan DRS. JORIS TUMILANTOUW, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Kecamatan Tombulu dengan dihadiri oleh saksi-saksi bernama : ROLEX TATUNOH dan SONI SAINA ;
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut pada posita angka 2 diatas, tanah / objek sengketa tersebut pada posita angka 1 diatas, secara fisik langsung dikuasai oleh Penggugat dan selanjutnya Penggugat memohon peningkatan hak / penerbitan sertipikat melalui Turut Tergugat II, akan tetapi permohonan Penggugat tersebut belum ditindak

Halaman 4 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjuti oleh Turut Tergugat II, karena Tergugat I dengan suratnya tertanggal 16 Februari 2015 telah melakukan Pencegahan melalui Turut Tergugat II dengan alasan Pencegahan bahwa :

1. Tanah tersebut adalah masuk sebagian wilayah Kelurahan Taas dan Kelurahan Paal IV, Kota Manado berdasarkan PP.22 tahun 1988 ;
2. Bahwa dilokasi tanah tersebut sudah memiliki beberapa sertifikat, diantaranya SHM No.229, an. Andriani Kosanto, Kelurahan Taas Kecamatan Tikala Kota Manado ;
3. Bahwa Tanah SHM No.229 tersebut, kami peroleh/beli dari Kel. PINONTOAN-TIWA, yang sekarang mereka jual kembali/memanipulasi "berada/terletak di Wilayah Desa Tikela, Kecamatan Tombulu, Kab. Minahasa ;
4. Bahwa atas alasan pencegahan dari Tergugat I tersebut pada posita angka 3.1,2,3 diatas, Penggugat sangat keberatan karena Turut Tergugat II tidak dapat menerbitkan sertipikat atas permohonan peningkatan hak dari Penggugat atas tanah/objek sengketa tersebut pada posita angka 1 diatas, maka dengan melalui gugatan ini, Penggugat menuntut sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar kepada Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa tersebut pada posita angka 1 diatas berdasarkan Akta Jual Beli tersebut pada posita angka 2 diatas, yang objek sengketa tersebut termasuk Wilayah Hukum Desa Tikela, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, dahulu Kelurahan Taas, Kecamatan Tikala, Kota Manado, dengan memerintahkan kepada Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa di Tondano) untuk menerbitkan sertipikat atas tanah sengketa milik Penggugat tersebut, dan menyatakan Sertifikat Hak Milik No.229/Kelurahan Taas Kecamatan Tikala, Kota Manado, atas nama Andriani Kosanto (Tergugat I) dan sertipikat lainnya yang diterbitkan oleh Tergugat II

Halaman 5 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

menyangkut tanah / objek sengketa milik Penggugat, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat bagi Penggugat, demikian pula mengenai Jual Beli antara Tergugat I dengan pihak ketiga menyangkut bagian tanah yang menjadi objek sengketa milik Penggugat beserta surat-surat dalam bentuk apapun yang dimiliki oleh Tergugat I untuk proses penjualan dan peningkatan hak sehingga telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.229 Kelurahan Taas, Kecamatan Tikala, Kota Manado dan sertipikat lainnya oleh Tergugat II atas tanah sengketa tersebut, dinyatakan batal demi hukum ;

5. Bahwa oleh karena tanah yang menjadi objek sengketa tersebut saat ini masih dalam keadaan kosong belum ada kegiatan apa-apa didalamnya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum menjatuhkan putusan akhir, kiranya berkenan terlebih dahulu menjatuhkan putusan Provisi untuk melarang kepada Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah objek sengketa tersebut, sebelum perkara ini diputus oleh Badan Peradilan Umum dan putusannya memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;
6. Bahwa untuk menjaga jangan sampai Sertipikat Hak Milik No.229/Kelurahan Taas, Kecamatan Tikala, Kota Manado atas nama ANDRIANI KOSANTO (Tergugat I) dan sertipikat lainnya yang diterbitkan oleh Tergugat II menyangkut tanah sengketa milik Penggugat, disalah gunakan oleh Tergugat I sebelum adanya putusan lebih lanjut mengenai perkara ini, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan melakukan / meletakkan Sita Jaminan atas tanah / objek sengketa tersebut pada posita angka 1 diatas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang ditunjuk / ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Manado untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada Peradilan Tingkat Pertama berkenan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

□ Melarang kepada Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun diatas tanah / objek sengketa tersebut, sebelum perkara ini diputus oleh Badan Peradilan Umum dan putusannya memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebagian bidang Tanah Hak Milik Adat (Pasini), seluas kurang lebih 90.746 m<sup>2</sup> (sembilan puluh ribu tujuh ratus empat puluh enam ribu meter persegi), terletak dalam Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Tombulu, Desa Tikela, setempat dikenal dengan nama Rok-Rok, terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Tikela Nomor 20 Folio 008, Kohir Nomor 004, Gambar Situasi Tanah / Kintal tanggal 20-05-2014, dahulu atas nama Keluarga Pinontoan Tiwa seperti ternyata dalam Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tanggal 20-05-2014 Nomor : 02/SK/DT/KT/V-2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh ROLEX TATUNOH, luas tanah  $\pm$  130.601 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas :  
Utara : Saluran air ;  
Timur : Keluarga A.Pinontoan;  
Selatan : Keluarga Manoppo ;  
Barat : Keluarga Tangkilisan ;  
Lokasi tanah tersebut dahulu terletak di Kelurahan Taas, Kecamatan Tikala, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Kuasa Menjual, membuat dan menanda tangani Akta Jual Beli/Perjanjian pelepasan hak atas sebagian bidang tanah tersebut pada petitum angka 1 diatas seperti terurai dalam K U A S A Nomor : 51, tanggal 28-11-2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh : 1. Tuan CHARLES BARTJE PINTONTOAN, 2. Tuan HENGKY PINONTOAN, 3. Tuan FRANS PINONTOAN, 4. Tuan WELLEM WELLY PINONTOAN, 5. Nyonya MAGDALENA PINONTOAN, 6. Tuan MARTHEN PINONTOAN, 7. Wanita NOVI PINONTOAN, 8. Tuan OSCAR PINONTOAN, 9. Nyonya DEETJE PINONTOAN, dengan identitasnya selengkapnya termuat pada halaman 1, 2, 3 Akta Kuasa tersebut, dalam hal ini mereka bertindak secara bersama-sama selaku para ahli waris dari almarhumah MARIAM KATARINA TIWA dan almarhum JOHAN PINONTOAN, berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, tertanggal 26-11-2014, disahkan oleh Hukum Tua Tikela tanggal 26-11-2014 Register Nomor 01/SKW/DT/KT/XI-2014 dan dikuatkan oleh Camat Tombulu tanggal 26-11-2014 Register Nomor 018/SKW/KT/XI-2014, yang berhak atas sebagian tanah sengketa tersebut pada petitum angka 2 diatas, sebagai Pemberi Kuasa dan Tuan HENRY GERARD TIRAYOH, sebagai Penerima Kuasa, dihadapan THELMA ANDRIES Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kota Manado dengan dihadiri saksi-saksi Tuan JEMMY JOOST TANGKAU dan Nyonya IVONNE ROTULUNG ;
4. Menyatakan sah menurut hukum AKTA JUAL BELI Nomor : 108/2015, tanggal 12 (dua belas) bulan Februari tahun 2015 (dua ribu lima belas) yang dibuat dan ditanda oleh TURUT TERGUGAT I (Pihak Pertama) selaku Penjual, berdasarkan KUASA MENJUAL tersebut pada petitum angka 3 diatas, dengan PENGUGAT (Pihak Kedua) selaku Pembeli, dihadapan DRS. JORIS TUMILANTOUW, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Kecamatan Tombulu dengan dihadiri oleh saksi-saksi bernama : ROLEX TATUNOH dan SONI SAINA ;

Halaman 8 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan pencegahan untuk peningkatan hak / penerbitan sertifikat atas tanah / objek sengketa milik Penggugat tersebut pada petitum angka 2 dengan dasar Akta Jual Beli tersebut pada petitum angka 3 diatas, kepada Penggugat melalui Turut Tergugat II dengan suratnya tertanggal 15 Februari 2015, adalah tidak beralasan hukum dan surat pencegahan tersebut batal demi hukum;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat bagi Penggugat Sertipikat Hak Milik No.229/Kelurahan Taas, Kecamatan Tikala Kota Manado, atas nama ANDRIANI KOSANTO (Tergugat I) dan sertifikat lainnya yang diterbitkan oleh Tergugat II menyangkut tanah sengketa milik Penggugat. Demikian pula mengenai surat-surat dalam bentuk apapun yang dimiliki oleh Tergugat I untuk dijadikan dasar penerbitan sertifikat tersebut, dinyatakan batal demi hukum ;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah/objek sengketa tersebut menjadi atas nama Pemegang Hak : VIVIAN FRANSISKA DIMPUDUS (Penggugat) atas dasar Akta Jual beli tersebut pada petitum angka 3 diatas;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah / objek sengketa tersebut pada petitum angka 2 diatas yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tondano;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini ;  
Selebihnya Penggugat Mohon Keadilan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding I tersebut, Kuasa Tergugat I/Terbanding I mengajukan jawaban pada tanggal 17 April 2017 dan telah dibacakan didepan persidangan ;

### DALAM EKSEPSI

1. Penggugat tidak memiliki alas hak atau Personal legal standing untuk mengajukan gugatan a quo (exceptie Error In Persona) :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Gugatan Para Penggugat tertanggal 17 November 2016 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan Nomor: 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 18 November 2016 adalah mengandung unsur Error In Persona, oleh karena format Gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil, sebab Penggugat tidak cermat dan tidak jeli dalam menyusun Gugatan, dimana Gugatan Penggugat mengandung unsur DISKUALIFIKASI IN PERSONA, Penggugat bukan LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO, Bukan Pihak yang berhak dan berkepentingan hukum terhadap tanah objek sengketa, karena pada dasarnya tanah objek sengketa yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I sebagaimana SHM No. 229/Kel. Taas, adalah sah milik Tergugat I yang diperoleh berdasarkan Jual Beli dengan CHARLES BARNABAS PINONTOAN, BERNHARD JACOB dan MAX DE BLOUWE, sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan STEVEN D NANGOY. SE, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kecamatan Tikala Kota Manado, dimana Jual Beli tersebut telah dikuatkan dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh CHARLES BARNABAS PINONTOAN, BERNHARD JACOB dan MAX DE BLOUWE, diatas materai cukup tertanggal 21 Desember 2004, yang menyatakan bahwa benar bidang tanah objek sengketa telah dijual kepada Andriani Kosanto ( Tergugat I ), sehingga yang menguasai objek tanah sengketa pasca penjualan tersebut adalah Tergugat I secara langsung dan terus menerus tanpa halangan, rintangan dan/atau hambatan dari siapapun sampai dengan saat ini ;
- Bahwa sejatinya bidang tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara a quo, telah dijual oleh Para Ahli Waris dari Alm. Johan Pinontoan kepada Tergugat I melalui Charles Barnabas Pinontoan berdasarkan Surat Kuasa menjual

Halaman 10 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



tertanggal 22 Oktober 2004, yang bertindak untuk dan atas nama :  
Hengky Pinontoan, Wellem Pinontoan, Frans Pinontoan, Riteke Pinontoan, Marthen Pinontoan, Novi Pinontoan, Oscar Pinontoan, Deetje Pinontoan dan Maria Magdalena Tiwa, sehingga berdasarkan uraian diatas, nyatalah bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum serta tidak mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, sebab tanah objek sengketa adalah sah milik Tergugat I yang telah dikuasai dan diolah oleh Tergugat I sejak Tahun 2004 sampai dengan saat ini, dan telah mempunyai alas hak yang sah sebagaimana SHM No. 229/Kel. Taas atas nama Tergugat I, sehingga dengan demikian sangat jelas bahwa Penggugat bukanlah sebagai pihak yang berhak terhadap tanah objek sengketa ;

- Bahwa karena demikian faktanya, maka gugatan Penggugat terhadap diri Tergugat I adalah bersifat prematur sebab Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah objek sengketa oleh karenanya adalah beralasan hukum bagi Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

2. Eksepsi Kurang Pihak (Exeptie Plurium Litis Consortium).

- Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu Tergugat tidak lengkap ( Plurium Litis Consortium ) oleh karena masih ada pihak lain yang tidak ditarik selaku pihak dalam gugatan a quo diantaranya CHARLES BARNABAS PINONTOAN, selaku Kuasa dari Para Ahli Waris Johan Pinontoan, dan juga BERNHARD JACOB serta MAX DE BLOUWE yang telah melakukan transaksi Jual Beli terhadap tanah objek sengketa dengan Tergugat I, serta Camat Tikala selaku PPAT yang telah menerbitkan Akte Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, diatas tanah objek sengketa ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa demikian juga sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo menyebutkan bahwa tanah objek sengketa diperoleh Penggugat berdasarkan Jual Beli dengan Turut Tergugat I ( yang nota bene dalam hal ini antara Penggugat dengan Turut Tergugat I adalah suami isteri dan hal telah membuktikan adanya itikad buruk dalam transaksi Jual Beli terhadap tanah objek sengketa ), dimana sebagaimana dalil Gugatan Penggugat pada posita gugatan angka 2 (dua) menyebutkan bahwa Turut Tergugat I mengalihkan tanah objek sengketa berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris Thelma Andries. SH, yang diberikan oleh Charles Bartje Pinontoan, Hengky Pinontoan, Wellem Welly Pinontoan, Ny. Magdalena Pinontoan, Frans Pinontoan, Marthen Pinontoan, Novi Pinontoan, Oscar Pinontoan, dan Deetje Pinontoan, dan sebagaimana Akte Jual Beli yang dibuat oleh Drs. Joris Tumilantouw selaku PPAT Kecamatan Tombulu, sehingga dengan demikian seharusnya pihak-pihak tersebut ditarik juga selaku pihak dalam perkara a quo ;
- Bahwa oleh karena pihak-pihak sebagaimana yang disebutkan diatas yang seharusnya ditarik/diikut sertakan dalam perkara a quo ternyata tidak ditarik/diikut sertakan selaku Pihak dalam Gugatan a quo , maka seharusnya gugatan a quo dinilai cacat formal dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima, (Exceptio Plurium Litis Consortium ) Vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Mei 1975 No. 151 K/SIP/1975 “ Bahwa apabila ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak digugat, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima” ;
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan oleh karena Eksepsi yang dimaksudkan Tergugat I pada angka 1 dan 2 tersebut bukan merupakan Eksepsi tentang kewenangan mengadili (Exeptie van onbevoegdheid van den rechter ), maka Tergugat I mohon kiranya

Halaman 12 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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)

Halaman 12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berdasarkan Pasal 162 RBg berkenan memeriksa serta mengadili Eksepsi - Eksepsi tersebut bersama-sama dengan putusan dalam pokok perkara dan mengabulkan Eksepsi-Eksepsi tersebut serta menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (niet ontvankelijke verklaard) ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang telah terurai pada bagian eksepsi di atas, ditarik dan merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal tertentu yang diakui Tergugat I sebagai suatu kebenaran ;
3. Bahwa sebelum Tergugat I menguraikan bantahan terhadap pokok perkara dalam gugatan a quo, maka terlebih dahulu Tergugat I ingin menjelaskan bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat I adalah suami isteri yang telah melakukan Jual Beli terhadap tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, sehingga patutlah diduga bahwa Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I telah dilakukan dengan itikad buruk dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) ditolak oleh Tergugat I, secara tegas, dengan alasan-alasan, sebagai berikut :
  - Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai Pemilik tanah adat (pasini) seluas 90.746 M2, yang terletak ditempat bernama rok rok yang terdaftar dalam buku Register tanah Desa Tikela No. 20 Folio 008, kahir 004 , gambar situasi tanah/kintal tanggal 20 Mei 2014, dahulu atas nama Keluarga Tiwa Pinontoan, merupakan dalil yang tidak benar, karena tempat bernama-nama rok-rok, terduduk dalam wilayah Pemerihatan Kota Manado, bukan wilayah Pemerintahan Minahasa ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Objek Sengketa sebagaimana didalilkan Penggugat di atas, adalah berbeda dengan tanah milik Tergugat I, karena tanah milik Tergugat I, tercatat berasal dari kepemilikan sesuai register tanah Kelurahan Taas Persil 195 folio No. 52 dengan luas 32.479 M2 ( tiga puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Taas Kecamatan Tikala Kota Manado, dengan demikian dalil Penggugat tersebut, terbukti sebagai dalil yang tidak benar ;
- 5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) merupakan dalil yang bertentang dengan hukum, serta tidak dapat menjangkau kepemilikan tanah kepunyaan Tergugat I, berdasarkan alasan-alasan, sebagai berikut :
  - Bahwa Akte Jual Beli No. 108/2015 tanggal 12 Februari 2015, yang dibuat oleh Drs. Joris Tumilantouw selaku PPAT Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sepanjang jual-beli tersebut ditujukan untuk tanah milik kepunyaan Tergugat I, karena tanah kepunyaan Tergugat I, terduduk di Kelurahan Taas Kecamatan Tikala Kota Manado dan bukan terduduk di wilayah Kec. Tombulu Kabupaten Minahasa, dengan demikian, Drs. Joris Tumilantouw selaku PPAT Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa, tidak berhak untuk menerbitkan akte jual-beli atas tanah-tanah di wilayah pemerintahan Kota Manado, termasuk untuk tanah milik kepunyaan Tergugat ;
- 6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga) tentang “menguasai Tanah Sengketa” merupakan dalil yang tidak benar dan harus dikesampingkan, berdasarkan alasan-alasan, sebagai berikut :
  - Bahwa tanah kepunyaan Tergugat I, yang terletak di Kelurahan Taas Kecamatan Tikala Kota Manado, sesuai SHM No. 229/Kel. Taas, atas nama Tergugat I, adalah dikuasai Tergugat I, sejak Tergugat I





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membelinya dari keluarga Pinontoan dan tidak pernah dikuasai oleh siapapun sejak saat itu ;

- Bahwa bagaimana mungkin Penggugat mengklaim sebagai yang menguasai tanah Sengketa, namun faktanya Penggugat yang mengajukan gugatan kepada diri Tergugat I ? ;
7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) merupakan dalil yang tidak benar dan harus dikesampingkan, berdasarkan alasan-alasan, sebagai berikut :
- Bahwa bagaimana mungkin Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menetapkan sebagai pemilik yang sah atas Tanah Sengketa berdasarkan Akte Jual Beli No. 108/2015 tanggal 12 Februari 2015, yang dibuat oleh Drs. Joris Tumilantouw selaku PPAT Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa, sedangkan faktanya Tanah Sengketa dimaksud, terduduk di Kel. Taas, Kec. Tikala Kota Manado;
  - Bahwa bagaimana mungkin Penggugat meminta kepada Pengadilan, agar memerintahkan Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat atas Tanah Sengketa, sedangkan faktanya Tanah Sengketa terduduk di Wilayah Pemerintahan Kota Manado dan bukan di Wilayah Pemerintahan Minahasa ;
  - Bagaimana mungkin Penggugat meminta pengadilan untuk menyatakan batal demi hukum, SHM No. 229/Kelurahan Taas Kecamatan Tikala Kota Manado dan dokumen-dokumen lainnya, hanya karena Penggugat mendalilkan telah membeli Tanah Sengketa sesuai Akte Jual Beli No. 108/2015 tanggal 12 Februari 2015, yang dibuat oleh Drs. Joris Tumilantouw selaku PPAT Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa, sedangkan faktanya, Tanah Sengketa terduduk di Wilayah Pemerintahan Kota Manado dan BUKAN di Wilayah Kec. Tombulu, Pemerintahan Minahasa ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan harus dikesampingkan, berdasarkan alasan-alasan, sebagai berikut :

- Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat, tidaklah cukup untuk meminta kepada Pengadilan untuk memutuskan dalam provisi, sebab untuk mengabulkan suatu tuntutan provisi harus didasarkan kepada suatu bukti kepemilikan yang kuat, sedangkan Penggugat hanya mengklaim sebagai pemilik "Tanah Sengketa" sesuai Akte Jual Beli No. 108/2015 tanggal 12 Februari 2015, yang dibuat oleh Drs. Joris Tumilantouw selaku PPAT Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa, yang terbukti sebagai perbuatan melawan hukum karena telah melampaui kewenangannya karena jual-beli tersebut tertuju kepada Tanah Sengketa yang terduduk di Wilayah Pemerintahan Kota Manado BUKAN Wilayah Kec. Tombulu, Kab. Minahasa ;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka 6 (enam) merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak beralasan hukum sehingga sudah seharusnya untuk dikesampingkan, dengan alasan sebagaimana yang telah diuraikan Tergugat I pada dalil-dalil bantahan di atas ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, maka kiranya cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan menagdili perkara a quo, berkenaan untuk menjatuhkan putusan dengan Amar, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Provisi,

- Menolak permohonan provisi Penggugat ;

Halaman 16 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 September 2017 dalam perkara Nomor 468/PDT.G/2016/PN Mnd yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 826.000,- (Delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Memperhatikan relas pemberitahuan putusan kepada Turut Tergugat I yang dilakukan oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Manado kepada pada tanggal 19 Desember 2017, relas pemberitahuan Putusan kepada Tergugat II oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 21 Nopember 2017, risalah Pemberitahuan putusan Pengadilan Negeeri Manado oleh Juru sita Pengadilan Negeri Tondano kepada Turut Tergugat II pada tanggal 24 Nopember 2017 ;

Memperhatikan akan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado bahwa pada hari Rabu tanggal 11 Oktober 2017 Kuasa Penggugat sekarang Pembanding I telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 Septembert 2017 Nomor 468/Pdt.G/2016/PN. Mnd diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Halaman 17 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

Memperhatikan juga Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado bahwa pada hari Jumat tanggal 29 Desember 2017 Turut Tergugat I sekarang Pembanding II telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 September 2017 Nomor 468/Pdt.G/2016/PN. Mnd diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Memperhatikan akan Relas pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan bahwa telah memberitahukan permohonan banding masing - masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Oktober 2017 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Oktober 2017 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 Nopember 2017;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Januari 2017 ;
- Kuasa Pembanding I semula Penggugat pada tanggal 1 Pebruari 2018 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 1 Pebruari 2018 ;

Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tondano kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 Oktober 2017 dan pada Tanggal 30 Januari 2018 ;

Memperhatikan pula akan Memori Banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 25 Oktober 2017 dan Memori Banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 27 Oktober 2017, dan Pembanding II semula Turut Tergugat I diajukan memori banding tertanggal 10 Januari 2018 dan memori tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 11 Januari 2018 serta Memori Banding tersebut diserahkan kepada masing-masing yaitu :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Nopember 2017 dan pada tanggal 29 Januari 2018 ;
- Kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Nopember 2017 ;
- Kepada Pembanding I semula Kuasa Penggugat pada tanggal 1 Pebruari 2018 ;
- Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 5 Januari 2018 dan pada 1 Pebruari 2018 ;
- Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 Nopember 2017 dan pada tanggal 30 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut diatas Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 5 Januari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 5 Januari 2018 dan kontra memori banding diberitahukan masing-masing :

- Kepada Pembanding I semula Kuasa Penggugat pada tanggal 1 Pebruari 2018 ;
  - Kepada Pembanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Januari 2018 ;
  - Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 1 Pebruari 2018 ;
- Risalah Banntuan Penyerahyan Kontra Memori Banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tondano kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 2 Maret 2018 ;

Mengingat akan Risalah Pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) perkara perdata Nomor 468/Pdt.G/2016/PN Mnd yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado, yang memberi kesempatan untuk dalam tenggang waktu 14 hari sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado, yaitu masing – masing :

- Kepada Kuasa Pembanding I semula Kuasa Penggugat pada tanggal 2 Pebruari 2018 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepada Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 8 Januari 2018 ;
- Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2018 ;
- Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Januari 2018 ;
- Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 Nopember 2017 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat dan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding II semula Turut Tergugat I tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara sebagaimana yang diatur oleh Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado setelah membaca dan meneliti dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 September 2017 Nomor 468/Pdt.G/2016/PN Mnd memori banding dari Pembanding I semula Penggugat, memori banding dari Pembanding II semula Turut Tergugat I, Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I memberikan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding I semula Kuasa Penggugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatannya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak melaksanakan cara mengadili sesuai ketentuan Undang-undang atau melaksanakan cara mengadili yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang harus dituruti, yaitu TIDAK ATAU KURANG TELITI MEMPERTIMBANGKAN TUNTUTAN PROVISI YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT atas tanah obyek perkara ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penilaian Majelis Hakim tingkat pertama, sebagaimana tertulis dalam Putusan No. 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd tanggal 28 September 2017, hal. 98, alinea kesatu, yang pada pokoknya menyatakan : “....tidak terdapat sesuatu hal yang sifatnya mendesak untuk harus dilakukan tindakan dan atau perbuatan yang sifatnya sementara.....” dst, adalah pertimbangan yang kurang teliti--- kalau tidak boleh disebut “keliru”---, sebab sebetulnya, tuntutan Provisi yang dimohonkan Penggugat sangat beralasan ;

Bahwa apabila diperhatikan syarat pelaksanaa putusan terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 RBg, yaitu : 1) apabila ada surat yang sah (authentieke title); 2) apabila ada tulisan yang mempunyai kekuatan pembuktian; 3) apabila ada Putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; 4) apabila dikabulkan suatu tuntutan provisional ; dan 5) dalam perselisihan tentang hak milik ;

Bahwa jika syarat ke-2, yaitu apabila ada tulisan yang mempunyai kekuatan pembuktian, dihubungkan dengan bukti T.I -20 berupa Peta Hasil Cek Plot yang dibuat pada tanggal 16 Juni 2017. Bahwa dari tanggal pembuatan bukti tersebut, sangat jelas menunjukkan bahwa bukti T.I.20 dilakukan ketika pemeriksaan saksi Penggugat sedang berlangsung di Pengadilan pada tanggal yang sama. Bukankah keberadaan bukti T.I-20 tersebut memperlihatkan adanya keadaan yang mendesak... ? Bukankah tindakan Tergugat I meminta kepada Tergugat II untuk melakukan Cek Plot (bukti T.I-20) terhadap tanah terperkara adalah merupakan wujud dari itikad tidak baik (jelek) dari Tergugat I ...??

Tragisnya, bukti T.I-20 malah dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim tingkat peratama pada hal. 119 Putusan a quo, suatu hal yang patut disayangkan, karena Majelis Hakim tingkat pertama secara tidak langsung telah membenarkan tindakan Terguga I yang nyata-nyata beritikad tidak baik;





Berdasarkan uraian tersebut, maka seharusnya tuntutan Provisi dikabulkan, dengan menyatakan tidak sah bukti T.I-20 dan tidak dapat dijadikan sebagai bukti a quo, dan karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut harus dibatalkan ;

Menimbang , bahwa keberatan Pembanding I atas putusan provisi adalah tidak dapat dibenarkan sebab Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan benar sesuai dengan ketentuan pasal 191 RBg ;

2. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak melaksanakan cara mengadili sesuai ketentuan Undang-undang atau melaksanakan cara mengadili tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang harus dituruti, yaitu TIDAK MEMPERTIMBANGKAN ASAL-MUASAL (SEJARAH) DAN CARA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OBYEK PERKARA.

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, dalam putusannya No. 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 28 September 2017, hal. 126 alinea kedua ke hal. 127, selengkapnya dikutip :

“ Menimbang, bahwa ternyata dari fakta persidangan berdasarkan bukti surat bertanda T.I.2 berupa Akta Jual Beli, Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat dihadapan Steven D. Namgoy, SE, Camat Kecamatan Tikala selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga berdasarkan bukti surat tertanda T.I.15 berupa Surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2004, yang ditulis tangan dan ditanda-tangani oleh Charles B. Pinontoan, Bernhard Jacob dan Max de Blouwe, yang mana ketiganya telah bertindak mewakili ahli waris dari Willem Pinontoan (almarhum) dan sampai kepada orang tuanya masing-masing yaitu, Anthon Pinontoan (almarhum), Emma Pinontoan (almarhumah), Rosali Pinontoan (almarhumah) dan Johan Pinontoan (almarhum) yang adalah anak-anak dari Willem Pinontoan (almarhum) dan Caterina Rondonuwu (almarhumah), ternyata telah menerangkan bahwasanya tanah yang dijual kepada Tergugat I adalah merupakan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah warisan yang diberikan oleh dan berasal dari orang tua mereka dan karenanya masing-masing ahli waris telah diwakili oleh Charles B. Pinontoan, Bernhard Jacob dan Max de Blouwe sesuai surat bukti bertanda T.I.9 berupa Surat Kuasa, tertanggal 25 Oktober 2004, yang mana Surat Kuasa tersebut bersumber dari Surat Kuasa masing-masing tertanggal 22 Oktober 2004 (lihat bukti surat tertanda T.I.7 s/d T.I.9, yang mana Surat Kuasa-Surat Kuasa tersebut bersumber lagi dan Surat Keterangan Warisan masing-masing tertanggal 10 September 2004 dan tertanggal 22 Oktober 2004 (lihat bukti surat tertanda T.I.10 s/d T.I.14) "

Bahwa dari pertimbangan tersebut dapat dikemukakan beberapa hal sebagai berikut :

2.1. Majelis Hakim tingkat pertama begitu saja percaya, bahwa obyek perkara (tanah sengketa) a quo adalah harta peninggalan (warisan) dari Willem Pinontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almahumah, hanya berdasarkan bukti-bukti surat tanpa didukung dengan keterangan saksi ;

Mencermati penggalan kalimat dari pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diatas, khususnya kalimat :

"..... berdasarkan bukti surat bertanda T.I.2 berupa Akta Jual Beli, Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat dihadapan Steven D. Namgoy, SE, Camat Kecamatan Tikala selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga berdasarkan bukti surat tertanda T.I.15 berupa Surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2004, yang ditulis tangan dan ditanda-tangani oleh Charles B. Pinontoan, Bernhard Jacob dan Max de Blouwe, yang mana ketiganya telah bertindak mewakili ahli waris dari Willem Pinontoan (almarhum) dan sampai kepada orang tuanya masing-masing yaitu, Anthon Pinontoan (almarhum), Emma Pinontoan (almarhumah), Rosali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinontoan (almarhumah) dan Johan Pinontoan (almarhum) yang adalah anak-anak dari Willem Pinontoan (almarhum) dan Caterina Rondonuwu (almarhumah), ternyata telah menerangkan bahwasanya tanah yang dijual kepada Tergugat I adalah merupakan tanah warisan yang diberikan oleh dan berasal dari dari orang tua mereka..... " dst,

Bahwa pertanyaan menarik yang perlu dikemukakan untuk dibahas berkenaan dengan pertimbangan hukum tersebut adalah : Kesatu, atas dasar surat bukti manakah yang menunjukkan, bahwa tanah sengketa adalah merupakan harta peninggalan (warisan) dari Willem Pinontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almarhumah ? ; Kedua, bagaimanakah cara perolehan hak atas tanah sengketa oleh Willem Pinontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almarhumah, apakah diperoleh dengan cara jual beli ataukah dengan yang lain ? ;

Bahwa pertanyaan-pertanyaan tersebut perlu dikemukakan oleh sebab ada fakta hukum, sebagai berikut :

- Surat bukti bertanda P.43 berupa Surat dari Kepolisian Sektor Tikala, No. Pol.: B/13/IV/06/Sek.Tik, tertanggal 17 April 2006, Perihal : Pemberitahuan Perkembangan Penyidikan Perkara Pemalsuan Surat dan Penggelapan Hak atas tanah yang dilakukan oleh tersangka ROBBY RONDONUWU, dimana pada halaman 2, angka 2 huruf f dari bukti surat tersebut yang pada intinya menyebutkan : "..... Surat Gambar Situasi Tanah/Kebun a/n. ROBBY RONDONUWU, telah dibatalkan oleh Lurah Tikala Baru : ROBBY KARAMOY, tertanggal Manado, 23 November 2005";
- Surat bukti bertanda P.47 berupa surat dari Lurah Tikala Baru No. 73/TB/B.2-3/XI/2005, tertanggal 23 November 2005, Perihal :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan Gambar Situasi Tanah a/n. Robby Rondonuwu, dibuat dan ditandatangani oleh Robby R. Karamoy, BAc. ;

- Surat bukti bertanda P.48 berupa surat yang dibatalkan, yaitu Gambar Situasi Tanah/Kebun an. Robby Rondonuwu, tertanggal 14 Juni 2001, yang diukur oleh Simon B. Coloay, dengan disaksikan oleh Jan Mamangkey-Pesik dan Leo Lasut Pinontoan ;

Bahwa perihal pembatalan Gambar Situasi Tanah/Kebun an. Robby Rondonuwu bukti-bukti tersebut, telah dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi Pembanding/Penggugat, yaitu HENGKY PINONTOAN FRANSCH PINONTOAN, NOVI PINONTOAN, dan MARTHEN PINONTOAN yang pada pokoknya, bahwa Gambar Situasi Tanah atas nama Robby Rondonuwu telah dibatalkan oleh Lurah Tikala Baru ;

Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.43, P.47, P.48, dan keterangan saksi Marthen Pinontoan tersebut, kiranya sudah sangat jelas menunjukan, bahwa tanah obyek perkara adalah bukan harta peninggalan (warisan) dari Willem Pinontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almarhumah ;

Itulah sebabnya, pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang hanya mendasarkan pertimbangannya pada bukti surat bertanda T.I.2 dimana terdapat kalimat : “ diperoleh karena pemberian orang tua Pihak Pertama selaku Penjual” (dalam tanda petik), dan T.I.15 sebagaimana tersebut diatas, tanpa didukung dengan keterangan saksi, sudah jelas merupakan pertimbangan yang sangat tidak cukup (onvoldoende gemotiveerd), dan karenanya patut dipertanyakan obyektifitasnya sehubungan dengan adanya bukti-bukti Pembanding/Penggugat tersebut ;

Selanjutnya, mengenai cara perolehan hak atas tanah sengketa oleh Willem Pinontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almarhumah (vide pertanyaan kedua), ternyata tidak ada satu alat bukit pun, baik surat maupun saksi yang memnunjukkan tentang adanya cara peroleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah sengketa oleh Willem Piontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almarhumah ;

Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, sebatas mengenai tanah obyek perkara sebagai warisan dari Willem Pinontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almarhumah, adalah pertimbangan yang tidak berdasar dan atau tidak cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd), sehingga menurut Mahkamah Agung dalam salah satu Putusannya No. 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970, dalam J.I. Pen. 111/70, harus DIBATALKAN.

2.2. Majelis Hakim tingkat pertama telah lalai mempertimbangkan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi Pembanding.

Sebaliknya, bahwa sesungguhnya tanah obyek perkara adalah harta oeninggalan (warisan) dari JOHAN PINONTOAN Almarhum dan MARIAM KATHARINA TIWA Almarhumah, berdasarkan fakta-fakta hukum kronologis (sejarah) perolehan hak atas tanah obyek perkara, sebaga berikut :

- bahwa pada tanggal 18 Agustus 1962, Ny. F. LIANDO, Janda B. Manopo (Pemberi Kuasa) memberi kuasa kepada JOHAN PINONTOAN (Penerima Kuasa) untuk menjaga kebun yang teletak di tempat bernama Rok-Rok ..... bukti P . 23 ;
- bahwa pada 10 Mei 1965, Ny. F. LIANDO, Janda B. Manopo (Pemberi Kuasa) memberi kuasa kepada JOHAN PINONTOAN (Penerima Kuasa) untuk menjaga kebun milik Pembali Kuasa yang terletak di Rok-Rok dan mengabil hasilnya, dengan keharusan mengirim uang Rp.50.000,- tiap tahunnya kepada pemiliknya ..... bukti P. 24 ;
- bahwa pada tanggal 29 Mei 1974, terjadi jual-beli antara : FREDRIKA LIANDO /Janda Bernhard Manopo (Penjual) dengan Ibu M. PINONTOAN-TIWA (Pembeli) atas sebidang tanah di tempat bernama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rok-Rok (obyek perkara), dengan seharga  
Rp.40.000,- .....bukti P. 22 ;

- bahwa oleh sebab asli surat jual beli (bukti P.22) hilang, maka para ahli waris Pinontoan-Tiwa meminta keterangan kepada Lurah Tikala Baru sesuai Surat Keterangan tertanggal 21 Januari 2009 ..... bukti P.34 ;

Bahwa apabila kronologis pemilikan hak atas tanah di Rok-Rok (obyek perkara) tersebut, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Pembanding/ Penggugat, yaitu : Chales B. Pinontoan, Hengki Pinontoan, Fransch Pinontoan, Novi Pinontoan dan Marthen Pinontoan, yang pada intinya bahwa tanah di tempat bernama Rok-Rok diperoleh sebagian dengan cara jual-beli, dan sebgianya lagi diperoleh dengan cara pembongkaran hutan oleh JOHAN PINONTOAN dengan dibantu oleh anak-anaknya, terutama Fransch Pinontoan, maka sesungguhnya sudah sangat jelas, bahwa tanah obyek perkara adalah milik dan atau harta peninggalan (warisan) dari JOHAN PINONTOAN almarum dan MARIAM KATHARINA TIWA almarhumah ;

Selain itu, fakta hukum dari bukti surat bertanda P.25 berupa Surat Kesepakatan Bersama antara : Ir.J.M. Tuerah, MM selaku Pinpor Pembangunan Jalan Manado By Pass, dengan Hengky Pinontoan; dan bukti surat bertana P.26 berupa Surat Permintaan Biaya Pemindahan Kubur dari Kel. Besar Pinontoan-Tiwa yang diwakili oleh Hengky Pinontoan, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi HENGKY PINONTOAN dan FRANSCH PINONTOAN yang pada pokoknya, bahwa pembayaran ganti rugi pembebasan lahan telah dibayarkan oleh Pemerintah Daerah (Pemda) yang diterima oleh Hengky Pinontoan, membuktikan bahwa Pemerintah mengakui pemilikan hak atas tanah Rok-Rok (obyek perkara) adalah Para ahli waris Pinontoan-Tiwa ;

Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, pertimbangan Majelis hakim tingkat pertama telah ternyata tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi  
Pembanding/Penggugat, maka harus DIBATALKAN

2.3. Terhadap bukti surat bertanda T.I.15 berupa Surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2004, yang ditulis tangan dan ditanda-tangani oleh Charles B. Pinontoan, Bernhard Jacob dan Max de Blouwe, menurut hukum, hanyalah merupakan pernyataan di luar persidangan yang tidak dapat disamakan dengan kesaksian di depan persidangan;

Bahwa terhadap pemberian dan atau pembuatan surat pernyataan di luar persidangan seperti bukti T.I.15, Mahkamah Agung RI dalam putusannya, antara lain :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3428 K/Pdt/1985, tanggal 5 Februari 1990, secara tegas dan jelas menyebutkan, bahwa : surat bukti yang hanya merupakan suatu "Pernyataan" tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah di persidangan;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3901 K/Pdt/1985, tanggal 29 November 1988 menyebutkan : surat bukti yang merupakan pernyataan berlaku dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian);  
(lihat Drs. Hari Sasangka, SH, MH dan Ahmad Rifai, SH.- dalam Perbandingan HIR dengan RBG, Mandar maju, Cet. I, Bandung, 2005, hal. 105 - 106).

Kaidah hukum yang dapat diketahui dari yurisprudensi tersebut adalah bahwa suatu Surat Pernyataan, dalam hal ini bukti surat bertanda T.I.15 berupa Surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2004, yang ditulis tangan dan ditanda-tangani oleh Charles B. Pinontoan, Bernhard Jacob dan Max de Blouwe, haruslah dipandang dan dinyatakan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian, apalagi tidak dikuatkan dengan keterangan saksi ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan mempedomani yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tersebut, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang telah menjadikan surat bukti T.I.15 sebagai dasar pertimbangan hukum dalam putusannya sebagaimana dikemukakan di atas, patut dinyatakan tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus DIBATALKAN.

2.4. bukti surat bertanda T.I.9 berupa Surat Kuasa tertanggal 25 Oktober 2004, yang dibuat dan ditandatangani oleh 1. CHARLES BARNABAS PINONTOAN, 2. BERNHARD JACOB, 3. VONNY PINONTOAN, selaku Pemberi Kuasa, kepada MAX ROBERT de BLOUW selaku Penerima Kuasa, untuk menjual sebidang tanah kebun di Rok-Rok, Lingkungan II, Kelurahan Taas, Kec. Tikala, Kota Manado, seluas k.l. 2,5 Ha (kurang lebih dua koma lima hektar), dengan batas-batas :

- Utara : Jalan Manado By Pass;
- Timur : Saluran Air Taas / Kel. Pinontoan-Tiwa;
- Selatan : Kel. Tangkilisan / Tanah Pasini;
- Barat : Tanah N.T / Keluarga Kapojos Pinontoan

(Kawinda);

Bahwa setelah membaca dan meneliti secara cermat surat bukti T.I.9, disandingkan dengan bukti surat bertanda T.I - 7, T.I - 8, ditemukan adanya indikasi yang mengarah pada dugaan yang kuat, bahwa bukti-bukti tersebut mengandung " cacat hukum ", dan terkesan " direkayasa " , berdasarkan fakta dan alasan hukum, sebagai berikut :

- Bahwa bukti surat bertanda T.I - 9, ternyata hanya merupakan akta dibawah tangan yang tidak disahkan dan didaftarkan menurut Ordonansi dalam Staatblaad 1916 No. 46 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 ayat (3) RBg ;
- Bahwa luas tanah dalam surat bukti T.I - 9, ternyata sama persis dengan luas tanah dalam surat bukti bertanda T.I - 7 dan T.I - 8, masing-masing 2,5 Ha ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa demikian juga dengan batas-batas tanah dalam bukti T.I - 9, ternyata sama pula dengan batas-batas tanah dalam surat bukti bertanda T.I - 7 dan T.I - 8, yaitu :
  - Utara : Jalan Manado By Pass;
  - Timur : Saluran Air Taas / Kel. Pinontoan-Tiwa;
  - Selatan : Kel. Tangkilisan / Tanah Pasini;
  - Barat : Tanah N.T / Keluarga Kapojos Pinontoan (Kawinda);sehingga tidak jelas dimana letak tanah sesuai bukti-bukti tersebut, suatu fakta yang menunjukkan dugaan pertama tentang adanya rekayasa hukum ;
- Ironisnya, bahwa bidang tanah seluas  $\frac{1}{4}$  Ha yang konon dikuasakan oleh para ahli waris Pinontoan-Tiwa kepada Charles Barnabas Pinontoan untuk dijual (vide bukti T.I-6)----- meskipun tidak benar----, namun ternyata luas tanah yang dikuasakan oleh CHARLES BARNABAS PINONTOAN untuk dijual oleh MAX de BLOUW adalah seluas 2,5 Ha (bukti T.I - 9), sehingga jelas telah terjadi perbedaan luas tanah antara bukti T.I - 6 dan T.I - 9, dan karenanya menjadi dugaan kedua tentang adanya rekayasa hukum ;
- Bahwa oleh sebab tanah obyek perkara adalah merupakan warisan dari Johan Pinontoan almarhum dan Mariam Katharina Tiwa almarhumah sebagaimana telah dijelaskan pada sub angka (2.2) di atas, maka Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2004, yang dibuat dan ditanda tangani oleh ANGGENITJE JACOB, ROY RAMPEN, YAMAMOTO RAMPEN (bukti T.I - 7), dan Surat Kuasa tertanggal 25 Oktober 2004, yang dibuat dan ditanda tangani oleh LUIS PINONTOAN, PINGKAN PINONTOAN, DECKY PINONTOAN, UTTU PINONTOAN (bukti T.I - 8), serta Surat Kuasa tertanggal 25 Oktober 2004, yang dibuat dan ditanda tangani oleh CHARLES BARNABAS PINONTOAN, BERNHARD JACOB, VONNY PINONTOAN (bukti T.I - 9),

Halaman 30 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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)

Halaman 30



kecuali Charles Barnabas Pinontoan, adalah pihak-pihak yang bukan keturunan langsung dari Johan Pinontoan almarhum dan Mariam Katharina Tiwa almarhumah (Kel. Pinontoan-Tiwa), sebagaimana ternyata dari surat bukti P.40 dan P.41, sehingga tidak berhak menjual tanah sengketa, kecuali Charles B. Pinontoan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum adanya rekayasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sepanjang berkaitan dengan bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8, T.I.9, dan T.I.10 s/d T.I.14, harus DIBATALKAN; sehingga terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, sepanjang berkaitan dengan status tanah sengketa sebagai warisan dari Willem Pinontoan almarhum dan Caterina Rondonuwu almarhumah, haruslah dinyatakan tidak berdasar dan beralasan hukum, dan karenanya sangat patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati keberatan - keberatan Pembanding dalam angka 2 ini Majelis Hakim tingkat banding berpendapat tentang asal muasal tanah obyek sengketa telah dipertimbangkan dengan benar oleh Hakim tingkat pertama melalui fakta - fakta dipersidangan yaitu adanya surat - surat bukti dan keterangan saksi - saksi sebagaimana terdapat dalam pertimbangan hukum putusan mulai halaman 125 s/d 130 , dan lagi pula keberatan ini merupakan pengulangan dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Pembanding dalam kesimpulannya maka oleh sebab itu keberatan ini tidak dapat dibenarkan ;

3. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak melaksanakan cara mengadili sesuai ketentuan Undang-undang atau melaksanakan cara mengadili tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang harus dituruti, yaitu TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DALIL BANTAHAN DALAM RAPLIK DAN KETERANGAN SAKSI-SAKSI yang diajukan Pembanding/Penggugat ;

Bahwa menyimak pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam Putusan Nomor : 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 28



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2017, halaman 127, alinea kedua dan ketiga, yang selengkapnya dikutip ;

“ Menimbang, bahwa ternyata atas tanah obyek sengketa dalam perkara gugatan a quo, yang mengajukan proses penjualan tanah dimaksud yaitu Charles Barnabas Pinontoan, Hengky Pinontoan, Frans Pinontoan, Wellem Welly Pinontoan, Magdalena Pinontoan, Marthen Pinontoan, Novi Pinontoan, Oscar Pinontoan, dan Detje Pinontoan, yang dalam hal ini telah memberikan Kuasa Menjual kepada Turut Tergugat I dan selanjutnya Turut Tergugat I telah melakukan proses jual beli kepada Penggugat, dimana hubungan antara Turut Tergugat I dengan enggugat dalam perkara a quo memiliki hubungna sebagai suami isteri ; “

“ Menimbang, bahwa bila demikian, maka menjadi pertanyaan mengapa ahli waris lainnya dari Anthon Pinontoan (almarhum), Emma Pinontoan (almarhumah), dan Rosali Pinontoan (almarhumah) tidak turut melakukan penjualan atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo kepada Penggugat melalui Turut Tergugat I, akan tetapi hanya dilakukan oleh ahli waris dari Johan Pinontoan (almarhum) saja, apakah para ahli waris tersebut tidak mengetahui bila sebelumnya tanah obyek sengketa tersebut dijual kepada Tergugat I dan ataukah sebaliknya justru karena para ahli waris lainnya tersebut telah mengetahui kalau tanah obyek sengketa tersebut sebelumnya telah dijual kepada Tergugat I pada tahun 2004 : “

Bahwa menarik untuk menelaah pertanyaan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diatas yang pada pokoknya menyatakan : “ mengapa ahli waris lainnya dari Anthon Pinontoan (almarhum), Emma Pinontoan (almarhumah), dan Rosali Pinontoan (almarhumah) tidak turut melakukan penjualan atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo kepada Penggugat melalui Turut Tergugat I, .....” dst. ;

Halaman 32 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap penggalan pertanyaan tersebut, perlu Pembanding tegaskan di sini alasan penyebabnya sebagai jawaban atas pertanyaan tersebut, bahwa sesungguhnya tanah sengketa (obyek perkara) adalah harta peninggalan (warisan) dari JOHAN PINONTOAN Almarhum dan MARIAM KATHARINA TIWA Almarhumah (KEL. PINONTOAN-TIWA) sebagaimana telah dijelaskan pada bagian sub angka 2.2 di atas, dan sama sekali bukanlah harta peninggalan (warisan) dari Willem Pinontoan almahum dan Caterina Rondonuwu almarumah (Kel. Pinontoan-Rondonuwu) yang tidak jelas asal-usul perolehan dan pemilikan haknya ;

Bahwa oleh dan sebab itu, ahli waris dari Anthon Pinontoan (almarhum). Emma Pinontoan (almarhumah), dan ahli waris dari Rosali Pinontoan (almarhumah) tidak perlu dilibatkan dalam proses penjualan tanah obyek sengketa kepada Penggugat melalui Turut Tergugat I, karena bukan termasuk ahli waris dari Johan Pinontoan (almarhum) ;

Bahwa terhadap lanjutan pertanyaan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, yaitu : “.....ataukah sebaliknya justru karena para ahli waris lainnya tersebut telah mengetahui kalau tanah obyek sengketa tersebut sebelumnya telah dijual kepada Tergugat I pada tahun 2004 ” ;

Bahwa terhadap lanjutan pertanyaan tersebut, perlu pula Pembanding kemukakan, bahwa sesungguhnya para ahli waris lain dari Johan Pinontoan almarhum dan Mariam Katharina Tiwa almarhumah (kecuali Charles B. Pinontoan), baru mengetahui kalau tanah obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat I, berdasarkan fakta hukum di persidangan sebagai berikut :

- Bukti surat bertanda T.I.6 berupa Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2004, yang menurut pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menjadi sumber (dasar) pembuatan bukti surat bertanda T.I.9 berupa Surat Kuasa tertanggal 25 Oktober 2004, ternyata bahwa tanda-tangan dari Pihak Pertama (Pemberi Kuasa) dalam bukti T.I.6, yakni : 1. HENGKY PINONTOAN; 2. WELLWM PINONTOAN; 3. FRANS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PINONTOAN; 4. RITEKE PINONTOAN; 5. MARTHEN PINONTOAN; 6. NOVI PINONTOAN; 7. OSCAR PINONTOAN; 8. DEETJE PINONTOAN, dan 9. MARIA MAGDALENA TIWA, ditolak oleh saksi-saksi Pembanding/Penggugat, yaitu : 1. Hengky Pinontoan; 2. Frans Pinontoan; 3. Charles B. Pinontoan; 4. Novi Pinontoan; dan 5. Marthen Pinontoan ;

Bahwa oleh sebab tandatangan dari Hengky Pinontoan, Frans Pinontoan, Charles B. Pinontoan, Novi Pinontoan dan Marthen Pinontoan ditolak, menurut hukum pembuktian, pihak Terbanding I/Tergugat I wajib membuktikan, bahwa tandatangan yang ada dalam bukti T.I.6 adalah banar tandatangan dari kelima orang tersebut, sedangkan Pembanding/Penggugat diwajibkan pula untuk membuktikan sebaliknya ;

Pada kenyataannya, Terbanding I/Tergugat I tidak dapat membuktikan kebenaran tandatangan yang ada dalam bukti T.I.6, dengan menghadirkan saksi-saksi yang menyaksikan pembuatan dan penandatanganan bukti T.I.6, yaitu ALFONS PINONTOAN dan SIMON B. COLOAY ;

Sebaliknya, Pembanding/Penggugat dapat membuktikan bahwa bukti T.I.6 adalah tidak benar dan mengandung cacat hukum, dengan alasan :

1. bahwa ketika bukti T.I.6 dibuat pada tanggal 22 Oktober 2004, umur Maria Magdalena Tiwa (walaupun yang sebenarnya adalah Mariam Katharina Tiwa) sudah 85 tahun dan sakit-sakitan, sehingga sangat tidak mungkin menandatangani surat bukti T.I.6 tersebut;
2. menurut keterangan saksi NOVI PINONTOAN, bahwa saksi, Oscar Pinontoan, dan Deetje Pinontoan, adalah penduduk DKI Jakarta, sehingga tidak mungkin menandatangani surat bukti T.I.6 ;

Bahwa dengan kedua alasan hukum tersebut, bukti T.I.6 tidak dapat dipandang sebagai dasar untuk pembuatan surat bukti T.I.9, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, sepanjang menyangkut keabsahan bukti T.I.9, harslah dinyatakan tidak beralasan hukum pada PATUT DIBATALKAN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan berpangkal pokok pendirian pada ketentuan Pasal 147 ayat (3) RBg, Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan harus disahkan dan didaftarkan menurut Ordonansi dalam Staatblaad 1916 No. 46, maka Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2004 (bukti T.I – 6), Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2004 (bukti T.I.7), Surat Kuasa tertanggal 25 Oktober 2004 (bukti T.I.8), Surat Kuasa tertanggal 25 Oktober 2004 (bukti T.I.9), ternyata adalah berupa Surat Kuasa dibawa tangan yang tidak disahkan dan didaftarkan, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, sepanjang berkaitan dengan bukti surat bertanda T.I.6 s/d T.I.9 harus dipandang bertentangan dengan ketentuan hukum tersebut, dan karenanya sangat patut DIBATALKAN ;

Menimbang , bahwa keberatan Pembanding dalam angka 3 ini adalah merupakan pengulangan keberatan dalam angka 2 yang pada pokoknya tetap mempersoalkan asal muasal tanah obyek sengketa dan telah dipertimbangkan diatas maka keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan ;

4. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak melaksanakan cara mengadili sesuai ketentuan Undang-undang atau melaksanakan cara mengadili tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang harus dituruti, yaitu TIDAK MEMPERTIMBANGKAN UPAYA-UPAYA HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PARA AHLI WARIS PINONTOAN-TIWA UNTUK MEMPERTAHANKAN HAKNYA.

Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 129 - 130, yang pada pokoknya menyatakan :

“..... sejak terjadinya proses jual beli pada tahun 2004 hingga saat ini tahun 2017 dan atau pada saat masuknya gugatan gugatan Penggugat pada tahun 2016 yang sudah 13 (Tiga belas) tahun, dimana tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I secara terus menerus dan tidak pernah ada yang mengajukan keberatan baik oleh ahli waris Willem Pinontoan (almarhum) dan atau oleh pihak lain terhadap





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan Tergugat I atas tanah obyek sengketa tersebut dan hanya baru kali ini ada gugatan dari Penggugat, sehingga karenanya menurut Majelis Hakim proses jual beli yang telah dilakukan oleh para ahli waris dari Johan Pinontoan (almahum) kepada Penggugat adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum, karenanya Penggugat tidak berhak atas tanah sengketa dan bukan sebagai pemilik yang sah .....” dst.,

adalah merupakan pertimbangan yang sangat “memiriskan” ---- kalau tidak boleh disebut “menyesatkan” ----, berdasarkan fakta-fakta dan alasan hukum, sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum tersebut seolah-oleh menunjukkan, bahwa hak mengajukan gugatan atau hak menuntut dari para ahli waris Pinontoan-Tiwa telah melepaskan haknya atas tanah sengketa, oleh karena selama 13 (tiga belas) tahun membiarkan Tergugat I menguasai tanah sengketa tanpa ada yang mengajukan keberatan, adalah pertimbangan yang tidak beralasan hukum, sebab berdasarkan ketentuan Pasal 1967 BW, semua tuntutan hak baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan hapus (kedaluwarsa) setelah lampau waktu 30 (tiga puluh) tahun; sebagaimana ditegaskan kemudian dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 26 K/Sip/1972 tanggal 12 Januari 1972, bahwa menurut ketentuan yang berlaku di dalam BW suatu gugatan menjadi kedaluwarsa dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun (Yurisprudensi Jawa Barat 1969 – 1971 I, hal. 76).
- Bahwa kalimat “..... tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I secara terus menerus dan tidak pernah ada yang mengajukan keberatan.....”, padahal dari bukti surat bertanda P.29 berupa SURAT PEMBERITAHUAN PEJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN atas nama Keluarga Pinontoan-Tiwa tertanggal 02 Januari 2008, menunjukkan bahwa para ahli waris dari Johan





Pinontoan (almarhum) masih menguasai dan menduduki tanah sengketa pada bulan Januari 2008 dan bahkan sampai tahun 20016 ketiga gugatan Penggugat diajukan, para ahli waris dari Johan Pinontoan (almarhum) masih menguasai tanah sengketa atas izin dari Penggugat dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, yang ditandai dengan adanya bangunan Gubuk/Rumah di atas tanah sengketa;

Selain itu, para ahli waris Johan Pinontoan (almarhum) telah melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan haknya atas tanah sengketa sebagaimana telah dikemukakan pada bagian sub angka 2.1 tersebut diatas ;

- Bahwa kalulah tidak ada keberatan dari ahli waris dari Willem Pinontoan (almarhum), sebenarnya disebabkan karena mereka tidak berhak atas tanah sengketa sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan hukum tersebut, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama diatas, harus dipandang dan dinyatakan tidak beralasan hukum, sehigga harus DIBATALKAN ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum putusan Hakim tingkat pertama sebagaimana keberatan aquo, adalah merupakan pertimbangan yang menguatkan dasar - dasar pertimbangan hukum sebelumnya sehingga tidak dapat dipandang sebagai pertimbangan pokok yang didasarkan terhadap bukti oleh sebab itu pertimbangan itu tidak dapat dipandang mengurangi nilai pertimbangan sebelumnya maka keberatan inipun dinyatakan tidak dapat dibenarkan ;

5. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak melaksanakan cara mengadili sesuai ketentuan Undang-undang atau melaksanakan cara mengadili tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang harus dituruti, yaitu TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG MAMPU



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENYELESAIKAN SENGKETA ANTARA PARA PIHAK., MALAHAN JSTRU  
MENYISAHKAN MASALAH.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman  
129 - 130 bagian akhir, yang pada pokoknya menyatakan :

“.... yang berhak dan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek  
sengketa dalam perkara a quo adalah Tergugat I/Terbanding I  
(Andrianti Kosanto), sesuai Sertifikat Hak Milik, Nomor : 229/Kel. Taas  
(bukti T.I.1) yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :  
01/KT/XII/2004, tanggal 21 Desember 2004 (bukti T.I.2) ” ;

Bahwa apabila diteliti secara cermat Sertifikat Hak Milik Nomor : 229/  
Kel. Taas (bukti T.I.1), khususnya pada kolom Asal Hak, dimana secara jelas  
terbaca tulisan : Konversi Tanah Milik Adat / Pasini, Persil No. 195, Folio No.  
52 ....” menunjukkan, bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 229/Kel.  
Taas (bukti T.I.1) didasarkan pada konversi tanah milik adat/pasini, BUKAN  
didasarkan pada Akta Jual Beli (bukti T.I.2), sehingga pertimbangan Majelis  
Hakim tingkat pertama tersebut, sudah jelas keliru --kalau tidak boleh  
disebut “salah” ---, dan oleh karenanya patut dipertanyakan ;

Bahwa sebaliknya, andaikata benar Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Kel.  
Taas (bukti T.I.1) diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli (bukti T.I.2), maka  
seharusnya bukti T.I.2 tersebut dicantumkan pada Kolom Asal Hak dalam  
bukti T.I.1, mengingat rentan waktu antara tanggal penerbitan Sertifikat Hak  
Milik Nomor : 229/Kel. Taas baru dibuat, yaitu pada 21 Mei 2016, padahal  
Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/XII/2004 (bukti T.I.2) sudah dibuat jauh hari  
sebelumnya, yaitu pada tanggal 21 Desember 2004, sehingga  
pertanyaannya adalah : “ada apa” (dalam tanda petik) ;

Bahwa selain itu, apabila diperhatikan secara teliti, luas tanah sesuai  
bukti surat bertanda T.I.1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 229/Kel. Taas,  
yang diterbitkan pada tanggal 21 Mei 2016, yaitu seluas 22.460 M2 (dua  
puluh dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi) atau seluas + 2 Ha  
(lebih kurang dua hektar) pada satu sisi; sementara pada sisinya yang lain,

Halaman 38 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

luas tanah sesuai bukti surat bertanda T.I.2 berupa Akta Jual Beli No. 01/KT/XII/2004, tanggal 21 Desember 2004, seluas 32.479 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) atau seluas + 3 Ha (lebih kurang tiga hektar), maka jelas tidak ada kepastian berapa luasan tanah sengketa yang menjadi hak Terbanding I/Tergugat I ;

Bahwa dengan uraian tersebut, kiranya telah cukup jelas untuk menunjukkan, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut tidak menyelesaikan masalah, sehingga harus DIBATALKAN ;

Menimbang, bahwa keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan sebab Majelis hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan cermat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding II semula Turut Terbanding I dalam memori bandingnya telah memngemukakan keberatan-keberatannya sebagai berikut :

### DALAM PROVISI :

1. Bahwa Pembanding II/Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I mendukung tuntutan Provisi dari Pembanding I, semula Penggugat sebagaimana terurai dalam surat gugatan dan perbaikan gugatan Penggugat/Pembanding I, dengan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Manado halaman 97, 98, dengan alasan hukum penolakan “bahwa setelah terjadi transaksi jual beli atas tanah sengketa antara Turut Tergugat I/Turut Terbanding I / Pembanding II selaku Penerima Kuasa Menjual dari ahli waris Amarhumah MARIAM KATARINA TIWA dan Almarhum JOHAN PINONTOAN yaitu : 1. Tuan CHARLES BARTJE PINONTOAN, 2. Tuan HENGKY PINONTOAN, 3. Tuan FRANS PINONTOAN, 4. Tuan WELLEM WELLY PINONTOAN, 5. Nyonya MAGDALENA PINONTOAN, 6. Tuan MARTHEN PINONTOAN, 7. Wanita NOVI PINONTOAN, 8. Tuan OSCAR PINONTOAN, 9. Nyonya DEETJE PINONTOAN, berdasarkan KUASA Nomor : 51 tanggal 28-11-2014 yang dibuat dihadapan THELMA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDRIES, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di Kota Manado dengan Pembanding I, semula Penggugat (bukti P-4), sesuai AKTA JUAL BELI Nomor : 108/2015, tanggal 12 Februari 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Turut Tergugat I (Pihak Pertama) sebagai Penjual dan Penggugat (Pihak Kedua) sebagai Pembeli dihadapan DRS. JORIS TUMILANTOUW, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Tombulu dengan dihadiri oleh saksi-saksi bernama : ROLEX TATUNOH dan SONI SAINA (bukti P-15), tanah sengketa tersebut sudah dikuasai secara fisik oleh Pembanding I, semula Penggugat selaku Pembeli dengan mendirikan sebuah bangunan terbuat dari tripleks dan dipasang papan pemberitahuan dengan tulisan bahwa tanah dilokasi ini milik dari Keluarga Pinontoan - Tiwa, dikuasai oleh 9 (sembilan) kakak beradik selaku ahli waris dari Almarhum JOHAN PINONTOAN dan Almarhumah Mariam Katarina Tiwa, dijual kepada Vivian F. Dimpudus (Penggugat/Pembanding I) sesuai Akta Jual Beli tersebut diatas ;

2. Bahwa pada saat sidang dilokasi sengketa, Majelis Hakim sendiri telah melihat fakta hukum tersebut pada angka 1 diatas, dan membuktikan bahwa tanah sengketa tersebut benar-benar ada dalam penguasaan fisik dari Pembanding I/Penggugat selaku Pembeli dari Turut Tergugat I/Pembanding II, bukan dalam penguasaan Tergugat I/Terbanding I (ANDRINI KOSANTO) sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado "bahwa tanah sengketa ada dalam penguasaan Tergugat I/Terbanding I" adalah pertimbangan hukum yang "keliru" tidak sesuai dengan fakta hukum dilokasi sengketa, lagi pula dalam lokasi tanah sengketa tersebut tidak ada tanda-tanda bekas barang sesuatu milik dari Tergugat I / Terbanding I untuk membuktikan bahwa tanah sengketa ada dalam penguasaan Tergugat I/Terbanding I, dan lebih fatal lagi saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I/Terbanding I pada saat pemeriksaan lokasi sengketa, menunjukkan ke bagian barat dari objek sengketa kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim “bahwa dalam lokasi tanah sengketa tersebut ada bekas pagar beton milik Tergugat I/Terbanding I, ternyata setelah diadakan pemeriksaan oleh Majelis Hakim, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Turut Tergugat I dan ahli waris dari Almarhum Johan Pinontoan dan Almarhumah Mariam Katarina Tiwa, bukan bekas pagar beton tetapi bekas ban mobil yang sudah rusak, (saksi tersebut telah memberikan keterangan palsu dalam sidang resmi dilokasi sengketa), tapi fakta hukum tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado (mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, kiranya berkenan menerima keberatan banding ini dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado yang dimohonkan banding tersebut dan mengadili sendiri dengan mengabulkan tuntutan Provisi dari Penggugat/Pembanding I tersebut) ;

Menimbang , bahwa keberatan Pembanding II ini telah dipertimbangkan dalam keberatan dalam memori banding dari Pembanding maka keberatan inipun tidak dapat dibenarkan ;

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa menurut Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado mengenai Eksepsi Tergugat I/Terbanding I ,sebagaimana terurai dalam putusan Pengadilan Negeri Manado perkara a quo halaman 98 sampai dengan halaman 103, sudah tepat dan benar “Menolak eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I tersebut karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam eksepsi telah tepat dan benar dan dapat dikuatkan ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 41 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada bagian Provisi dan pada bagian Eksepsi tersebut diatas serta Memori banding dari Kuasa Pembanding I semula Kuasa Penggugat tersebut, merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Memori banding dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa sebelum Pembanding II/Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I menguraikan lebih lanjut alasan-alasan banding, mohon kepada yang Mulia, Majelis Hakim Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding sesuai dengan hukum acara yang berlaku dalam tingkat banding, kiranya berkenan membaca dan mencermati kembali gugatan dan perbaikan gugatan Penggugat, Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Jawaban Turut Tergugat I, Replik Penggugat, duplik Tergugat I, duplik Turut Tergugat I, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi dari Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Tanggapan Penggugat atas surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi dari Tergugat I, Tanggapan Turut Tergugat I atas surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi dari Penggugat, Tergugat I dan Kesimpulan para pihak yang berperkara serta hasil pemeriksaan sidang di lokasi sengketa serta ketidak hadiran dari Tergugat II dan Turut Tergugat II, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas bundel "A" di Pengadilan Negeri Manado ;
3. Bahwa setelah Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I membaca dan mempelajari dengan saksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado mengenai surat-surat bukti yang diajukan Kuasa oleh Tergugat I/Terbanding I dalam persidangan yang diberi tanda bukti T.I-1 s/d T.I-22, sebagaimana termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado halaman 27, 28, 29 yang dimintakan oleh Turut Tergugat I/Pembanding II/Turut Terbanding I, melalui Panitera Pengadilan Negeri Manado, Majelis Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado dalam

Halaman 42 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

putusannya halaman 29 “telah keliru Mempertimbangkan : bahwa surat-surat bukti Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, padahal dari surat bukti T.I-1 s/d T.I-22 tersebut ada yang berupa foto copy saja yang hanya diberi meterai secukupnya, tidak dicocokkan dengan aslinya yaitu :

1. Surat bukti T.I-2 berupa : Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004 ;
2. Surat bukti T.I-4 berupa : Gambar Situasi Tanah/Kintal atas nama Charles Pinontoan, Bernard Jacob, Max de Blowe ;
3. Surat bukti T.I-5 berupa : Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran Pengembalian Batas, tertanggal 20 April 2015, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Manado ;
4. Surat bukti T.I-8 berupa : Surat Kuasa tertanggal 22 Oktober 2004 atas nama Pihak Pertama LUIS PINONTOAN, dkk dan Pihak Kedua VONNY PINONTOAN ;
5. Surat bukti T.I-15 berupa : Surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2004 yang ditulis tangan dan ditanda tangani oleh CHARLES B. PINONTOAN dan diketahui oleh Lurah Taas, dalam putusan Pengadilan Negeri Manado halaman 29 angka 15, diketik Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2004 atas nama Charles Barnabas Pinontoan, Bernard Jacob, dan Max de Blouwe, adalah tidak benar dan patut dipertanyakan?
6. Surat bukti T.I-16 berupa : Kartu Tanda Penduduk atas nama CHARLES B. PINONTOAN dan JEIN RAWUNG alamat Lingkungan IV Kelurahan Tikala Baru;
7. Surat bukti T.I-17 berupa : Kartu Tanda Penduduk atas nama SARTJIKO L. MAKADADA dan MAX DE BLOUW alamat Lingkungan IV Kelurahan Tikala Baru ;

Halaman 43 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Surat bukti T.I-18 berupa : Kartu Tanda Penduduk atas nama BERNARD JACOB alamat Lingkungan IV Kelurahan Tikala Baru ;
9. Surat bukti T.I-19 berupa : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor : 59 tahun 2004 tentang Batas Daerah Kota Manado dengan Kabupaten Minahasa ;
10. Surat bukti T.I-21 berupa : Silsilah Keluarga atas nama Charles Barnabas Pinontoan ;
11. Surat bukti T.I-22 berupa : Kartu Tanda Penduduk atas nama Andriani Kosanto dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) serta Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 ;

Ada 11 (sebelas) surat bukti dari Tergugat I/Terbanding I) hanya berupa foto copy saja tanpa surat aslinya (mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding kiranya berkenan memeriksa dan meneliti keabsahan surat-surat bukti Terbanding I semula Tergugat I tersebut sesuai dengan hukum pembuktian) ;

4. Bahwa oleh karena surat-surat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I/Terbanding I tersebut pada angka 4.1 s/d 11 diatas, hanya berupa foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak yang berperkara, judex facti / Pengadilan Negeri Manado dalam memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 14 April 1976 No.701 K/Sip/1974), jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.357 K/Pdt/1984), bahkan Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado kurang cukup mempertimbangkan (niet voldoende gemotiveerd) dan terdapat ketidak-tertiban dalam beracara khususnya mengenai surat bukti T-1.2, T-1.4, T-1.6, T-1.9, T-1.10, T-1.14, T-1.15, T-1.16, T-1-21 yang diduga palsu (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972 No.672 K/Sip/1972) ;

Halaman 44 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 29 benar menyebutkan bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai namun demikian setelah meneliti Berita Acara Persidangan ternyata telah ditulis dengan jelas bukti-bukti yang sesuai dan yang tidak sesuai dengan aslinya khususnya bukti Terbanding I semula Tergugat I. Uraian surat - surat bukti yang dimaksud oleh Pembanding II ada pada bagian duduk perkara dari putusan bukan dalam pertimbangan hukum, oleh sebab itu keberatan angka 3 dan 4 ini tidak dapat dibenarkan ;

5. Bahwa mengenai keabsahan surat-surat bukti dari Tergugat I/Terbanding I (bukti T-1.1 sampai dengan T-1.22 dan mengenai keterangan saksi-saksi dari Terbanding I semula Tergugat I tersebut, sebenarnya sudah ditanggapi oleh Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam acara sidang Kesimpulan di Pengadilan Negeri Manado, akan tetapi tanggapan tersebut, tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado (mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Manado berkenan membaca tanggapan Pembanding II/Turut Terbanding I dalam Kesimpulan yang diserahkan dalam persidangan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara tersebut) ;

6. Bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama/ Pengadilan Negeri Manado dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan surat-surat bukti yang tidak sah tersebut pada angka 4 diatas, maka surat-surat bukti lainnya yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding I yaitu : Surat bukti T-1.3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, walaupun telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang menjadi alas hak untuk penerbitan surat bukti T-1.1 yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Kelurahan Taas atas nama Pemegang Hak :

Halaman 45 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDRIANI KOSANTO, luas : 22.460 M2 (dua puluh dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi), Asal Hak : Konversi Tanah Milik Adat/Pasini Persil No.195, Folio No.52, Surat Ukur Tgl : 03.07.2007, No.151/Taas/2007, Pembukuan Sertipikat tgl.21.05.2016, Penerbitan Sertipikat tgl.21.05.2016 oleh Tergugat II/Terbanding II, adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan nilai pembuktian menurut hukum serta tidak mengikat bagi Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Penggugat/Pembanding I, apalagi menyangkut luas tanah dalam surat bukti T-1.1 tersebut yaitu seluas : 22.460 M2 (dua puluh dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi), sedangkan luas tanah yang tercantum dalam surat bukti P-1 dan P-22 , Luas tanah :  $\pm$  130.601 M2 (seratus tiga puluh ribu enam ratus satu meter persegi), yang dijual oleh Pembanding II/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I berdasarkan surat bukti P-4 (Kuasa Menjual) kepada Penggugat / Pembanding I hanya seluas 90.746 M2 (Sembilan puluh ribu tujuh ratus empat puluh enam meter persegi) sesuai surat bukti P-15, kemudian surat bukti P-5 dinyatakan batal demi hukum sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat I/Pengadilan Negeri Manado dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 229/Kel.Taas atas nama Andriani Kosanto (Tergugat I) adalah sah menurut hukum, adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mohon dibatalkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Manado ;

Menimbang, bahwa tentang keabsahan surat - surat bukti dan keterangan para saksi telah dipertimbangkan dengan seksama dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama oleh sebab itu keberatan angka 5 dan 6 inipun tidak dapat dibenarkan;

7. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Pertama, dalam putusannya sebagaimana terurai pada halaman 110, 111, 112, tidak

Halaman 46 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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)

Halaman 46



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan mengenai surat-surat bukti yang diajukan dalam persidangan oleh Kuasa Penggugat/Pembanding I yang menjadi alas hak dari Charles Bartje Pinontoan, bersaudara, selaku ahli waris dari Almarhumah Mariam Katarina Tiwa dan Almarhum Johan Pinontoan sebelum memberikan Kuasa Menjual kepada Pembanding II/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I yaitu :

1. Surat bukti Penggugat/Pembanding I yang diberi tanda bukti P-23 berupa : Surat Jual Beli tanggal 29 Mei 1974, atas nama Fredrika Liando, sebagai Pihak Pertama selaku Penjual dan M. Pinontoan Tiwa (Ibu kandung dari 1.CHARLES BARTJE PINONTOAN, 2. HENGKY PINONTOAN, 3.FRANS PINONTOAN, 4. WELLEM WELLY PINONTOAN, 5. MAGDALENA PINONTOAN, 6. MARTHEN PINONTOAN, 7. NOVI PINONTOAN, 8. OSCAR PINONTOAN, 9. DEETJE PINONTOAN, Pihak Kedua, sebagai Pembeli ;

Surat bukti P-23 tersebut membuktikan : bahwa tanah sengketa tersebut adalah Pembelian Ibu kandung dari Charles Bartje Pinontoan, bersaudara dan patut diwarisi oleh anak-anaknya selaku ahli waris, bukan Budel dari Almarhum WELLEM PINONTOAN ;

2. Surat bukti Penggugat/Pembanding I yang diberi tanda bukti P-24 berupa : Surat Kuasa (Surat Perdjudjian) tanggal 18 Agustus 1962 dari Fredrika Liando kepada Johan Pinontoan (isteri dari M. Tiwa/Ayah kandung dari 1.CHARLES BARTJE PINONTOAN, 2. HENGKY PINONTOAN, 3.FRANS PINONTOAN, 4. WELLEM WELLY PINONTOAN, 5. MAGDALENA PINONTOAN, 6. MARTHEN PINONTOAN, 7. NOVI PINONTOAN, 8. OSCAR PINONTOAN, 9. DEETJE PINONTOAN ;

Surat bukti P-24 tersebut membuktikan : bahwa sebelum terjadi jual beli dalam bukti P-23 tersebut diatas, tanah sengketa tersebut adalah milik dari Fredrika Liando diberikan kuasa kepada Johan Pinontoan (suami dari M. Tiwa) untuk menjaga dan mengambil hasil diatas tanah tersebut ;



3. Surat bukti Penggugat/Pembanding I yang diberi tanda bukti P-25 berupa : Surat Kesepakatan Bersama Pemberian Ganti Rugi atas sebagian tanah sengketa yang kena jalan Ring Road, antara Ir.J.M. Tuerah, MM dan Hengky Pinontoan yang mewakili ahli waris dari Almarhum Johan Pinontoan dan Almarhumah M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa ;
- Surat bukti P-25 tersebut membuktikan : bahwa sebagian tanah sengketa yang kena jalan Ring Road adalah milik dari Almarhumah M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa dan Almarhum Johan Pinontoan sesuai bukti P-23 diatas dan ganti rugi pembayarannya diterima oleh H. Pinontoan (Hengky Pinontoan) yang mewakili keluarga Pinontoan – Tiwa;
4. Surat bukti Penggugat/Pembanding I yang diberi tanda bukti P-26 berupa : Surat Permintaan Biaya Pemindahan Kubur dari Ayah kandung M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa yang kena jalan Ring Road;
- Surat bukti P-26 tersebut, membuktikan bahwa sebelum ada pembayaran ganti rugi jalan Ring Road, dalam tanah sengketa tersebut ada kuburan Ayah kandung dari M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa, kalau benar tanah sengketa tersebut adalah Budel dari Almarhum WELLEM PINONTOAN, mengapa Ayah kandung dari M. TIWA disebut juga Mariam Katarina Tiwa (isteri dari Almarhum JOHAN PINONTOAN), dimakamkan dalam lokasi tanah sengketa tersebut?
8. Bahwa dari Surat-surat bukti tersebut pada angka 8.1,2,3,4 diatas, dapat membukikan bahwa asal-usul / Riwayat Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berasal dari tanah Pasini milik Adat dari Fredrika Liando yang diberikan kuasa menjaga oleh pemiliknya Fredrika Liando kepada Johan Pinontoan sesuai surat bukti P-24, kemudian dijual oleh pemiliknya Fredrika Liando kepada M. Tiwa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut juga Mariam Katarina Tiwa (isteri dari Johan Pinontoan) sesuai surat bukti P-23 ;

Menimbang, bahwa tentang keberatan ini angka 7 dan 8, karena merupakan penilaian dari bukti – bukti yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat telah dipertimbangkan dalam keberatan memori Pembanding I semula Penggugat ;

9. Bahwa menurut keterangan saksi 1 dari Tergugat I/Terbanding I (YAMAMOTO RAMPEN) antara lain menerangkan bahwa tanah sengketa merupakan Budel dari Almarhum Opa WELLEM PINONTOAN (Ayah kandung dari Johan Pinontoan bersaudara) sebagaimana termuat dalam putusan perkara a quo halaman 80 s/d halaman 84 adalah keterangan yang tidak benar dan keterangan saksi tersebut hanya merupakan permulaan pembuktian tidak disertai dengan alat bukti lainnya untuk mendukung keterangan saksi tersebut dan keterangan saksi tersebut sudah dibantah oleh Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada sidang kesimpulan, tapi tidak dipertimbangkan juga oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado ;

Menimbang, bahwa tentang penilaian keterangan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji terdapat pada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah mempertimbangkan dengan seksama dan menghubungkannya dengan kebenaran dari bukti – bukti lainnya ;

10. Bahwa sejak adanya surat bukti P-24 dan P-23 tersebut diatas, tanah sengketa tersebut sejak tahun 1962, sudah dikuasai secara terus-menerus oleh M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa bersama suaminya Johan Pinontoan dan anak-anaknya yaitu Charles Bartje Pinontoan, bersaudara sampai terjadi jual beli antara Turut Tergugat I berdasarkan Kuasa Menjual (bukti P-4) tersebut diatas dengan Penggugat/Pembanding I, sedangkan WELLEM PINONTOAN dan anak-



anak serta cucu-cecunya tidak pernah menguasai atau berkebudan dan mengambil hasil diatas tanah sengketa tersebut, kecuali JOHAN PINONTOAN, menguasai tanah sengketa karena diberikan kuasa untuk menjaga oleh pemilik semula dan sebagai suami dari M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa, dan sebagai buktinya pada saat pembebasan tanah untuk jalan Ring Road dan pemindahan kuburan Ayah dari M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa yang juga kena jalan Ring Road, yang menerima ganti ruginya hanya AHLI WARIS DARI ALMARHUM JOHAN PINONTOAN dan Almarhumah M. TIWA disebut juga MARIAM KATARINA TIWA yang diwakili oleh HENGKY PINONTOAN (salah satu anak kandung dari ALMARHUM JOHAN PINONTOAN dan Almarhumah M. TIWA disebut juga MARIAM KATARINA TIWA), bukan seluruh ahli waris dari ALMARHUM WELLEM PINONTOAN (surat bukti P-25 dan P-26) ;

11. Bahwa kemudian sisa dari tanah milik Keluarga Tiwa-Pinontoan tersebut pada angka 8.1,2,3 dan 4 diatas, karena terduduk dalam wilayah hukum Desa Tikela, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, tidak termasuk bagian dari Wilayah Kabupaten Minahasa yang dimasukkan dalam Wilayah Kota Manado berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1988 (bukti P-30), maka ahli waris dari Almarhumah M. Tiwa disebut juga Mariam Katarina Tiwa dan Almarhum Johan Pinontoan yaitu Charles Bartje Pinontoan, bersaudara memohon kepada Pemerintah Desa Tikela, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa untuk mendaftarkan sisa tanah tersebut dalam Buku Register tanah yang disediakan untuk itu ;
12. Bahwa atas dasar permohonan dari Charles Bartje Pinontoan, bersaudara tersebut pada angka 9 diatas, Pemerintah Desa Tikela telah melaksanakan pengukuran atas tanah sengketa tersebut dan didaftarkan dalam buku Register Tanah Desa Tikela, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tombulu (bukti P-23) dan diterbitkan surat bukti P-1, P-2-A, P-2-B, P-3, P-5, P-16-A, P-16-B ;

13. Bahwa berdasarkan alas hak tersebut pada angka 8.1,2,3,4 dan angka 12 diatas, Charles Bartje Pinontoan, bersaudara selaku ahli waris dari Almarhumah Mariam Katarina Tiwa dan Almarhum Johan Pinontoan, memberikan Kuasa Menjual kepada Pembanding II/Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I (bukti P-4) dalam putusan Pengadilan Negeri Manado halaman 23 angka 5 tercatat : Foto copy Akta Jual Beli tanggal 28 November 2014 nomor : 51, diberi tanda bukti P-4, adalah salah pengetikan oleh Panitera Pengganti, bukan Akta Jual Beli tapi Kuasa Menjual, maka dengan dasar bukti P-4 (Kuasa Menjual tersebut), Turut Tergugat I/Turut Terbanding I/Pembanding II telah menjual tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kepada Penggugat/Pembanding I sesuai surat bukti P-15;

Menimbang, bahwa keberatan dalam angka 10 s/d 13 ini adalah pengulangan tentang pembuktian yang telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama oleh karenanya tidak dapat dibenarkan ;

14. Bahwa demikian pula mengenai keterangan saksi-saksi Penggugat/Pembanding I yang diajukan dalam persidangan masing-masing memberikan keterangan dibawah yaitu :

1. Saksi Rolex Tatunoh, keterangannya sebagaimana termuat dalam putusan perkara a quo halaman 30 s/d halaman 37, tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;
2. Saksi Hengky Pinontoan, keterangannya sebagaimana termuat dalam putusan perkara a quo halaman 37 s/d halaman 45 ;
3. Saksi Frans Pinontoan, keterangannya sebagaimana termuat dalam putusan perkara a quo halaman 45 s/d halaman 52 ;
4. Saksi Charles Pinontoan, keterangannya sebagaimana termuat dalam putusan perkara a quo halaman 53 s/d halaman 63 ;

Halaman 51 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

5. Saksi Novi Pinontoan, keterangannya sebagaimana termuat dalam putusan perkara a quo halaman 63 s/d halaman 70 ;

6. Saksi Marthin Pinontoan, keterangannya sebagaimana termuat dalam putusan perkara a quo halaman 71 s/d halaman 76 ;

Khusus mengenai keterangan saksi 2, 3, 4, 5 dan 6 tersebut diatas, menyangkut identitas dan tanda tangan para saksi tersebut dalam surat bukti Tergugat I/Terbanding I (bukti T-1.2, T-1.4 (menyangkut tanda tangan dari Hengki Pinontoan), bukti T-1.6, T-1.9 (menyangkut tanda tangan dari CHARLES BARNABAS PINONTOAN), bukti T-1.10, T-1.14, T-1.15, T-1.16, T-1.21, diduga palsu, tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama/ Pengadilan Negeri Manado) ;

Demikian pula mengenai keterangan saksi dari Turut Tergugat I/Turut Terbanding I/Pembanding II yaitu : 1. Saksi Jemmy Arthur Tobeng, memberikan keterangan dibawah janji sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Manado perkara a quo halaman 90, 91, 92, 93, 2. Saksi Marthen A. Pelealu, memberikan keterangan dibawah janji sebagaimana termuat dalam perkara a quo halaman 93, 94, 95, 96, juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Manado ;

15. Bahwa terhadap Identitas (nama, alamat dan tanda tangan saksi ke-2, 3, 4, 5 dan 6 dari Penggugat/Pembanding I tersebut pada angka 14.2,3,4,5,6 diatas yang tercantum dalam surat bukti Tergugat I/Terbanding I (bukti T-1.2, T-1.4 (menyangkut tanda tangan dari Hengki Pinontoan), bukti T-1.6, T-1.9 (menyangkut tanda tangan dari CHARLES BARNABAS PINONTOAN), bukti T-1.10, T-1.14, T-1.15, T-1.16, T-1.21, diduga palsu, para saksi tersebut telah membuat surat tertanggal Manado, 24 Agustus 2017, perihal : permohonan permintaan foto copy surat-surat bukti yang diduga palsu tersebut untuk dijadikan dasar Laporan para saksi tersebut kepada pihak Kepolisian, melalui Yth : Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manado, dengan tembusan yth : Majelis

Halaman 52 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Nomor : 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tapi permintaan tersebut tidak dikabulkan (mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Manado berkenan mencermati dan mempertimbangkan bukti tambahan ini) ;

16. Bahwa Majelis Pengadilan Negeri Manado dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Pertama kurang menerapkan hukum pembuktian sesuai undang-undang yang berlaku, hanya mempertimbangkan surat-surat bukti yang tidak sah dan keterangan saksi-saksi dari Tergugat I/Terbanding I yang tidak mempunyai nilai pembuktian, dengan mengesampingkan surat-surat bukti dan keterangan para saksi dari Penggugat/Pembanding I dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I/Pembanding II, tanpa memberikan pertimbangan hukum sesuai dengan asas “DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;

Menimbang, bahwa atas keberatan dalam memori Pembanding II dalam angka 14 s/d 16 ini Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tentang penilaian keterangan saksi - saksi tidak harus dilakukan terhadap keseluruhan keterangan para saksi, sudah cukup terhadap hal - hal yang dianggap relevan sesuai pokok sengketa demikian juga halnya tentang surat - surat bukti lainnya, oleh sebab itu keberatan inipun tidak dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding tersebut diatas Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I mengajukan Kontra memori banding tanggal 5 Januari 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding I dahulu Tergugat I telah menerima Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a quo, karena Putusan tersebut telah dipertimbangkan secara benar dan tepat dalam keseluruhannya baik terhadap tuntutan Provisi maupun



dalam pokok perkara, olehnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidaklah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya.

2. Bahwa keberatan Pembanding dalam keseluruhan memori bandingnya mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Manado, karena alasan banding a quo semuanya telah dipertimbangkan secara cermat dan benar dengan didasarkan pada semua bukti dan saksi yang telah diajukan dalam persidangan perkara a quo, baik yang diajukan oleh Terbanding I dahulu Tergugat I, maupun yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak menyalahi hukum acara dan penerapan hukumnya telah sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan.
3. Bahwa terhadap keberatan Pembanding dahulu Penggugat pada angka 1 (satu) yang menyebutkan, bahwa Majelis tingkat pertama telah tidak mengadili sesuai ketentuan Undang \_ Undang atau melaksanakan cara mengadili yang tidak sesuai dengan ketentuan atau melaksanakan cara mengadili yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang harus dituruti, yaitu Tidak atau kurang teliti mempertimbangkan tuntutan Provisi yang dimohonkan Penggugat atas tanah objek perkara, patutlah ditolak oleh karena tidak beralasan hukum :
  - Bahwa terhadap keberatan Pembanding/Penggugat tersebut patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum, sebab Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah secara benar, cermat dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, sebagaimana putusan a quo yang telah menolak Tuntutan Provisi yang dimohonkan oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam perkara a quo.
  - Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama terhadap tuntutan Provisi yang dimohonkan oleh Pembanding/Penggugat tersebut sudah tepat dan tidak keliru, sebab sebagaimana fakta





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tidak terdapat sesuatu hal yang sifatnya mendesak untuk harus dilakukan tindakan dan atau perbuatan yang sifatnya sementara dihubungkan dengan bidang tanah objek sengketa.

- Bahwa sehubungan dengan keberatan Pembanding/Penggugat yang dihubungkan dengan bukti T.I - 20, berupa Peta Hasil Cek Plot tanggal 16 Juni 2017 yang dibuat oleh Tergugat II, patutlah ditolak dan dikesampingkan, sebab pengajuan Bukti T. I - 20 tersebut adalah merupakan hak dalam hubungannya dengan pembuktian untuk menentukan letak dan lokasi tanah objek sengketa apakah masuk wilayah Kabupaten Minahasa sebagaimana yang dimaksudkan oleh Penggugat / Pembanding dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan ataukah letak lokasi bidang tanah objek sengketa tersebut masuk wilayah Kota Manado sebagaimana bukti yang diajukan oleh Terbanding I/ Tergugat I dalam persidangan perkara a quo.
- Bahwa sebagaimana fakta persidangan maka dapatlah dibuktikan oleh Terbanding I/Tergugat I, bahwa sebagaimana bukti T. I - 20 tersebut ada hubungannya dengan bukti T. I - 19, yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor : 59 Tahun 2014, tentang Batas Daerah Kota Manado dengan Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara, yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 22 Agustus 2014, dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 4 September 2014, dimana sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan a quo, maka Peraturan Menteri ini berlaku pada saat diundangkan.
- Bahwa jika dihubungkan letak dan lokasi bidang tanah objek sengketa dengan Bukti T. I - 20 dan Bukti T. I - 19 tersebut, maka telah dapat dibuktikan bahwa bidang tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I sebagaimana SHM No. 229/Kel. Taas atas nama Tergugat I, adalah jelas terletak dan berada di Wilayah Kota

Halaman 55 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/PDT/2018/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado dan bukan terletak di Wilayah Kabupaten Minahasa sebagaimana dalil gugatan Penggugat / Pembanding.

- Bahwa oleh karena fakta hukum membuktikan bidang tanah objek sengketa terletak dan berlokasi di Wilayah Hukum Kota Manado, maka dengan demikian segala perbuatan hukum menyangkut bidang tanah objek sengketa yang dilakukan antara Penggugat/Pembanding dengan Turut Tergugat I / Turut Terbanding I, sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 108/2015 tanggal 12 Februari 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Joris Tumilantouw selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa, adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mengikat bagi Tergugat I/Terbanding I, apalagi sebagaimana fakta persidangan Jual Beli yang dilakukan antara Pembanding/Penggugat dengan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tersebut telah dilakukan terhadap bidang tanah objek sengketa yang bukan merupakan hak milik Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan atau pihak yang memberikan kuasa kepada Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I tersebut.
- Bahwa sebagaimana uraian Tergugat I / Terbanding I diatas, telah dapat membuktikan bahwa pengajuan Bukti T. I-20 berupa Peta Cek Plot terhadap bidang tanah objek sengketa yang dibuat oleh Tergugat II / Terbanding II tersebut, bukanlah merupakan wujud dari itikad tidak baik dari Tergugat I/ Terbanding I sebagaimana keberatan Pembanding/Penggugat, akan tetapi merupakan norma hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yang harus diterapkan oleh Majelis Hakim perkara a quo dalam menentukan dan membuktikan kebenaran letak dan lokasi bidang tanah objek sengketa, apakah terletak di Wilayah Kabupaten Minahasa ataukah berada di Wilayah Kota Manado, sehingga dengan demikian maka tuntutan provisi yang dimohonkan

Halaman 56 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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)

Halaman 56



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pembanding/Penggugat sebagaimana memori bandingnya yang memohon agar menyatakan tidak sah Bukti T I - 20 berupa Peta Cek Plot terhadap bidang tanah objek sengketa adalah mengada-ada dan tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak dan dikesampingkan.

- Berdasarkan uraian Tergugat I/Terbanding I tersebut diatas, dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menolak Permohonan Provisi Penggugat / Pembanding adalah sudah tepat dan tidaklah keliru, oleh karena Pengadilan Negeri Manado dalam memutus perkara a quo telah berlaku adil sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Bahwa terhadap keberatan Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya pada angka 2 (dua) patutlah ditolak dan dikesampingkan, sebab sebagaimana fakta persidangan dan sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim perkara a quo, telah dapat dibuktikan oleh Terbanding I/Tergugat I, bahwa tanah objek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Terbanding I/Tergugat I mulanya adalah merupakan harta warisan peninggalan dari Alm. Willem Pinontoan dan Almh. Caterina Rondonuwu (suami Isteri), yang berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Para ahli warisnya, maka bidang tanah objek sengketa tersebut kemudian dialihkan kepada Terbanding I / Tergugat I dengan fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Alm. Willem Pinontoan dan Almh. Caterina Rondonuwu (suami Isteri) mempunyai anak yakni Almh. Sally Pinontoan, Almh. Emma Pinontoan, Alm. Anthon Pinontoan dan Alm. Johan Pinontoan.
- Bahwa masing - masing ahli waris dari keempat anak dari Alm. Willem Pinontoan dan Almh. Caterina Rondonuwu (suami Isteri) tersebut, masing-masing telah memberikan kuasa untuk menjual sebidang tanah yang merupakan harta warisan peninggalan dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Willem Pinontoan dan Almh. Caterina Rondonuwu ( suami Isteri ), yang terletak di tempat bernama kebun rok rok Lingkungan II Kelurahan Taas Kecamatan Tikala Kota Manado, hal ini sebagaimana Bukti T. I - 7 s / d Bukti T. I - 9, dimana Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Para Ahli waris tersebut didukung pula oleh Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh masing - masing ahli waris sebagaimana Bukti T. I - 10 s / d Bukti T. I - 14 .

- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa menjual yang diberikan oleh masing - masing ahli waris yang merupakan anak-anak dari Almh. Sally Pinontoan, Almh. Emma Pinontoan, Alm. Anthon Pinontoan dan Alm. Johan Pinontoan, maka bidang tanah objek sengketa tersebut dijual kepada Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan Steven D Nangoy, SE, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kecamatan Tikala Kota Manado ( Bukti T. I-2 ), yang didukung pula dengan keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I antara lain : Saksi Grace Siske Kindangen, Saksi Yamamoto Rampen, dan Saksi Jefry Kastilong, serta keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding yang merupakan Para ahli waris dari Alm. Johan Pinontoan dan Maria Tiwa ( Keluarga Pinontoan Tiwa ) antara lain : saksi Charles B Pinontoan, saksi Hengky Pinontoan, saksi Frans Pinontoan, saksi Novi Pinontoan dan saksi Marthin Pinontoan, yang kesemuanya menerangkan dibawah sumpah, yang telah membenarkan dan mengakui telah menerima uang hasil penjualan atas bidang tanah objek sengketa tersebut melalui Charles B Pinontoan selaku penerima Kuasa Menjual dari Para Ahli waris dari Johan Pinontoan dan Maria Tiwa yang disebut juga Keluarga Pinontoan Tiwa tersebut.
- Bahwa berdasarkan uraian Terbanding I/Tergugat I diatas, telah dapat dibuktikan bahwa penguasaan bidang tanah objek sengketa oleh

Halaman 58 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

Terbanding I/Tergugat I yang diperoleh berdasarkan Jual Beli dengan Para ahli waris dari Almh. Sally Pinontoan, Almh. Emma Pinontoan, Almh. Anthon Pinontoan dan Almh. Johan Pinontoan, yang didasarkan atas Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh masing-masing ahli waris tersebut, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan Steven D Nangoy, SE, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Tikala Kota Manado (Bukti T. I - 2) adalah sah menurut hukum, oleh karena telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Dan hal tersebut telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI antara lain :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 937 K / Sip/1970, menyebutkan " Akta Jual Beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut PP Nomor : 10 Tahun 1961, dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai bukti sempurna"
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3045 K/Pdt/1991, menyatakan, " Jual Beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dan Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum "
- Bahwa terhadap dalil - dalil Pembanding/Penggugat sebagaimana memori bandingnya yang dihubungkan dengan Bukti P - 43, P - 47 dan Bukti P - 48, mengenai pembatalan Gambar Situasi Tanah/Kebun atas nama Robby Rondonuwu patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum dan tidak ada hubungan hukum dengan perolehan atas bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Terbanding I/Tergugat I, conform dengan uraian Terbanding I/Tergugat I diatas.
- Bahwa terhadap alasan Pembanding / Penggugat yang menyebutkan bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan warisan dari Almh.

Halaman 59 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

Johan Pinontoan dan Almh. Mariam Katharina Tiwa yang didasarkan atas Jual Beli antara Fredrika Liando/Janda Bernhard Manopo dengan M. Pinontoan Tiwa, patutlah ditolak dan dikesampingkan conform dengan uraian Terbanding I/Tergugat I diatas, sebab disamping letak dan lokasi bidang tanah yang dijadikan objek Jual Beli tersebut tidak jelas, maka Surat Jual Beli tersebut diterbitkan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang - undangan, olehnya surat bukti tersebut haruslah dianggap sebagai alat bukti yang tidak sah, dan hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain menyebutkan:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 539 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan : “ Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang sah “.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, menyatakan : “ Jual beli sawah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana diatur oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961, yaitu Notaris atau Camat, adalah merupakan Jual Beli yang tidak sah menurut hukum sehingga pembeliannya tidak perlu mendapat perlindungan hukum.
- Bahwa disamping itu bukti Surat Jual Beli sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pembanding/Penggugat tersebut yang diajukan dalam persidangan perkara a quo, hanyalah berupa foto copy yang tanpa asli serta tanpa didukung oleh saksi-saksi yang terlibat dalam Jual Beli tersebut, olehnya bukti Surat Jual Beli tersebut haruslah dianggap sebagai alat bukti yang tidak sah, hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 112 K / Pdt/1996, tanggal 17

Halaman 60 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

September 1998, maka dapat diperoleh kaidah hukum yang dapat diambil dari Jurisprudensi Mahkamah Agung tersebut sebagai berikut :

“ Foto Copy suatu surat yang diserahkan oleh salah satu pihak dipersidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “ Alat Bukti Surat “ yang ternyata Foto Copy Surat tersebut tanpa disertai “ Surat Aslinya “ untuk disesuaikan dengan surat aslinya atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi - saksi dan alat bukti lainnya, sehingga dalam keadaan yang demikian itu, maka “ Foto Copy Surat “ tersebut, menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai “ Alat Bukti yang sah “ dalam persidangan Pengadilan.

- Berdasarkan uraian Tergugat I/Terbanding I tersebut diatas, dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan a quo, maka terhadap keberatan - keberatan Pembanding/Penggugat tersebut patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum.

5. Bahwa terhadap keberatan Pembanding/Penggugat pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum, sebab alasan - alasan terhadap keberatan Pembanding/Penggugat tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan secara baik dan benar dengan dihubungkan pada semua fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, yang didasarkan pada bukti surat dan keterangan saksi-saksi, baik yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I maupun yang telah diajukan oleh Pembanding/Penggugat, sehingga terhadap keberatan - keberatan Pembanding dahulu Penggugat tersebut, hanyalah merupakan pengungkapan terhadap hal-hal yang sebenarnya telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dalam putusan perkara a quo, olehnya keberatan - keberatan Pembanding dahulu Penggugat dalam memori



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bandingnya tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Banding.

6. Bahwa terhadap keberatan Pembanding/Penggugat pada angka 5 (lima) patutlah ditolak dan dikesampingkan, sebab sebagaimana alasan keberatan dari Pembanding/Penggugat tersebut untuk menilai sah tidaknya SHM No. 229/Kel. Taas, atas nama Terbanding I/Tergugat I, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado, tertanggal 21 Mei 2010, dan bukan tanggal 21 Mei 2016 sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding/Penggugat, bukanlah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Manado, akan tetapi adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado untuk menilai sah tidaknya Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado, olehnya dalil keberatan pembanding/Penggugat tersebut patutlah ditolak dan dikesampingkan.
7. Bahwa selanjutnya terhadap keberatan Pembanding/Penggugat yang menyebutkan bahwa sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan Steven D Nangoy, SE, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kecamatan Tikala Kota Manado, maka luas bidang tanah tersebut adalah seluas 32. 479 M2 ( tiga puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi ) akan tetapi sebagaimana penerbitan SHM Nomor 229/Kel. Taas, atas nama Terbanding I/Tergugat I, maka luas bidang tanah tersebut hanyalah seluas 22.460 M2, maka terhadap keberatan tersebut akan ditanggapi oleh Terbanding I/Tergugat I dengan uraian sebagai berikut :
  - Bahwa bidang tanah objek sengketa yang diperoleh Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan Steven D Nangoy, SE, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tikala Kota Manado, dengan luas seluruhnya adalah 32.479 M2.

- Bahwa pada saat bidang tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Terbanding I/Tergugat I, bidang tanah objek sengketa tersebut belum memiliki Sertifikat alas Hak, sehingga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004 tersebut, maka Terbanding I/Tergugat I kemudian melakukan pendaftaran bidang tanah objek sengketa tersebut, pada Kantor Pertanahan Kota Manado untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik.
- Bahwa oleh karena bidang tanah yang dimohonkan Sertifikat Hak Milik oleh Terbanding I/Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004 tersebut, terdiri atas dua bidang tanah yang dipisahkan oleh Jalan Ring Road, maka oleh Terbanding I/Tergugat I, bidang tanah tersebut dimohonkan untuk diterbitkan dalam 2 ( dua) Sertifikat alas Hak, sehingga oleh Kantor Pertanahan Kota Manado telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 229/Kel. Taas, atas nama Terbanding I/Tergugat I dengan luas 22.460 M2, tertanggal 21 Mei 2010, dan bukan sebagaimana dalil Pembanding/Penggugat yang menyebutkan diterbitkan tanggal 21 Mei 2016, dan 1 (satu) bidang lagi diterbitkan dengan SHM Nomor : 228/Kel.Taas, atas nama Tergugat I/Terbanding I, dengan luas 10.000 M2, sehingga berdasarkan kedua Sertifikat tersebut jumlah keseluruhan luas bidang tanah milik Terbanding I/Tergugat I sebagaimana kedua Sertifikat Hak Milik tersebut adalah seluas 32.460 M2 dan hal ini telah bersesuaian dengan luas bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor : 01/KT/III/2004, tanggal 21 Desember 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan Steven D Nangoy, SE, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kecamatan Tikala Kota Manado tersebut, sehingga dengan demikian maka dalil-dalil keberatan Pembanding/Penggugat yang

Halaman 63 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

menyebutkan luas bidang tanah sesuai SHM No. 229/Kel. Taas atas nama terbanding I/tergugat I tidak sesuai dengan luas bidang tanah yang diperjualbelikan patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum sama sekali.

8. Bahwa terhadap keberatan-keberatan Pembanding dahulu Penggugat selain dan selebihnya dalam keseluruhan memori bandingnya, patutlah ditolak dan dikesampingkan, oleh karena keberatan Pembanding / Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum, sebab segala yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya sudah benar dan tidak keliru, dan segala yang telah disimpulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam putusan perkara a quo telah didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, dan bukan didasarkan pada prasangka dan rekayasa sebagaimana keberatan yang disampaikan oleh Pembanding/ Penggugat, dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam perkara a quo sudah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yang telah didasarkan pada bukti - bukti surat maupun keterangan saksi - saksi, baik yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I maupun bukti surat dan keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dalam persidangan, dan Terbanding I / Tergugat I telah dapat membuktikan dalil - dalil bantahan terhadap gugatan Penggugat/Pembanding dalam perkara a quo, olehnya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang telah menolak gugatan Penggugat/ Pembanding untuk seluruhnya dalam perkara a quo sudah tepat dan tidak menyalahi hukum acara dan penerapan hukumnya telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa dengan tidak membenarkan keseluruhan keberatan dalam memori banding Pembanding I dan Pembanding II maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori Terbanding I tidak perlu lagi dipertimbangkan satu persatu karena sifatnya untuk membenarkan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang menolak tuntutan Provisi, Eksepsi dan dalam Pokok Perkara menolak gugatan Penggugat sekarang Pembanding I untuk seluruhnya, telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar baik dari segi formil dan materil dengan tambahan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, karena itu pertimbangan – pertimbangan Hakim Tingkat Pertama menyangkut Provisi , Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut , dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri , sehingga putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 September 2017 Nomor 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd, dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 28 September 2017 Nomor 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd dikuatkan, maka Pembanding I semula Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan pada amar putusan dibawah nanti.

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

### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari kuasa Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat I ;

### DALAM PROVISI.

Halaman 65 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd tanggal 28 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;

## DALAM EKSEPSI.

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd tanggal 28 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA.

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 468/Pdt.G/2016/PN.Mnd tanggal 28 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding I 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 Kamis tanggal 7 Juni 2018 oleh kami DR.ROBINSON TARIGAN,SH.MH. Ketua Pengadilan Tinggi Manado selaku Ketua Majelis dengan PARULIAN LUMBANTORUAN,SH.MH.dan CHARLES SIMAMORA,SH.MH masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 17 April 2018 Nomor 53/PDT/2018/PT MND untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 28 Juni 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim anggota tersebut serta dibantu HERLINDA J.RAMPENGAN, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Halaman 66 dari 67 Halaman Putusan Nomor 53/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

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

PARULIAN LUMBANTORUAN,SH.MH

Dr.ROBINSON TARIGAN,SH.MH

CHARLES SIMAMORA,SH.MH.

PANITERA PENGANTI,

HERLINDA J. RAMPENGAN,SH.

Biaya-biaya

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

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh rupiah)