



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. NY.G.Y.E. PINONTOAN;**
- 2. JULIETTE A.A.F. PINONTOAN**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Cipinang Cempedak III/28 C, RT 001 RW 003, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur;
- 3. VIVI ASTRID L.W. PINONTOAN**, bertempat tinggal di Juwangen, RT 007 RW 002, Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan;
- 4. MAYA PINONTOAN**, bertempat tinggal di Jalan Cibulan 1715, Blok 011, RT 002 RW 006, Kelurahan Petogongan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan;
- 5. BERNARD A.J. PINONTOAN**, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Cempedak III Nomor 26 C, RT 001 RW 003, Kelurahan Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur. (nomor 1 sampai dengan 5 adalah isteri dan anak-anak dari Almarhum HENRY PINONTOAN);
- 6. JIMMY J. PINONTOAN;**
- 7. CONNY PINONTOAN;**
- 8. LUCKY PINONTOAN;**
- 9. EDWIN M. PINONTOAN**, nomor 6 sampai dengan 9 bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi IV, RT 008 RW 004, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. (nomor 6 sampai dengan 9 adalah anak-anak dari Almarhum Vicky B. Pinontoan), kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: EZRI TUMUWO, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat & Konsultan Hukum berkantor di Jalan Sungai Serayu Nomor 46, Kelurahan Kombos Barat Lingkungan III, Kecamatan Singkil, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2015;



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

Lawan

ROMMY ARNOLD LASUT, bertempat tinggal di Jalan Tikala Ares Lingkungan I, Kecamatan Tikala, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada: YUDDI HANDRY ROBOT, SH., dan kawan, Advokat beralamat di Jalan Sam Ratulangi 7 Nomor 5, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2015;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO, beralamat di Jalan Pomorow Nomor 224, Kota Manado;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Henry Pinontoan (almarhum) dan Vicky B.Pinontoan (almarhum);
2. Bahwa Henry Pinontoan (almarhum) dan Vicky B.Pinontoan (almarhum) selain meninggalkan para ahli waris juga ada memiliki tanah adat (Pasini) peninggalan orang tuanya (Julius Pinontoan dan Witi Lumowa) suami isteri yang adalah kakek dan nenek Para Penggugat, berupa tanah lading/perkebunan yang terletak di Kelurahan Taas Lingkungan II, Kecamatan Tikala Kota Manado, dan telah terdaftar di Register folio 107, Kelurahan Tikala Baru, Kecamatan Tikala Kota Manado, luas $\pm 12.780 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Keluarga Pondaag;
Sebelah Timur : Keluarga Lokasan, Keluarga M.Pinontoan;
Sebelah Selatan : Keluarga Lumowa;
Sebelah Barat : Keluarga Tangkilisan;
3. Bahwa orang tua Para Penggugat (Henry Pinontoan dan Vicky B.Pinontoan) bekerja/bertugas di Jakarta, sedang tanah kebun tersebut dijaga oleh Keluarga Oscar A.Pinontoan sejak tahun 1964;

Halaman 2 dari 11 halaman Putusan Nomor 1228K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada siapapun juga dan Oscar A.Pinontoan ataupun anak-anaknya menjaga dan mengolah kebun tersebut sampai pada tanggal 19 Desember 2010;

5. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2010 Para Penggugat menerima laporan dari Para penjaga yang mengatakan, bahwa mereka telah diusir oleh seorang yang bernama Epi Tumeno yang mengaku disuruh/diperintah oleh yang mengaku disuruh/diperintah oleh Rommy A.Lasut (Tergugat);
6. Bahwa pada tanggal 2 Juni 2011, Para Penggugat datang ketanah kebun miliknya dan menemui Epi Tumeno yang mengatakan, bahwa tanah tersebut adalah milik dari Rommy A.Lasut dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Rommy A.Lasut (Tergugat) yang selanjutnya Epi Tumenomenunjukkan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru, tanggal 15 November 2000, Surat Ukur Nomor 27/Tikala Baru/1999, tanggal 3 Desember 1999, luas 10.305 m² atas nama Tergugat;
7. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2011 Para Penggugat datang ke Kantor Pertanahan Kota Manado menemui petugas Kantor tersebut dan ternyata memang benar tanah milik Para Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru, tanggal 15 November 2000 Surat Ukur Nomor 27/Tikala Baru/1999, tanggal 3 Desember 1999, luas 10.305 m² atas nama Tergugat;
8. Berhubung dengan hal tersebut, maka Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado sebagai Tergugat dan Rommy Arnold Lasut sebagai Tergugat II Intervensi ke Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan tuntutan agar:
 - 8.1. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru tanggal 15 November 2000, Surat Ukur Nomor 27/Tikala Baru/1999 tanggal 3 Desember 1999, Luas 10.305 m² atas nama Rommy Arnold Lasut;
 - 8.2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru, tanggal 15 November 2000, Surat Ukur Nomor 27/Tikala Baru/1999, tanggal 3 Desember 1999 Luas 10.305 m² atas nama Rommy Arnold Lasut;
9. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dalam Putusannya tanggal 20 Desember 2011 Nomor 25/G/2011/PTUN Mdo, mengabulkan gugatan Penggugat dengan pertimbangan Hukum, bahwa berdasarkan Bukti T-11, mengenai Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan

Halaman 3 dari 11 halaman Putusan Nomor 1228K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar langsung yang menyatakan persetujuannya dilakukannya pengukuran dan penetapan batas-batas tanah serta tidak adanya berita acara yang merupakan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan yang menyatakan tidak berkeberatan dilakukan pengukuran dan penetapan batas-batas sehingga melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan dengan demikian prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru, tanggal 15 November 2000, Surat Ukur Nomor 27/Tikala Baru/1999, tanggal 3 Desember 1999, luas 19.305 m² atas nama Rommy Arnold Lasut Cacat Administrasi dan Cacat Yuridis;

10. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam putusannya tanggal 5 Juni 2012, Nomor 37/B.TUN/2012/P TUN Mks, atas permohonan Banding dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II), menjatuhkan Putusan:

10.1. Menyatakan batal putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 25/G/2011/PTUN Mdo, tanggal 20 Desember 2011 yang dimohonkan banding;

10.2. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima dengan pertimbangan hukum, bahwa sengketa ini adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah;

11. Bahwa atas putusan Pengadilan Banding tersebut Penggugat/Terbanding mengajukan permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung RI. Mahkamah Agung dalam Putusannya tanggal 28 November 2012 Nomor 390K/TUN/2012 memberi putusan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Jimmy J.Pinontoan, dengan pertimbangan hukum, bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang yakni bahwa sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan hak atas tanah sehingga gugatan tidak dapat diterima;

12. Berhubung dengan hal tersebut, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Manado;

13. Bahwa sengketa yang sebenarnya bermula dari almarhum Vicky B.Pinontoan semasa hidupnya pinjam uang (berhutang) kepada Rommy Arnold Lasut (Tergugat) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan tanah adat (Pasini) yang terletak di Kelurahan Taas Lingkungan II, Kecamatan Tikala, Kota Manado dengan luas 2.780 m² dengan batas-batas:

- Utara: Keluarga Pondaag;
- Timur : Keluarga Lokasan, Keluarga M.Pinontoan;

Halaman 4 dari 11 halaman Putusan Nomor 1228K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id; Keluarga Tangkilisan;

Yang dipakai sebagai Jaminan Hutang;

14. Bahwa oleh karena almarhum Vicky B.Pinontoan tidak dapat membayar hutangnya, maka perjanjian hutang piutang tersebut diubah menjadi perbuatan hukum jual beli tanah dan si peminjam diharuskan mengakui, bahwa perbuatan hukum tersebut adalah perbuatan hukum jual beli;
15. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 9 Desember 1987, Nomor 3438K/Pdt/1985 menyatakan, bahwa suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si Debitur tidak melunasi hutangnya. Syarat yang dikenal dengan Milik Beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat (Vide "Beberapa Yurisprudensi Perdata yang Penting serta Hubungan Ketentuan Hukum Acara". Diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI, Jakarta 29 Juli 1991 hal.46);
16. Bahwa apabila Surat Tanda Penerimaan uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Rommy Arnold Lasut (Tergugat) kepada Vicky B.Pinontoan itu dianggap sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah, maka perjanjian jual beli itu tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum serta dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*), sebab:
 - 16.1. Tidak jelas, tidak ada kalimat Perjanjian Jual Beli Tanah, yang ada dan tertulis hanya Surat Tanda Penerimaan;
 - 16.2. Tidak disebutkan tanah yang mana yang dijadikan obyek jual beli tanah, luas dan batas-batas tanah;
 - 16.3. Perjanjian jual beli tanah harus dapat didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sebagai Akte Otentik, sedangkan perjanjian jual beli tanah dalam kasus ini tidak buat didepan PPAT;
 - 16.4. Perjanjian jual beli tanah juga dapat dibuat dibawah tangan tetapi harus juga jelas tanah yang mana, luas dan batas-batas tanah serta harus diketahui oleh Lurah atau Kepala Desa, sedang dalam perjanjian jual beli tanah ini tidak jelas tanahnya luas dan batas-batas tanahnya serta tidak diketahui oleh Kepala Desa/Lurah;
17. Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sanya suatu perjanjian (*bestaanbaarheid van de overeenkomst*) butir 2 mengatur, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian adalah kecapakapan untuk membuat suatu perjanjian. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum;

Halaman 5 dari 11 halaman Putusan Nomor 1228K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah cakap menurut hukum;

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata butir I disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa;

Pada waktu Tergugat membuat Surat Tanda Penerimaan uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) atas harga penjualan tanah dengan Vicky B.Pinontoan (almarhum) Tergugat belum dewasa, yakni baru berumur 17 (tujuh belas) tahun (Tergugat lahir tanggal 26 Januari 1970, Surat Tanda Penerimaan Uang sebagai harga penjualan tanah dibuat tanggal 14 November 1987);

Perjanjian demikian ini bukan batal demi hukum (*rechtwege nietig*), tetapi dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) (vide Prof. R.Soebekti,S.H., dalam tulisannya Hukum Perjanjian, Cet.ke X Penerbit PT. Intermasa, hal. 17, Cet.Kesepuluh,1985;

18. Bahwa disamping pengalihan hak atas tanah tidak sah, juga prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru, tanggal 15 November 2000 atas nama Tergugat cacat administrasi dan cacat yuridis, karena tidak terdapat tanda tangan persetujuan dari pihak-pihak yang tanahnya berbatasan langsung yang menyatakan tidak keberatan dilakukan pengukuran, sehingga melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga ada alasan untuk menyatakan bahwa sertifikat *a quo* tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
19. Bahwa dikhawatirkan Tergugat menjual atau mengalihkan tanah milik Para Penggugat kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa;
20. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan taat atas putusan ini;

Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A. PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan, bahwa sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado atas tanah seluas 12.780 m2 dengan batas-batas :
Utara : Keluarga Pondaag;
Timur : Keluarga Lokasan, Keluarga M.Pinontoan;

Halaman 6 dari 11 halaman Putusan Nomor 1228K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Keluarga Tangkilisan;

Adalah sah dan berharga;

3. Menyatakan, bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

4. Menyatakan, bahwa tanah seluas 12.780 m² dengan batas-batas :

Utara : Keluarga Pondaag;

Timur : Keluarga Lokasan, Keluarga M.Pinontoan;

Selatan : Keluarga Lumowa;

Barat : Keluarga Tangkilisan;

Adalah Hak Milik Para Penggugat.

5. Menyatakan, bahwa Surat Tanda Penerimaan uang sebagai harga penjualan tanah, tanggal 14 November 1987 sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diberikan oleh Tergugat kepada Vicky B.Pinontoan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan batal Surat Tanda Penerimaan Uang sebagai harga penjualan tanah, tanggal 14 November 1987 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang diberikan Tergugat kepada Vicky B.Pinontoan;

7. Menyatakan, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru, tanggal 15 November 2000, Surat Ukur Nomor 27/Tikala Baru/1999, tanggal 3 Desember 1999, luas 10.305 m² atas nama Tergugat, tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak

dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 166/Pdt.G/2015/PN Mnd, tanggal 14 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan, bahwa tanah seluas 12.780 m² dengan batas-batas:

Utara : Keluarga Pondaag;

Timur : Keluarga Lokasan, Keluarga M.Pinontoan;

Selatan : Keluarga Lumowa;

Barat : Keluarga Tangkilisan;

Adalah Hak Milik Para Penggugat.

3. Menyatakan, bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 7 dari 11 halaman Putusan Nomor 1228K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, tanggal 14 November 1987 sebesar Rp5.000.000,00

(lima juta rupiah) yang diberikan oleh Tergugat kepada Vicky B.Pinontoan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru, tanggal 15 November 2000, Surat Ukur Nomor 27/Tikala Baru/1999, tanggal 3 Desember 1999, luas 10.305 m² atas nama Tergugat, tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
8. Menolak Gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.551.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 144/PDT/2016/PT MND, tanggal 29 November 2016, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 166/Pdt.G/2015/PN.Mnd., tanggal 19 Januari 2016, yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Terbanding dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 4 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Januari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 166/Pdt.G/2015/PN Mnd, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Januari 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Terbanding, namun Tergugat/Pembanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Manado, telah salah menerapkan hukum dalam putusannya hal. 14 mengenai Perjanjian pengalihan hak berdasarkan hutang piutang atas tanah obyek sengketa yaitu:
 - a. Majelis Hakim Tinggi melanggar aturan yang sudah tidak bisa terbantahkan mengenai obyek hutang-piutang berupa jaminan tanah tidak bisa dirubah menjadi proses jual beli tanah (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3438/K/Pdt/1985);
 - b. Proses Perjanjian Pengalihan Tanah obyek sengketa dilakukan oleh orang yang tidak cakap, sebab Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi masih dibawah umur pada waktu membuat perjanjian penjualan tanah obyek sengketa (bertentangan dengan Pasal 1320, 1330 KUHPerdata);
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Manado telah keliru dalam penerapan hukumnya menafsirkan mengenai bukti Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik sudah tidak dapat diganggu gugat halaman 15 Putusan, sebab:
 - a. Sertifikat tanah adalah merupakan surat bukti pemilikan tanah yang paling kuat sepanjang sesuai data fisik dan yuridis dengan yang di dalam sertifikat namun hal tersebut tidak menjadikan sertifikat tidak bisa digugat keabsahannya hal ini disebabkan pendaftaran tanah di Indonesia menganut system publikasi negative yaitu sertifikat hanya merupakan tanda bukti hak yang bersifat kuat, bukan bersifat mutlak. Sehingga data fisik dan yuridis di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima Hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya, atau dengan kata lain kekuatan hukum sertifikat akan gugur apabila bisa dibuktikan jika sertifikat diterbitkan atau diperoleh tidak sesuai aturan;
 - b. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Tikala Baru atas nama Rommy Arnold Lasut (Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi) yang

Halaman 9 dari 11 halaman Putusan Nomor 1228K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gambar situasi tanah/kintal ataupun surat-surat lain ditandatangani oleh orang yang sudah tidak menjabat sebagai Lurah Tikala Baru;
 - Yang bermohon dan bertandatangan untuk mendapatkan pengakuan hak adalah V.L. Lasut, bukan Rommy Arnold Lasut;
 - Tidak adanya tanda tangan persetujuan dari pihak-pihak yang berbatasan serta tidak ada berita acara persetujuannya;
- Vide bukti P.1 dari Para Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 19 Januari 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa telah dijual oleh Vicky B. Pinontoan kepada Rommy A. Lasut pada tanggal 14 November 1987, dan terhadap obyek sengketa *a quo* telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1473 tanggal 15 November 2000, atas nama Rommy Arnold Lasut;
- Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Sertifikat Hak Milik *a quo* tidak dapat diganggu gugat karena jangka waktu penerbitannya telah melebihi 5 (lima) tahun, dan selain itu obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi NY.G.Y.E. PINONTOAN dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NY.G.Y.E. PINONTOAN; 2. JULIETTE A.A.F. PINONTOAN, 3. VIVI ASTRID L.W. PINONTOAN, 4. MAYA PINONTOAN, 5. BERNARD A.J. PINONTOAN, 6. JIMMY J. PINONTOAN; 7. CONNY PINONTOAN; 8. LUCKY PINONTOAN; 9. EDWIN M. PINONTOAN**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

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

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

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

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp6.000,00
2. Redaksi	Rp5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.,

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

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