



PUTUSAN

Nomor : 144/PDT/2017/PT.MND

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

ALFONSA JOSELIN ARAY, Perempuan lahir Tomohon 28 Juli 1962,

Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pendidikan Sarjana Agama, bertempat tinggal di Kelurahan Walian I Lingkungan I, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum REYNOLD PAAT, SH.MH., Advokat / Penasihat Hukum berkantor di Jalan Sam Ratulangi No. 136 Kelurahan Matani III Lingk. III, Kota Tomohon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Agustus 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 24 Agustus 2017 dibawah Register No. 190/SK.Prak/2017/PN.Tnn.,

Selanjutnya disebut : PEMBANDING semula PENGGUGAT;

MELAWAN

1. BOY ALBERT LASUT, Lahir Tomohon 22 September 1966, Jenis kelamin Laki-laki Kewarganegaraan Indonesia, Pendidikan SMA, Pekerjaan Nakhoda/ Swasta, agama Kristen Protestan, bertempat tinggal di Kelurahan Walian I Lingkungan IV, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon;

Selanjutnya disebut : TERBANDING semula TERGUGAT I;

2. SILVIA CATHRIEN WANTAH, Lahir Tondano, 26 September 1978, Jenis kelamin, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pendidikan SMA, Pekerjaan Karyawan Swasta, agama Kristen Protestan,

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 1 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di Kelurahan Walian I Lingkungan IV,
Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon;

Selanjutnya disebut : TERBANDING semula TERGUGAT II;

DAN :

1. WILLEM SUMAMPOUW, lahir Jakarta, 12 September 1946, jenis kelamin Laki-laki, Pendidikan Magister Sciece, Pekerjaan Pensiunan, agama Kristen Protestan alamat di Kelurahan Matani III, Lingkungan VIII, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon;
Selanjutnya disebut : TURUT TERBANDING semulan TURUT TERGUGAT I;
2. CHATRINA MIMMY PATTYRANIE, lahir Ternate, 09 Agustus 1951, jenis kelamin Laki-laki, Pendidikan sarjana Pendidikan S1, Pekerjaan Pensiunan, agama Kristen Protestan alamat di Kelurahan Matani III, Lingkungan VIII, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon;
Selanjutnya disebut : TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT II;
3. IVONNE YULIET PESIK,SH NTARIS dan PPAT, berkedudukan di jalan raya Walian No.38, Lingkungan I Kelurahan Walian, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon,;
Selanjutnya disebut : TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT III.
4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TOMOHON, berkedudukan di jalan Niwamanua, Kelurahan Lansot, Kecamatan Tomohon Selatan, Kompleks Polres Kota Tomohon, Propinsi Sulawesi Utara;
Selanjutnya disebut : TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT IV.
5. KEPALA KANTOR KECAMATAN TOMOHON SELATAN, berkedudukan di jalan Rayun Lingkungan III, Kelurahan Walian, Kecamatan

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 2 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tomohon Selatan, Kota Tomohon,;

Selanjutnya disebut : TURUT TERBANDING semula TURUT
TERGUGAT V.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini;

Telah membaca turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tondano
tanggal 10 Agustus 2017, Nomor 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn.;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Membaca Surat Gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal
31 Januari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano
pada tanggal 31 Januari 2017 dibawah register perkara Nomor 22/Pdt.G/
2017/PN.Tnn., gugatan mana selengkapnya menguraikan alasan-alasan
sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT telah membeli 1(satu) bidang tanah bersertifikat Hak
Milik No.611/walian ; surat ukur nomor 215/walian/2001 tanggal 26
Nopember 2001 luas 246m² atas nama Willem Sumampouw (Turut
Tergugat I) melalui TERGUGAT I berdasarkan kuitansi pembelian sebesar
Rp. 30.000.000 (*tiga puluh juta rupiah*) dengan batas-batas :

Sebelah utara : Jalan

Sebelah selatan: Raema Pondaag (bahar)

Sebelah Timur : Neltje Tombokan, Painoh

Sebelah Barat : Tombokan, Kaunang

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa, dan secara riil tanah tersebut
telah dinikmati dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II.

2. Bahwa pembayaran tanah sengketa tersebut dilakukan dengan cara
bertahap yakni pertama pada tanggal 22 Maret 2011 sebesar Rp.
5.000.000 (*lima juta rupiah*) tahap yang kedua pada tanggal 2 April 2011
sebesar Rp. 5.000.000 (*lima juta rupiah*) dan tahap yang terakhir yakni

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 3 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahap ketiga atau tahap pelunasan pada tanggal 28 April 2011 sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) yang semua pembayaran melalui TERGUGAT I.

3. Bahwa pada pembayaran ketiga sebagai pelunasan, PENGGUGAT bertemu langsung dengan **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** untuk dibuatkan kuitansi terakhir tertanggal 28 April 2011 dan dengan maksud mengambil sertifikat, tetapi sertifikat tersebut sudah di serahkan ke TERGUGAT I
4. Bahwa setelah PENGGUGAT menerima sertifikat dari TERGUGAT I yakni sertifikat Hak Milik No.611/walian ; surat ukur nomor 215/walian/2001 tanggal 26 Nopember 2001 luas 246m² atas nama Willem Sumampouw (**Turut Tergugat I**) ternyata setelah dicek/diperiksa langsung di objek sengketa tersebut, ukurannya tidak cocok dengan apa yang ditunjuk oleh TERGUGAT I.
5. Bahwa oleh karena ukuran yang ditunjuk oleh TERGUGAT I tidak sesuai, sehingga Penggugat meminta kepada TERGUGAT I untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** untuk ditinjau kembali ukuran tersebut.
6. Bahwa ternyata sertifikat tersebut tidak dikembalikan oleh TERGUGAT I kepada **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II**, dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT, TERGUGAT I telah membuat Akta Jual Beli dengan **Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** melalui **Turut Tergugat III** dengan Akte jual beli nomor : 265/2011 tertanggal 06 Oktober 2011 dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa TERGUGAT I juga melalui **Turut Tergugat IV** telah menerbitkan sertifikat hak milik nomor : 611/walian tertanggal 30 Desember 2002 atas nama Willem Sumampouw (Turut Tergugat I) beralih menjadi hak milik atas nama Boy Albert Lasut (TERGUGAT I) tertanggal 20 desember 2012 dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 4 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa setelah pembuatan akte jual beli atas nama TERGUGAT I tersebut, TERGUGAT I mengalihkan ke TERGUGAT II dengan cara menjual dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
9. Bahwa proses pengalihan dari TERGUGAT I ke TERGUGAT II dibuatkan Akte Jual Beli No. 179/2014 tanggal 23 Desember 2014 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II (selaku pembeli) yang dilakukan melalui **Turut Tergugat V** adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak.
10. Bahwa setelah Pembuatan Akte Jual Beli tersebut, **Turut Tergugat IV** menerbitkan kembali Sertifikat Hak milik atas nama Silvia Catrien Wantah (TERGUGAT II) tanggal 5 Februari 2015 dan merupakan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa Penggugat telah menegur TERGUGAT II langsung/secara lisan untuk tidak membangun diatas tanah objek sengketa tersebut karena masih ada sengketa dengan TERGUGAT I namun tidak dihiraukan oleh TERGUGAT II sehingga perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak.
12. Bahwa oleh karena tanah yang dikuasai TERGUGAT II merupakan objek sengketa sehingga bangunan yang ada harus dibongkar serta siapa saja yang menguasai baik itu pihak ketiga atau lainnya, harus segera keluar dari tanah objek sengketa tersebut dan jika perlu dengan bantuan alat Negara TNI atau Polri.
13. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan pencegahan untuk pengalihan dan penjualan yang dilakukan TERGUGAT I terhadap objek sengketa tersebut, tetapi **Turut Tergugat III,IV dan V** tetap melakukan pengalihan objek tanah sengketa tersebut diatas sehingga perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa PENGGUGAT sudah berupaya untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, dengan pertimbangan untuk mengisahkan adanya peristiwa jual beli antara PENGGUGAT dengan

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 5 dari 27 Halaman

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

Willem Sumampouw (Turut Tergugat I) melalui perantara Boy Albert Lasut (TERGUGAT I) tetapi harus terlebih dahulu di uji kebenarannya melalui Peradilan Umum.

15. Bahwa tindakan TERGUGAT I adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak sehingga sangat merugikan PENGGUGAT, berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

16. Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT ialah :

- Penggugat tidak dapat menguasai secara langsung tanah tersebut
- Penggugat tidak dapat membangun di lokasi tersebut
- Penggugat tidak dapat melakukan suatu tindakan diatas tanah tersebut

17. Bahwa akibat pengalihan dan penjualan kembali objek tanah sengketa yang dilakukan TERGUGAT I, PENGGUGAT mengalami kerugian materiil dan immaterial.

- Kerugian Materiil :

Bahwa objek tanah sengketa bila disewakan perbulan sebesar Rp. 1.500.000,- (*satu juta lima ratus ribu rupiah*) sejak April 2011 hingga gugatan ini diajukan November 2016 sudah mencapai 67 bulan, sehingga $67 \times \text{Rp. } 1.500.000 = \text{Rp. } 100.500.000,-$ (*seratus juta lima ratus ribu rupiah*)

- Kerugian Immaterial :

Bahwa tindakan TERGUGAT I tidak hanya menimbulkan kerugian materiil saja akan tetapi juga telah menimbulkan immaterial (moril) tidak dapat diperhitungkan/ diganti dengan jumlah uang sebesar apapun. Namun untuk membuat kejelasan kerugian dalam gugatan ini maka jika dipersamakan dengan nominal atau besaran uang, kerugian moril yang dialami Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) ;

18. Bahwa untuk bermaknanya gugatan ini dan terpenuhi hak-hak PENGGUGAT, untuk itu, PENGGUGAT memohon agar Pengadilan Negeri

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 6 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tondano menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas harta benda milik TERGUGAT I dan objek tanah sengketa tersebut (Conservatoir Beslag).

19. Bahwa pula agar putusan ini dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sukarela, adalah wajar pula bila membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.50.000 (*lima puluh ribu rupiah*) sehari, jika tidak menjalankan isi putusan.

20. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT cukup kuat dasar hukum dan alasannya, maka adalah wajar bila putusan ini dapat dinyatakan dan dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum Para Tergugat baik verzet, banding atau kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tondano Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah dan berharga kuitansi pembelian antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
4. Menyatakan sah menurut hukum PENGGUGAT adalah pemilik atas 1(satu) bidang tanah bersertifikat Hak Milik No.611/walian ; surat ukur nomor 215/walian/2001 tanggal 26 Nopember 2001 luas 246 m² atas nama Willem Sumampouw terletak di kelurahan walian I lingkungan IV, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Jalan
Sebelah selatan : Raema Pondaag (bahar)
Sebelah Timur : Neltje Tombokan, Painoh
Sebelah Barat : Tombokan, Kaunang
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak.
6. Menyatakan bahwa semua peralihan yang dibuat berupa akta maupun surat-surat yang timbul/terbit atas objek tanah sengketa tersebut baik atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau pihak lain kini dan

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 7 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian hari dan menimbulkan hak kepemilikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun pihak lain, maka adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum dan **harus dinyatakan batal demi hukum.**

7. Menghukum TERGUGAT II untuk secara sukarela membongkar bangunan dan siapa saja yang menguasai, segera keluar dari objek sengketa serta menyerahkan kepada PENGGUGAT untuk dikuasai dengan bebas dan jika perlu dengan bantuan alat Negara TNI atau Polri.
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar secara tunai ganti kerugian Materil dan immatreal kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 350.500.000,- (*tiga ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah*).
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara ini. (*conservatoir beslag*).
10. Menghukum TERGUGAT I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.50.000,- (*lima puluh ribu rupiah*) perhari, jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai menjalankan isi putusan ini, sejak diucapkan sampai dilaksanakan.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.
13. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta Turut Tergugat I,II,III,IV dan V untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.

Mohon putusan seadil-adilnya.

Membaca Surat Jawaban Terbanding semula Tergugat I tertanggal 10 April 2017 yang pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Ekspepsi :

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*Plurium Lits Consortium*) sebab tanah sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 611 Walian pernah menajdi milik Tergugat yaitu Boy Albert Lasut yang dalam status kawin (mempunyai istri) serta saat dimiliki oleh tergugat II yaaitu Silvia Cathrien Wantah yang juga dalam status kawin (mempunyai suami). Penggugat

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 8 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya menggugat juga istri Tergugat I serta suami dari Tergugat II sebab tanah sengketa pernah menjadi harta bersama Tergugat I dan istri serta sekarang tanah sengketa jadi harta bersama Tergugat II dan suami Tergugat II . Bahkan Penggugat juga seharusnya menggugat P.T Bank Danamon (Bank Danamon Tomohon) sebab tanah ini menjadi jaminan kredit sebelum dibeli oleh Tergugat II sehingga gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima(NO)

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil – dalil Penggugat kecuali dalil – dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi juga dalil Tergugat I dalam Posita ini;
3. Bahwa pada awalnya transaksi jual beli tanah antara penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang dibantu oleh Tergugat I berlangsung dengan baik sebab Penggugat sudah membayar harga tanah dan sudah memegang Sertifikat Tanah Nomor 611 Walian sebagai objek jual beli sesuai posita gugatan angka 4;
4. Bahwa permasalahan mulai terjadi ketika Penggugat tiba – tiba membatalkan jual-beli tanah tersebut dengan mengembalikan SHM No. 611 Walian tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Tergugat I;
5. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak setuju ketika jual-beli tanah itu harus dibatalkan. Karena perasaan tidak enak serta beritikad baik sebab Turut Tergugat I adalah bekas guru Tergugat waktu di SMA maka Tergugat I berusaha untuk mencari jalan keluar atas permasalahan pembatalan jual beli ini;
6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 6 posita sebab Penggugat mengetahui Tergugat I berusaha mencari jalan keluar atas permasalahan yang terjadi dengan membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kemudian Tergugat I membayar secara mencicil kepada

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 9 dari 27 Halaman

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

Penggugat;

7. Bahwa sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat I , Tergugat I membeli tanah SHM 611 Walian tersebut dari Turut Tergugat I dan Tergugat II kemudian Tergugat I meminjam uang di Bank Danamon dengan menjaminkan SHM No 611 Walian tersebut serta memberikannya kepada Penggugat sebesar Rp.15.000.000,- Kemudian membayar lagi dengan hasil megontrakkan rumahnya sebesar Rp.9.000.000,- sehingga keseluruhan pembayaran Tergugat I kepada Penggugat sudah menjadi Rp.24.000.000,- dan yang akan dibayarkan tinggal sebesar Rp.6.000.000,-
8. Bahwa Kemudian Penggugat membatalkan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I dan meminta kembali SHM 611 Walian serta mau menjual sendiri tanah sengketa SHM No.611 Walian sebab ada yang mau membeli Rp.60.000.000,- . Ini menunjukkan itikad buruk dari penggugat yang sudah 2 kali membatalkan kesepakatan yang sudah dibuat baik dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta kesepakatan dengan Tergugat;
9. Bahwa karena Tergugat I tidak mampu membyar kredit pada Bank Danamon maka Tanah SHM No. 611 kemudian dilelang oleh Bank Danamon dan dibeli oleh Tergugat II;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas , maka Tergugat bermohon kiranya Bapak ketua atau Hakim yang memeriksa perkara Ini dapat memutuskan

sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (NO)
2. Menetapkan biaya perkara menurut Hukum

Dalam Pokok Pekara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima(NO);
2. Menetapkan biaya perkara menurut Hukum;

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 10 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Hakim berpendapat lain, Mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 10 Agustus 2017, Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk sebahagian;
- Menyatakan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*);
- Menolak eksepsi selain dan selebihnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.091.000,- (lima juta Sembilan puluh satu ribu rupiah).

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.tNN., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tondano, akta mana menerangkan bahwa pada tanggal 24 Agustus 2017 Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 10 Agustus 2017, Nomor : 22/ Pdt.G/2017/PN.Tnn., dan Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tondano masing-masing kepada Terbanding I,II semula Tergugat I, II pada tanggal 28 Agustus 2017, selanjutnya Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I,II masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2017, kemudian Turut Terbanding III, IV semula Turut Tergugat III,IV pada tanggal 25 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 29 Agustus 2017;

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 11 dari 27 Halaman

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

Membaca memori banding tertanggal 11 Agustus 2017 yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 12 September 2017, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama masing-masing kepada Terbanding I,II semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Terbanding I, II, III, IV dan V semula Turut Tergugat I, II, III, IV dan V, pada tanggal 14 September 2017 sebagaimana ternyata pada masing-masing risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tondano;

Membaca kontra memori banding tertanggal 15 September 2017 yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 19 September 2017, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 September 2017, selanjutnya Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II melalui kuasa hukumnya pada tanggal 28 September 2017, kemudian Turut Terbanding III, IV dan V semula Turut Tergugat III, IV dan V pada tanggal 25 September 2017, sebagaimana ternyata pada risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tondano;

Membaca kontra memori banding tertanggal 19 September 2017 yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 20 September 2017, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 20 September 2017, selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II melalui kuasa hukumnya

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 12 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 28 September 2017, kemudian Turut Terbanding III, IV, V semula Turut Tergugat III, IV, V pada tanggal 25 September 2017, sebagaimana ternyata pada risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tondano;

Membaca kontra memori banding tertanggal 27 September 2017 yang diajukan oleh Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II melalui kuasa hukumnya (berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 September 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano dibawah register No. 231/SK.Prak/2017/PN.Tnn., pada tanggal 25 September 2017), kontra memori banding mana diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 27 September 2017, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 2 Oktober 2017, selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 28 September 2017, kemudian Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 3 Oktober 2017, serta Turut Terbanding III, IV, V semula Turut Tergugat III, IV, V pada tanggal 2 Oktober 2017, sebagaimana ternyata pada risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tondano;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor : 22/ Pdt.G/2017/PN.Tnn., yang Laksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tondano, dimana masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada pada tanggal 4 September 2017, selanjutnya Terbanding I, II semula Tergugat I, II, masing-masing pada tanggal 28 Agustus 2017, kemudian Turut Terbanding I, II semula Terut Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2017, dan kepada Turut Terbanding III, IV semula Turut Tergugat III, IV, masing-masing pada tanggal 25 Agustus

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 13 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, serta Turur Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 29 Agustus 2017, ternyata telah diberikan kesempatan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano terhitung setelah pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal-hal yang terurai diatas, dalam duduk perkara tersebut, ternyata permintaan pemeriksaan tingkat banding yang diajukan Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan memori banding yang pada pokoknya berisi keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., tanggal 10 Agustus 2017, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa didalam putusan tersebut terdapat kesalahan dalam menilai peristiwa hukum;
2. Bahwa Terbanding I adalah perantara atau makelar dari jual beli antara Pembanding sebagai pembeli dan Turut Terbanding I serta Turut Terbanding II adalah suami istri sah sebagai Penjual dan transaksi jual beli telah dilakukan pembuktian ditingkat Pengadilan Negeri dengan kwitansi pembelian oleh Pembanding begitu juga dengan pencegahan-pencegahan yang dilakukan oleh Pembanding ;
3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah bukan mengenai ukuran luas tanah melainkan Pengalihan kepemilikan yang dilakukan oleh Terbanding I dari nama kepemilikan Turut Terbanding I dan II menjadi kepemilikan Terbanding I yang prosesnya dilakukan oleh Turut Terbanding

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 14 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III dengan membuat Akta Jual Beli dan Turut Terbanding IV menerbitkan Sertifikat Tanah atas nama Terbanding I;

4. Bahwa pembuatan akta Jual Beli oleh Notaris, harus batal demi hukum, karena tidak diakui oleh salah satu pihak dalam hal ini Turut Terbanding I dan II sebagai Penjual tidak pernah bertemu atau berhadapan dengan Turut Terbanding III sebagai Notaris yang merupakan syarat sahnya disebut sebagai akta otentik ;
5. Bahwa Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II telah menyatakan dalam Surat Pernyataan Bahwa Pembanding sebagai Pembeli tanah atas nama mereka, dan Terbanding I adalah orang yang dipercayakan untuk pengurusan penjualan serta pembuatan akta jual beli ;
6. Bahwa akta jual beli yang tidak memenuhi unsur akta otentik maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang sangat tergantung dari pengakuan dari orang-orang yang menandatangani, serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Hal ini dipertegas oleh pasal 41 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan menyebutkan sebagai berikut : “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan” ;
7. Bahwa dengan demikian penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan Turut Terbanding IV berdasarkan Akte Jual Beli Yang dibuat Turut Terbanding III, dengan mengacu pada Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.701 K/Pdt/1997, tanggal 24 Maret 1999, menyatakan secara jelas “bahwa sertifikat hak atas tanah yang dibuat atas dasar Jual Beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum”. Dan hal ini sangatlah jelas dimana Turut Terbanding I dan II melalui Pembuktian Surat yang diajukan Pembanding pada tingkat Pengadilan Negeri Tondano

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 15 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Penggugat, menyatakan bahwa tidak pernah terjadi transaksi Jual Beli dengan Terbanding I, dia hanyalah perantara transaksi jual beli ;

8. Bahwa dalam jawaban gugatan tertanggal 10 April 2017 oleh Terbanding I mengatakan ada kesepakatan dengan Pemanding untuk meminjam uang di Bank adalah sangat tidak benar dan tidak bisa dibuktikan, Oleh karena nama dalam sertifikat dan pemohon kredit sebagai Debitur Bank adalah nama dari Terbanding I (Boy Albert Lasut) setelah dikeluarkan Sertifikat baru oleh Turut Terbanding IV atas nama Terbanding I dan kesepakatan tersebut tidak bisa dibuktikan oleh Terbanding I saat tingkat Pengadilan Negeri ;
9. Bahwa selanjutnya Terbanding I melakukan Penjualan kembali kepada Terbanding II yang saai ini objek sengketa sementara dikuasai oleh Terbanding II. Dan walaupun ada pencegahan dari Pemanding seperti dibuktikan pada pembuktian di tingkat Pengadilan Negeri, surat-surat pengalihan di objek sengketa tetap dilakukan oleh Turut Terbanding V dengan membuat Akta Jual Beli antara Terbanding I sebagai Penjual dan Terbanding II sebagai Pembeli dan untuk sertifikat kembali Turut Terbanding IV menerbitkan sertifikat baru lagi atas nama Terbanding II ;
10. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim di tingkat Pengadilan Negeri Tondano hanya mempertimbangkan kepentingan Para Tergugat ;
11. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim gugatan kurang pihak dan menimbang berdasar ukuran luas objek sengketa adalah sangat keliru oleh karena fakta hukumnya Terbanding I yang menunjukkan lokasi objek sengketa kepada Pemanding, jika memang Terbanding I dengan sengaja salah menunjukkan objek sengketa itu berarti sejak awal Terbanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya Pemanding tidak mempermasalahkan hal tersebut namun maksud Pemanding agar Terbanding I mengecek kembali objek sengketa untuk penyesuaian

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 16 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas tanah dan kemudian Terbanding I dipercayakan untuk mengurus pembuatan akta jual beli antara Pemanding dan Turut Terbanding I dan II ;

12. Bahwa pertimbangan Hakim adalah kurang pihak karena tidak memasukkan pihak Bank adalah sangat keliru oleh karena gugatan yang dimaksud Pemanding dalam gugatan di tingkat Pertama adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding I mengalihkan atas kepemilikannya sendiri dan proses pengalihan tanpa bukti pembelian yang sah dari siapa dia Terbanding I membeli, seperti bukti yang di ajukan Terbanding II yang membuktikan kwintansi pembelian antara Terbanding I sebagai Penjual dan Terbanding II sebagai pembeli ;

13. Bahwa Pemanding juga memasukkan Terbanding II dalam hal telah dan sudah menguasai objek sengketa sampai saat ini serta mengabaikan pencegahan yang dilakukan oleh Pemohon Banding ;

14. Bahwa di tingkat Pengadilan Negeri Terbanding II tidak melakukan jawab menjawab sehingga pertimbangan hukum majelis hakim benar-benar sangat keliru karena tidak ada keterkaitan antara jawaban Tergugat II, Duplik dan pembuktian ;

15. Bahwa para pihak Turut Terbanding yang ditarik dalam perkara ini oleh karena secara melawan hukum telah membuat dan menerbitkan Surat-surat serta Akta otentik tanpa dasar pengalihan yang sah sehingga harus batal demi hukum ;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menerima permohonan Banding dari Pemanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn, tanggal 10 Agustus 2017;

Mengadili Sendiri :

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 17 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan/Menerima Gugatan Penggugat/PEMBANDING;
2. Membatalkan Akta Jual Beli dan sertifikat hak milik dalam perkara ini;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Tergugat/Para Terbanding;

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, terhadap surat memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, pihak Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 September 2017 yang selengkapnya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

- ❖ Dalam jawaban memori banding penggugat benar-benar kurang pihak (Plurium Litis Consortium) sebab tanah sengketa sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 611 Walian pernah menjadi milik dari tergugat yaitu Boy Albert Lasut yang dalam status kawin (mempunyai Istri dan Anak-anak) bukan perantara atau makelar.
- ❖ Bahwa sehubungan dengan dalil posita gugatan penggugat tersebut, maka perlu dipertanyakan apakah ada bukti surat-surat yang diajukan oleh para pihak yang dapat membuktikan adanya fakta bahwa para penggugat sebelumnya telah mengetahui keberadaan objek sengketa ketika ada kesepakatan (transaksi) karna ketentuan Pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1983 telah menentukan bahwa masa pengajuan gugatan yang tidak dapat melampaui waktu 90 (sembilan puluh) hari.
- ❖ Bahwa menurut saya sebagai terbanding Ketua Pengadilan Tinggi Manado yang sangat kami hormati, walaupun saya tidak belajar banyak tentang hukum tetapi,....., ini hanya merupakan **asumsi** dari kuasa hukum demi mendapatkan uang dari Alfonsa Joselin Aray sebagai penggugat / pembanding di karenakan Ibu tersebut kurang mengerti hukum.
- ❖ Bahwa kuasa hukum itu seharusnya **Akomodatif** artinya ketika ada pengajuan oleh masyarakat/penggugat tentang permasalahan

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 18 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan hukum harus mampu mengakomodasikan, menampung dan memberikan jalan pemecahan dengan Bahasa yang mudah di mengerti dan dipahami oleh masyarakat supaya tau patuh dan taat hukum. Jadi Ketua Pengadilan Tinggi Manado yang sangat kami hormati menurut saya T.1 penasehat hukum banyak belajar lagi supaya masyarakat tidak tersesat tetapi mencintai hukum.

- ❖ Bahwa bayangkan satu pengacara menilai keputusan Pengadilan Negeri Tondano perkara perdata Nomor. 22/Pdt.G/2017 PN. Tnn. Dan satu keputusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Manado di Manado yaitu mengatakan keputusan yang tanpa dasar dan memihak para tergugat.
- ❖ Ketua Pengadilan Tinggi Manado yang sangat kami hormati, bahwa saya sebagai tergugat pekerjaan sebagai Nakhoda dan pernah menjabat sebagai Lurah Kepala Kelurahan Walian tahun 2002 sangat keberatan dan akan melaporkan kepada Kepolisian karena Pengacara Saudara Reynold Paat, SH.MH mengatakan bahwa saya perantara/makelar yang juga menipu uang Rp. 30.000.000 (tiga puluh Juta Rupiah)
- ❖ Bahwa perlu di pertanyakan S2 saudara Reynold Paat tersebut ambalnya dimana? Apakah hanya dibeli sebab tutur kata sebagai penasehat hukum sungguh tidak mencerminkan bahasa hukum yang mendidik tetapi sangat menyakitkan hati masyarakat.
- ❖ Berdasarkan hal hal tersebut diatas maka tergugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi atau Hakim yang memeriksa Perkara ini dapat memutuskan sebagai berikut :

Dalam jawaban memori banding

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (NO);
2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum

Dalam pokok jawaban

1. Menolak gugatan banding penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (NO)

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 19 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum
3. Memohon Ketua Pengadilan Tinggi atau Hakim memberikan pembinaan atau bimbingan supaya masyarakat tidak tersesat tetapi **mencintai hukum**, kepada Sdr pengacara tersebut.

Apabila hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil adilnya.

Menimbang, terhadap surat memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah pula mengajukan surat kontra memori banding tertanggal 19 September 2017, yang mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa TERBANDING II bukan dengan sengaja tidak menghadiri sidang di PN Tondano dalam melakukan jawab menjawab. Tapi karena hari itu bertepatan dengan Hari Ulang Tahun anak saya, dan karena kurangnya pemahaman hukum saya, saya tidak tahu kalau sebenarnya Sidang jawab-menjawab dapat di tunda dan saya dapat mengahidirinya;

- Bahwa PEMBANDING telah dua kali mengajukan gugatan yaitu di :

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Manado;

Perkara Nomor : 33/ G/ 2016/PTUN.Mdo;

Tergugat : Kepala Kantor Pertanahan Kota Tomohon;
(Turut TERGUGAT IV);

Dalam Pokok Perkara, menyatakan gugatan Penggugat tidak terima;

2. Pengadilan Negeri Kls IB Tondano;

Perkara Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn;

Dalam Pokok Perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak terima;

- Bahwa saya, TERBANDING II tanpa ragu menyebutkan PEMBANDING sebagai pembohong dan deni memenangkan perkara ini, PEMBANDING bahkan tidak takut kepada Tuhan. Saya , TERBANDING II dengan jelas melihat dan mendengar langsung dari PEMBANDING bahwa TERBANDING I baru memberikan uang Rp. 15.000.000,- dan belum seluruhnya. Namun Pembanding tidak mengakuinya karena tidak ada

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 20 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang diterima TERBANDING I. Hal ini dibenarkan oleh saksi TERBANDING II, Mutiara Arabaa yang turut melihat dan mendengarkan percakapan TERBANDING II dengan PEMBANDING;

- Bahwa saya, TERBANDING II sangat menyayangkan langkah yang ditempuh PEMBANDING. Seharusnya PEMBANDING dibantu oleh kuasa hukumnya harus introspeksi diri, karena setelah dua kali menyampaikan gugatan, keduanya ditolak oleh pengadilan. Kuasa Hukum seharusnya memberikan saran dan masukkan kepada PEMBANDING serta mengarahkan PEMBANDING supaya bertindak jujur, adil serta bertanggungjawab dan mau mengakui kebenaran walaupun menyakitkan;
- Bahwa saya TERBANDING II menghormati keputusan dari Majelis Hakim di Tingkat pengadilan Negeri Tondano, karena tidaklah mudah mengambil sebuah keputusan serta sangatlah tidak baik jika PEMBANDING menyampaikan bahwa keputusan yang diambil di Pengadilan Negeri Tondano hanya mempertimbangkan kepentingan Para Tergugat;

Dalam Pokok jawaban :

1. Menolak gugatan Banding Penggugat;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara;
3. Memohon Perlindungan dan Keadilan;

Menimbang, terhadap surat memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Turut Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II melalui kuasa hukumnya, juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 September 2017 yang selengkapnya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa kami TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II adalah suami istri sah (sesuai Bukti P-2), dan TERBANDING I adalah orang yang kami percayakan untuk menjual tanah hak milik kami TURUT TERBANDING I & II, yang saat ini menjadi objek sengketa yang sementara

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 21 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai TERBANDING II.

2. Bahwa TERBANDING I dahulu TERGUGAT I telah nyata punya itikad tidak baik, dengan tidak mempertemukan PEMBANDING dengan TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II saat terjadi transaksi jual-beli bahkan saat TERBANDING I menyerahkan uang kepada TURUT TERBANDING I & TURUT TERBANDING II sesuai kwitansi tertanggal 22 Maret 2011 (sesuai Bukti P-5) dan kwitansi tertanggal 2 April 2011 (sesuai Bukti P-6) terkesan seakan – akan uang tersebut adalah milik dari TERBANDING I yang akan membeli objek sengketa tersebut.
3. Bahwa kami TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II nanti mengetahui kalau PEMBANDING dahulu Penggugat yang akan membeli objek sengketa saat pelunasan transaksi jual – beli dan menandatangani kwitansi tertanggal 28 April 2011 (sesuai bukti P-7).
4. Bahwa kwitansi pelunasan tertanggal 28 April 2011 merupakan bukti telah terjadinya kesepakatan jual – beli antara PEMBANDING dengan TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II.
5. Bahwa kami TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II sangat terkejut setelah menjadi Turut Tergugat I & II di Pengadilan Negeri Tondano, dan dalam isi gugatan ternyata TERBANDING I telah membuat Akta Jual Beli dan sertifikat Hak Milik atas nama TERBANDING I dan juga telah mengalihkan kembali kepada orang lain yaitu TERBANDING II, dan kami TURUT TERBANDING I dan II telah keliru mempercayakan kepada Terbanding I dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama kami setelah mengetahui PEMBANDING melunasi pembayaran terakhir tanggal 28 April 2011.
6. Bahwa TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II tidak pernah melakukan panandatanganan Akta Jual – Beli dihadapan notaris IVONNE YULIET PESIK, SH (TURUT TERBANDING III), dan tidak pernah melakukan kesepakatan apapun dengan TERBANDING I sehingga segala

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 22 dari 27 Halaman

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

surat kepemilikan apapun yang timbul atas objek sengketa atas nama TERBANDING I merupakan surat yang tidak sah dan tidak berdasarkan hukum karena TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II tidak pernah melakukan transaksi jual – beli dengan TERBANDING I.

7. Bahwa dengan tidak diakuinya semua bukti surat dari TERBANDING I maka surat kepemilikan apapun atas objek sengketa yang timbul setelahnya, baik itu akta jual-beli antara TERBANDING I dan TERBANDING II dan sertifikat atas nama TERBANDING II dengan sendirinya adalah tidak sah sehingga harus batal demi hukum.

8. Bahwa dalam gugatannya pada (posita angka 4) PEMBANDING menyatakan kalau ukuran Objek Sengketa tidak sesuai dengan apa yang ditunjuk oleh TERBANDING I timbul pertanyaan :

- Ketidak cocokan ukuran tersebut apakah karena sudah ada manipulasi data dari TERBANDING I, mengingat apa yang terungkap disidang PS kalau ternyata ada pihak lain yang turut menguasai objek sengketa yaitu orang bernama NELTJE TOMBOKAN dan PAINO. Dimana terungkap kalau objek sengketa yang dikuasai oleh TURUT TERBANDING I hanya 15m x 17m dan disebelah Timur objek sengketa yaitu 6m x 17m NELTJE TOMBOKAN dan PAINO. Ini berarti sejak awal TERBANDING I telah menyembunyikan sebagian objek sengketa yaitu 6m x 17m dari PEMBANDING.
- Apa yang mendasari sehingga NELTJE TOMBOKAN dan PAINO dapat menguasai sebagian objek sengketa 6m x 17 m ?
- Sejak kapan NELTJE TOMBOKAN dan PAINO menguasai objek sengketa ?
- Apakah saat terjadi surat jual beli antara TERBANDING I dan TERBANDING II dengan PEMBANDING sudah dimintakan pemisahan

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 23 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa kepada BPN, mengingat objek sengketa telah mempunyai sertifikat.

9. Bahwa menurut aturan yang berlaku, objek sengketa yang sudah mempunyai sertifikat apabila hanya sebagian yang akan diperjual-belikan maka terlebih dahulu harus dimintakan pemisahan kepada BPN bagian mana yang dijual dan bagian mana yang tidak dijual, baru kemudian dibuatkan akta jual-beli kemudian baru balik nama.
10. Bahwa karena objek sengketa terbagi dua yaitu yang berukuran 15m x 17m yang dikuasai oleh TERBANDING II dan 6m x 17m yang dikuasai oleh NELTJE TOMBOKAN dan PAINO maka dengan sendirinya baik akta jual beli maupun sertifikat yang dikeluarkan oleh TURUT TERBANDING III, TURUT TERBANDING IV, dan TURUT TERBANDING V adalah cacat hukum dan dinyatakan gugur demi hukum.
11. Bahwa perbuatan TERBANDING I yang :
 - Tidak menunjukkan objek yang sebenarnya dari objek sengketa kepada PEMBANDING.
 - Meminta tanda tangan dari TURUT TERBANDING I dan TURTUT TERBANDING II tanpa menunjukkan maksud dan tujuan tanda tangan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka TURUT TERBANDING I dan TURUT TERBANDING II mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Manado dapat memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 10 Agustus 2017 Nomor 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., tersebut dan setelah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat juga kontra memori banding yang diajukan

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 24 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing oleh Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II, maka selanjutnya berpendapat sebagaimana pertimbangan berikut ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana pertimbangan-pertimbangan dalam putusan perkara a quo baik menyangkut materi perkara ataupun juga penerapan hukumnya ternyata telah dilaksanakan secara tepat dan benar berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu menurut Pengadilan Tinggi alasan-alasan dan pertimbangan hukum majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama tersebut harus diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini pada tingkat banding dan oleh karenanya patutlah pula dianggap telah tercantum didalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori bandingnya, juga kontra memori banding yang diajukan masing-masing oleh Terbanding semula Tergugat dan Tergugat II serta kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Turut Terbanding I dan II semula Turut Tergugat I dan II, ternyata tidak terdapat hal-hal yang beralasan hukum dapat membatalkan ataupun memperbaiki putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 10 Agustus 2017 Nomor 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn., yang dimohonkan banding harus dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 10 Agustus 2017 Nomor 22/Pdt.G/ 2017/PN.Tnn., yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan, maka pihak Pemanding semula Penggugat

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 25 dari 27 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada sebagai pihak yang kalah, sehingga oleh karenanya harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding jumlahnya ditetapkan seperti tersebut pada amar putusan ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 kemudian perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009, Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wesen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb Nomor 227/1947 (R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura), dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 10 Agustus 2017 Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Tnn. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari : Selasa, tanggal 21 November 2017, oleh Kami : MUSTARI, SH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis, DR. EDI HASMI, S.H.,M.Hum. dan POLTAK PARDEDE, S.H., masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim-Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 144/PDT/2017/PT.MND., tanggal 19 Oktober 2017, tentang susunan

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 26 dari 27 Halaman

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

Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan ini diucapkan pada hari Senin, tanggal 27 November 2017 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh ARWIN, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

ttd

ttd

DR. EDI HASMI, S.H.,M.Hum.

MUSTARI, SH.

ttd

POLTAK PARDEDE, S.H.
PANITERA PENGGANTI,

ttd

ARWIN, S.H.

Biaya-biaya :

1. Pemberkasan	Rp.	139.000,-
2. Redaksi	Rp.	5.000,-
3. Meterai	Rp.	6.000,-
J u m l a h	Rp.	150.000,-

Untuk salinan,
Pengadilan Tinggi Manado
Panitera Muda Pidana

HELMY KOLOAY, S.H.
NIP . 19560513 198311 2 001

Put. No. 144/PDT/2017/PT.MND Halaman 27 dari 27 Halaman

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)