



P U T U S A N

Nomor 124/PDT/2017/PT.MND.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara :

1. ZAKARIAS AMIK, Umur 60 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat / tanggal lahir Minahasa / 28 Desember 1951, Agama Kristen, Pendidikan Terakhir SMA, Status Menikah, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan PNS, Alamat Kelurahan Paniki Dua Lingk. IV Blok A, Kecamatan Mapanget, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT I ;

2. YUSAK AMIK, Umur 41 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat / tanggal lahir Manado / 21 Desember 1975, Agama Kristen, Pendidikan Terakhir SMA, Status Menikah, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Paniki Dua Lingk. IV Blok A, Kecamatan Mapanget, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT II ;

3. AHMAN AMIK ZA, Umur 43 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat / tanggal lahir Manado 9 Agustus 1973, Agama Kristen, Pendidikan Terakhir SMA, Status Menikah, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Paniki Dua Lingk. IV Blok A, Kecamatan Mapanget, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT III ;

4. LAURA NANSY AMIK, Umur 31 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat / tanggal lahir, Manado / 6 Juli 1985, Agama Kristen, Pendidikan Terakhir SMA, Status Menikah, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swasta, Kelurahan Paniki Dua Lingk. IV Blok A, Kecamatan Mapanget,
Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT IV ;

Dalam hal ini masing-masing diwakili oleh Kuasanya NICOLAS BESI, SH
dan JOHANA E. RAU, SH, keduanya Advokat / Pengacara yang
beralamat di Griya Paniki Indah Jln. Mawar Utama VI No. 8 Kelurahan
Paniki Bawah Lingk. X Kecamatan Mapanget Kota Manado, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Agustus 2016 yang telah didaftarkan
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah Register Nomor :
598/SK/2016 ;

M E L A W A N

MEIKE RARES, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia,
Umur Dewasa, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dokter, Alamat
Kelurahan Winangun Dua Lingk. V Kecamatan Malalayang, Jln. Tonsea
No. 28 Kota Manado ;

Dalam hal ini diwakili kuasanya FRANKLIN A.A. MONTOLALU,
SH.,ST.,MH., dan FRANGKY F. MANTIRI, SH, keduanya adalah
Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Jl. Ch Taulu No. 43
Kecamatan Sario, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 04 Oktober 2016 yang telah didaftarkan di Keaniteraan
Pengadilan Negeri Manado dibawah Register Nomor : 792/SK/2016.

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT ;

D A N

1. BOY MANDAGI, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia,
Umur Dewasa, Pekerjaan Anggota POLRI, Alamat Kelurahan Paniki
Bawah Lingk. IX Kecamatan Mapanget, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT
TERGUGAT I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. RIA MANDAGI, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Paniki Bawah Lingk. IX Kecamatan Mapanget, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II ;

3. LIANNY SIPORA MANDAGI, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Kisihang Lorong Gereja GMIST BAITANI Kisihang Kecamatan Tagulandang Selatan Kab. Sitaro;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III ;

4. PAULUS MANDAGI, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Paniki DuaLingk. X/ Gudang Feri Kaseger, Kecamatan Mapanget, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT IV ;

5. SARTJE MANDAGI, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Paniki Bawah Lingk. IX Kecamatan Mapanget, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING V semula TURUT TERGUGAT V ;

6. YASIN MANDAGI, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Paniki Bawah Lingk. IX Kecamatan Mapanget Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING VI semula TURUT TERGUGAT VI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. ALFRETS KALE MANDAGI, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Mapanget Jaga VI Perum Mapanget Griya Indah I Kecamatan Talawaan Kab. Minahasa Utara ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING VII semula TURUT TERGUGAT VII ;

8. NOVITA MANDAGI, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Kombos Timur Lingk. V Kampung Nanas Kecamatan Wawonasa Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING VIII semula TURUT TERGUGAT VIII ;

9. IRA MANDAGI, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Umur Dewasa, Pekerjaan Swasta, Alamat Kelurahan Paniki Bawah Lingk. IX Kecamatan Mapanget Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING IX semula TURUT TERGUGAT IX ;

10. Kepala Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Gubernur Propinsi Sulawesi Utara Cq. Wali Kota Manado Cq. Kepala Kantor Wilayah Mapanget/Camat Mapanget selaku PPAT beralamat di Kantor Kecamatan Mapanget Jln. MR. A. A. Maramis Kota Manado ;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING X semula TURUT TERGUGAT X ;

11. Kepala Pemerintah RI Cq. Menteri Agraria/BPN Pusat di Jakarta Cq. Gubernur Propinsi Sulawesi Utara Cq. Wali Kota Manado Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado beralamat di Kelurahan Tingkulu Kecamatan Wanea Jln. Pumorow Kota Manado ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING XI semula TURUT

TERGUGAT XI ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Setelah membaca dan meneliti dengan seksama surat-surat yang berkaitan dalam perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 30 Agustus 2016 yang diterima dan didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 9 September 2016 dibawah register No.356/Pdt.G/2016/PN.Mnd. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV adalah anak-anak dari Penggugat I dan alm.Juliana W.Mandagi meninggal dunia pada tanggal 3 Desember tahun 2014 di Manado, Kelurahan Paniki Dua Lingk.IV Blok A Kecamatan Mapanget.
2. Bahwa alm.Juliana W.Mandagi bersaudara 8(delapan) orang yakni Johanis Mandagi, Liany S.Mandagi, Fransiskus S.Mandagi, Paulus Mandagi, Yasin Mandagi, Sartje Mandagi dan Alfrets Mandagi mereka mempunyai sebidag tanah warisan yang belum terbagi seluas \pm 816 M2 terdaftar dalam register tanah Nomor 028 Folio Nomor 14 di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : tanah milik keluarga Amik.

Timur : tanah milik Keluarga Amik.

Selatan : dengan Jln BKN.

Barat : dengan Jln.MR.A.A.Maramis.
3. Bahwa pada tanggal 3 April 2014 alm.Juliana W.Mandagi dan saudara-saudara tersebut pada angka 2(dua) diatas bersepakat tanah dijual sebahagian seluas \pm 700 M2 terdaftar dalam register Nomor 028



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Folio 14 kepada Tergugat dengan harga Rp.1.650.000.000,- (*satu miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah*), akan tetapi Tergugat hanya membayar Rp.520.000.000,-(*lima ratus dua puluh juta Rupiah*) dan sampai saat ini Tergugat belum melunasi sisa harga tanah sebanyak Rp.1.130.000.000,-(*satu miliar seratus tiga puluh juta Rupiah*) kepada Penggugat-Penggugat, bahkan tidak tercatat didalam Akta Jual Beli tanah seharga Rp.1.650.000.000,-(*satu miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah*) dan tidak pernah ada sama sekali.

4. Bahwa selain itu ternyata objek tanah yang diperjual belikan adalah tanah warisan belum terbagi serta objek jual beli yang salah dan belum terdaftar dalam register tanah dan juga belum ada penomoran surat-surat keterangan atas tanah oleh Kepala Kelurahan Paniki Bawah yakni Pengumuman Pengukuran tanah, surat pernyataan, surat Keterangan, Surat Keterangan tanah dan Berita acara Pengukuran tanah sebagaimana surat-surat dimaksud terlampir dalam Akta Jual Beli No.058/2014 diterbitkan oleh PPATS Kecamatan Mapanget.

5. Bahwa karena kesepakatan harga antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat bertentangan serta harga tanah belum lunas serta tanah yang dijual adalah tanah yang salah yakni persil No.014 Folio 05 dan bukan dalam register Nomor : 028 Folio Nomor : 14, maka haruslah dinyatakan menurut hukum Akta Jual beli No.058/2014 tanggal 11 Maret 2014 di terbitkan oleh PPATS Camat Mapanget cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum.

6. Bahwa selain itu berdasarkan kesepakatan para ahli waris atas jual beli tanah warisan yang belum terbagi dengan harga Rp.1.650.000.000,-(*satu miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah*), akan tetapi dengan itikat buruknya Tergugat hanya membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.520.000.000,-(*lima ratus dua puluh juta Rupiah*), sehingga masih ada selisi harga tanah Rp.1.130.000.000,-(*satu miliar seratus tiga puluh juta Rupiah*), maka wajar dan beralasan hukum kepada Tergugat dihukum untuk membayar selisi harga tanah tersebut sebanyak Rp.1.130.000.000,-(*satu miliar seratus tiga puluh juta Rupiah*) kepada Penggugat-Penggugat, secara tunai, seketika dan sekaligus.

7. Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat dimaksud bagi Penggugat-Penggugat telah menghubungi secara berulang kali, memohon agar Tergugat dengan itikat baik untuk menyelesaikan harga tanah tersebut diatas dan jika tidak dilunasi agar keluar dari tanah dimaksud dan tidak membangun rumah diatas tanah objek jual beli, akan tetapi usaha Penggugat-Penggugat hanya sia-sia belaka, bahkan dijawab dengan alasan-alasan yang tidak masuk akal, oleh karena itu Penggugat-Penggugat tidak lagi menempuh jalan lain, selain menempuh jalur hukum yang tersedia yaitu melalui Pengadilan Negeri Manado untuk mendapat keadilan hukum.

8. Bahwa selanjutnya karena perbuatan Tergugat masuk dan membangun Rumah diatas tanah objek jual beli sebelum lunas harga tanah serta tanah objek jual beli yang salah, maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melanggar hukum dan karena itu beralasan hukum kepada Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil atas tanah kepada Penggugat-Penggugat sebanyak Rp.5.250.000.000,-(*lima miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

Luas tanah 700 M2 x harga Rp.7.500.000,- per meter = Rp.5.250.000.000,-(*lima miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah*).

9. Bahwa dikuatirkan Tergugat dengan itikat buruknya akan mengalihkan tanah objek jual beli dan berakibat menimbulkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat-Penggugat, maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado agar dapat diletakan sita jaminan (conservatoir besslag) atas tanah objek jual beli tersebut pada angka 2 (dua) diatas, terletak di Kelurahan Paniki Bawah Lingk.IX Kecamatan Mapanget Kota Manado.

10. Bahwa selanjutnya dikuatirkan Tergugat akan sengaja mengulur-ulur waktu untuk tidak menjalankan putusan dalam perkara ini, maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan negeri Manado agar kepada Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat-Penggugat sebanyak Rp.2.000.000,- (dua juta Rupiah) untuk setiap hari, terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini.

11. Bahwa karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XI mempunyai hubungan hukum dengan jual beli tanah, maka ditarik dalam perkara ini untuk tunduk dan takluk pada putusan perkara ini.

12. Bahwa karena gugatan Penggugat-Penggugat ini, mempunyai sangka yang beralasan serta bukti sah menurut hukum, maka mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voorrbaar Bij Voorraad) walaupun Tergugat Verzet, Banding dan Kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado agar dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan diletakan Pengadilan dalam perkara ini.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 058/2014 tanggal 11 Maret 2014 diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara/PPATS Camat Kecamatan Mapanget Kota Manado adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat belum membayar sisa harga tanah kepada Penggugat-Penggugat sebanyak Rp.1.130.000.000,-(*satu miliar seratus tiga puluh juta Rupiah*).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa harga tanah tersebut pada angka 4(empat) diatas kepada Penggugat-Penggugat sebanyak Rp.1.130.000.000,-(*satu miliar seratus tiga puluh juta Rupiah*) secara tunai, seketika dan sekaligus.
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat masuk dan membangun Rumah diatas tanah objek jual beli adalah perbuatan melanggar hukum yang dapat menimbulkan kerugian Materiil kepada Penggugat-Penggugat sebanyak Rp.5.250.000.000,-(*lima miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah*).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil tersebut pada angka 6(enam) diatas kepada Penggugat-Penggugat sebanyak Rp.5.250.000.000,-(*lima miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah*) secara tunai, seketika dan sekaligus.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa(dwangsom) kepada Penggugat-Penggugat sebanyak Rp.2.000.000,-(*dua juta Rupiah*) untuk setiap hari, terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan Tergugat memenuhi Putusan dalam perkara ini.

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

9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XI ditarik dalam Perkara ini untuk tunduk dan takluk pada putusan perkara ini.
10. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu(Uit Voorrbaar Bij Voorraad) walaupun Tergugat Verzet, Banding dan Kasasi.
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat serta Turut Tergugat III, V, VII, dan VIII telah mengajukan jawabannya yang isinya masing-masing mendalilkan pada pokoknya adalah sebagai berikut dibawah ini :

1. JAWABAN TERGUGAT

I. PENDAHULUAN

- Bahwa Tergugat pada dasarnya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diterima kebenarannya oleh Tergugat;
- Bahwa penolakan Tergugat tersebut di dasari atas kualitas dan kedudukan hukum (legal standing) para Penggugat yang tidak punya hak dan kapasitas untuk menggugat ataupun menuntut Tergugat dalam bentuk apapun, oleh karena para Penggugat bukanlah salah satu ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI sebagai pemilik yang sah dari tanah pekarangan/pemukiman seluas $\pm 816 \text{ M}^2$ (objek sengketa) yang terletak di Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mapanget Kota Manado, berdasarkan Register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah Persil Nomor 028 Folio Nomor 14, ang sebagian seluas $\pm 700\text{M}^2$ telah di jual kepada Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 058/2004 tanggal 11 Maret 2014, yang telah disetujui dan ditandatangani di hadapan CAMAT MAPANGET Kota Manado selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sesuai SK Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulut No. 47/ KEP-11.71/ II/ 2011, oleh 8 (delapan) Ahli Waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI, yakni : Johanis Mandagi, Juliana Woki Mandagi, Lianny Sipora Mandagi (ahli waris pengganti dari alm. Petrus Mandagi), Fransiskus Nangon Mandagi, Paulus Mandagi, Yasin Mandagi, Sartje Mandagi dan Alfrets Kale Mandagi;

- Bahwa sebelum Tergugat membeli tanah pekarangan/pemukiman (OBJEK SENGKETA) tersebut, 8 (delapan) ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI tersebut, telah terlebih dahulu bersepakat melakukan proses pemisahan dan pembagian atas OBJEK SENGKETA, yang semula seluas $\pm 816\text{M}^2$ Register tanah Nomor 028 Folio Nomor 014 dipisah dan dibagi menjadi 2 (dua) bagian, sebagiannya menjadi seluas $\pm 116\text{M}^2$ tercatat menjadi tanah Register Persil Nomor 013 Folio 05 atas nama Yasin Mandagi (salah satu ahli waris JOSEPH TURANGAN MANDAGI) dan sebagiannya lagi menjadi seluas $\pm 700\text{M}^2$ kemudian tercatat menjadi tanah Register Persil Nomor 014 Folio Nomor 05 atas nama 7 (tujuh) Ahli Waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI yakni, Johanis Mandagi, Juliana Woki Mandagi, Lianny Sipora Mandagi, Sartje Mandagi, Alfrets K. Mandagi, selanjutnya berdasarkan kesepakatan 8 (delapan) ahli waris tersebut diatas, menjual tanah pekarangan/pemukiman seluas $\pm 700\text{M}^2$ Register



tanah Persil Nomor 014 Folio Nomor 05 yang terletak di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado tersebut, kepada Tergugat;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, selanjutnya Jawaban Tergugat akan diuraikan dalam bentuk EKSEPSI (Tangkisan/keberatan) dan bantahan Dalam Pokok Perkara, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pendahuluan ini, yang akan diuraikan sebagai berikut :

II. DALAM EKSEPSI

1. Para Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing)

- Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan gugatan, sebagaimana dalam gugatannya telah menyatakan bahwa para Penggugat adalah anak-anak dari Zakarias Amik (Penggugat I) dan Juliana W. Mandagi (alm). Namun dalam gugatan Penggugat tidak ada suatu dalil apapun dari Para Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI sesuai dengan Register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah, Persil Nomor 028 Foli Nomor 14, tanah untuk pekarangan/pemukiman dengan luas $\pm 816 \text{ M}^2$ (Objek Sengketa) adalah milik dan dalam penguasaan para Ahli Waris JOSEPH TURANGAN MANDAGI, yaitu : Johanis Mandagi, Juliana Woki Mandagi, Liani Sipora Mandagi sebagai ahli waris pengganti dari Petrus Mandagi (alm), Fransiskus N. Mandagi, Paulus Mandagi, Yasin Mandagi, Sartje Mandagi dan Alfrets Mandagi. Sehingga kapasitas dan kedudukan hukum (legal standing) Para Penggugat tidak jelas, maka sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan hukum untuk menggugat sebagaimana diuraikan diatas, diperkuat dengan pengakuan para Penggugat sendiri melalui dalil gugatannya pada angka 2 dan angka 3, yang menyatakan alm. Juliana W Mandagi bersaudara 8 (delapan) orang sebagai Ahli Waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI, yang menguasai OBJEK SENGKETA pada tanggal 3 April 2014 telah bersepakat tanah di jual sebahagian seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ (Objek Sengketa) terdaftar dalam register Nomor 028 Folio 14 kepada Tergugat dst. dengan demikian sangat jelas dan terang bahwa objek sengketa telah dijual kepada Tergugat, oleh 8 (delapan) bersaudara tersebut diatas, sebagai ahli waris yang sah dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI, yang salah satu yang bersepakat untuk menjual tanah Objek Sengketa dari 8 (delapan) saudara adalah alm. Juliana W. Mandagi (isteri dan ibu dari para Penggugat), dengan demikian patutlah gugatan para Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Bahwa Objek Sengketa adalah harta bawaan (warisan) dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI (alm) yang telah menikah dengan MAGDALENA SOMPO NANGON, dari hasil perkawinan tersebut, melahirkan 8 (delapan) orang anak tersebut diatas, berdasarkan keterangan ahli waris tertanggal 23 Oktober 2013, dan sesuai dengan dalil gugatan angka 3 (tiga) para Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 3 April 2014 alm. Juliana Mandagi dan saudara-saudara (8 (delapan) bersaudara) telah bersepakat Objek Sengketa di jual sebahagian seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ kepada Tergugat dst. Dengan demikian maka jelaslah transaksi jual beli tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh 8 (delapan) bersaudara termasuk di dalamnya



adalah JULIANNA W. MANDAGI, sehingga menjadi jelas dan terang bahwa para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas untuk menggugat, maka sepatutnya gugatan di tolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeljik Verklaard).

- Bahwa dengan demikian transaksi jual beli yang dilakukan oleh 8 (delapan) bersaudara sebagai ahli waris yang sah dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI (alm) dan MAGDALENA SOMPO NANGON tersebut diatas, dengan Tergugat adalah sah dan mengikat. Dengan demikian maka jelaslah para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas atas Objek Sengketa sehingga para Penggugat tidak mempunyai "legitima persona standi in judicio", maka gugatan haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeljik Verklaard);

2. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel)

- Bahwa gugatan Penggugat mengandung obscuur libel (kabur) oleh karena Penggugat tidak menerangkan dengan jelas dan pasti, tentang silsilah para Penggugat, asal usul objek gugatan dan ahli warisnya, pembagiannya, serta peralihan hak atas objek gugatan tersebut kepada Tergugat, sehingga para Penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan hukum untuk menuntut Tergugat;

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak menerangkan batas-batas tanah objek sengketa, karena tidak jelas dan pasti tentang ukuran dan luas serta batas-batas tanah dari Objek Gugatan, hal mana dalam Posita gugatan Penggugat angka 2 (dua), para Penggugat hanya menguraikan batas tanah OBJEK SENGKETA dari 8 (delapan) bersaudara ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI yang terdaftar dalam register tanah Nomor 028 Folio Nomor 14 di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : tanah milik keluarga Amik
Timur : tanah milik keluarga Amik
Selatan : dengan Jln. BKN
Barat : dengan Jln. MR. A. A. Maramis

- padahal dalam Posita gugatan angka 3 (tiga) para Penggugat telah mengetahui secara pasti pemisahan dan pembagian atas tanah pekarangan/pemukiman (OBJEK SENGKETA) tersebut, dengan menyatakan bahwa pada tanggal 3 April 2014, 8 (delapan) bersaudara tersebut diatas, telah bersepakat tanah di jual sebahagian seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ (Objek Sengketa) terdaftar dalam dalam register Nomor 028 Folio 14 kepada Tergugat, dst. Jelaslah Para Penggugat telah mengetahui dan mengakui keabsahan proses jual beli atas tanah pekarangan/pemukiman OBJEK SENGKETA tersebut, akan tetapi Para Penggugat tidak menguraikan batas-batas tanah (Objek Sengketa) tersebut yang baru pasca jual beli tersebut, hal mana dengan di jualnya sebahagian tanah warisan tersebut yang semula seluas $\pm 816 \text{ M}^2$ terdaftar dalam register tanah Nomor 026 Folio Nomor 14 di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, ukuran luasnya berubah menjadi $\pm 700 \text{ M}^2$, begitu juga dengan batas-batas tanah objek sengketa secara otomatis berubah, yakni :

Utara : dengan tanah keluarga Amik
Timur : dengan tanah keluarga Yasin Mandagi
Selatan : dengan jalan BAKN
Barat : dengan jalan MR. A.A. Maramis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan para Penggugat tidak menguraikan perubahan batas-batas tanah OBJEK SENGKETA yang telah di pisah dan di bagi berdasarkan kesepakatan 8 (delapan) ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI tersebut diatas, dengan demikian menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel) gugatan para Penggugat, maka sepatutnya majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

- Bahwa oleh karena 8 (delapan) bersaudara pemilik dari sebidang tanah bawaan (warisan) sebagai ahli waris JOSEPH TURANGAN MANDAGI seluas $\pm 816 \text{ M}^2$ terdaftar dalam register tanah Nomor 028 Folio Nomor 14 yang terletak di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, telah bersepakat untuk memisahkan dan membagi sebahagian tanah tersebut, maka secara otomatis pula mengenai luas, nomor register, nomor folio dan batas-batas tanah Objek sengketa mengalami perubahannya oleh Penggugat di dalam gugatannya dengan demikian gugatan para Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libels).

- Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menerangkan secara jelas dan pasti silsilah Penggugat dan asal usul objek gugatan, sehingga dalil gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur baik ukuran objek gugatannya, ahli warisnya, pembagiannya, dan peralihan hak atas objek gugatan kepada Para Tergugat, apalagi Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan pasti perubahan batas-batas tanah, nomor register dan nomor folio, maka dapat dipastikan kedudukan hukum Penggugat atas objek gugatan menjadi tidak jelas pula;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat patutlah ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeljk Verklaard);

III.DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban Dalam Eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Dalam Pokok Perkara, yang akan diuraikan oleh Tergugat dalam point-point jawaban selanjutnya;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang di terima kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil gugatan angka 1 (satu) para Penggugat justru menerangkan dengan jelas bahwa para Penggugat bukanlah sebagai ahli waris yang sah dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI sebagai pemilik tanah warisan/ bawaan pekarangan/ pemukiman (Objek Sengketa) dari perkara in casu, sehingga para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas serta kedudukan hukum (legal standing) untuk menggugat maupun menuntut Tergugat;
4. Bahwa dalil gugatan angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) para Penggugat, telah mengakui dan mempertegas bahwa 8 (delapan) ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI selaku pemilik yang sah atas tanah warisan (Objek Sengketa) in casu, termasuk di dalamnya alm. Juliana W. Mandagi (isteri dan ibu dari para Penggugat) telah bersepakat menjual tanah Objek Sengketa kepada Tergugat, dengan demikian sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum sama sekali para Penggugat menuntut Tergugat dalam perkara in casu;
5. Bahwa dalil gugatan angka 3 (tiga) para Penggugat yang menyatakan Objek Sengketa seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ terdaftar dalam register Nomor 028 Folio 14 patutlah ditolak dan dikesampingkan, oleh karena dengan di jualnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebahagian tanah warisan (bawaan) seluas $\pm 816 \text{ M}^2$ tersebut diatas, maka selain ukuran luas berubah menjadi $\pm 700 \text{ M}^2$ (Objek Sengketa), Nomor Register berubah menjadi 014 dan Folio Nomor menjadi 05 berdasarkan Berita Acara Pengukuran Tanah No. BAPT/143/71.71.08.1001/II/2014, tanggal 14 Februari 2014;

6. Bahwa dalil gugatan angka 3 (tiga) para Penggugat yang menyatakan Tergugat belum melunasi sisa harga tanah kepada para Penggugat, patutlah ditolak dan dikesampingkan, oleh karena Tergugat telah membayar lunas tanah Objek Sengketa kepada 8 (delapan) ahli waris yang sah dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI sebagai pemilik yang sah. Hal mana para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas atas tanah pekarangan / pemukiman (OBJEK SENGKETA) karena para Penggugat bukan pemilik dan ahli waris yang sah dari tanah tersebut, sehingga tidak pantas dan tidak berkapasitas untuk menerima pembayaran apapun dari Tergugat termasuk menuntut Tergugat;

7. Bahwa dalil gugatan angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) para Penggugat, patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karan Objek jual beli adalah benar tanah warisan (bawaan) dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI (alm) milik dari 8 (delapan) bersaudara tersebut diatas, seluas $\pm 816 \text{ M}^2$ terdaftar dalam register tanah Nomor 028 Folio Nomor 14 terletak di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, akan tetapi 8 (delapan) bersaudara tersebut, telah bersepakat untuk memisahkan dan membagi 2 (dua) bagian, dimana sebagian tanah pekarangan / pemukiman (OBJEK SENGKETA) seluas $\pm 116 \text{ M}^2$ menjadi milik Yasin Mandagi (salah satu ahli waris dari 8 (delapan) bersaudara) dan yang sebagian lagi seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ menjadi milik 7 (tujuh) bersaudara dari 8 (delapan) bersaudara dari ahli waris JOSEPH TURANGAN MANDAGI tersebut diatas, yang kemudian atas kesepakatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 (delapan) bersaudara tersebut sebagian tanah OBJEK SENGKETA seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ dijual kepada Tergugat, maka Register Tanah warisan/ bawaan (OBJEK SENGKETA) yang terletak di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado secara otomatis pencatatannya harus diubah, yang semula seluas $\pm 816 \text{ M}^2$ terdaftar dalam register tanah Nomor 028 Folio Nomor 14, berubah menjadi Register Nomor 014 Folio Nomor 05 sebahagian yang dijual kepada Tergugat seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ dan sebahagian lagi seluas $\pm 116 \text{ M}^2$ menjadi milik Yasin Mandagi dengan Register Nomor 013 Folio Nomor 05, perubahan atas Register No. 028 Folio No. 04 tersebut, dengan demikian maka jelas dan terang gugatan para Penggugat hanya berdasarkan imajinasi, ilusi dan ketamakan dari para Penggugat semata, yang nyata-nyata bukan ahli waris ataupun pemilik yang sah dari OBJEK SENGKETA;

8. Bahwa dalil gugatan angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) para Penggugat patutlah ditolak dan dikesampingkan, oleh karena sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, hal mana para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas atas tanah Objek Sengketa, serta pembayaran atas tanah tersebut telah dibayarkan lunas kepada 8 (delapan) ahli waris yang sah dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI (alm) sebagai Pemilik yang sah atas tanah warisan / bawaan (Objek Sengketa) dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI almarhum;

9. Bahwa dalil gugatan angka 8 (delapan), angka 9 (sembilan), angka 10 (sepuluh), angka 11 (sebelas) dan angka 12 (dua belas), para Penggugat patutlah ditolak dengan tegas oleh Tergugat, oleh karena para Penggugat tidak mempunyai hak, kualitas dan kapasitas atas tanah warisan/bawaan (Objek Sengketa) tersebut, sehingga para Penggugat tidak mempunyai alasan hukum maupun kedudukan hukum (legal standing) untuk menuntut ataupun menggugat Tergugat dalam bentuk apapun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang belum dibantah oleh Tergugat dianggap telah terbantahkan sebagai dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali.

Berdasarkan hal yang terurai diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara in casu, memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara

Apabila Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

2. Jawaban Turut Tergugat III :

- 1) Bahwa Turut Tergugat III membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat – Penggugat, sebab Turut Tergugat III pun belum dibayar lunas harga jual beli atas sebidang tanah warisan dimaksud.
- 2) Bahwa Turut Tergugat III baru menerima bayaran tanah Rp. 100.000.000,- dari pembagian yang harus diterima sebanyak ± Rp. 235.000.000,- sedangkan sisanya sebanyak ± Rp. 135.000.000,- belum dibayar sampai dengan saat ini.
- 3) Bahwa karena jual beli tanah warisan saat ini belum dibayar lunas kepada Turut Tergugat III, maka Turut Tergugat III menyetujui apabila gugatan Penggugat-Penggugat dikabulkan seluruhnya untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan akta jual beli Nomor : 058/2014 tanggal 11 Maret 2014

diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Camat Kecamatan Mapanget Kota Manado.

Demikian jawaban Turut Tergugat III ini kiranya diterima Jawaban Turut Tergugat III dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara ini sertamengabulkan gugatan penggugat-penggugat untuk seluruhnya.

3. Jawaban Turut Tergugat V :

1) Bahwa tanah pekarangan/pemukiman berukuran luas $\pm 816 \text{ M}^2$ tercatat dalam register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, yang berbatasan dengan :

Utara : dengan tanah milik keluarga Amik

Timur : dengan tanah milik keluarga Amik

Selatan : dengan jalan BKN

Barat : dengan jalan MR. A.A. Maramis

Adalah milik dan dalam penguasaan kami 8 (delapan) orang bersaudara sebagai ahli waris dari Joseph Turangan Mandagi, yakni :

- Johanis Mandagi ;
- Juliana Woki Mandagi ;
- Petrus Mandagi (almarhum) ahli Waris Pengganti : Liani Sipora Mandagi ;
- Fransiskus N. Mandagi ;
- Paulus Mandagi ;
- Yasin Mandagi ;
- Sartje Mandagi ;
- Alfrets Mandagi.

2) Bahwa tanah tersebut di peroleh dari orang tua (ayah) kami Joseph Turangan Mandagi meninggal pada tahun 2001;



3) Bahwa pada tanggal 03 Februari 2014, kami mengajukan Permohonan Pengukuran dan Penetapan Tanda Batas Tanah kepada Lurah Paniki Bawah, dengan maksud untuk proses pemisahan dan pembagian warisan/bawaan tersebut diatas, dan pada tanggal 04 Februari 2014 Pemerintah Kelurahan Paniki Bawah telah mengumumkan kepada masyarakat bahwa akan dilaksanakan pengukuran dan penetapan tanda batas tanah milik dari kami 8 (delapan) orang bersaudara ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI, sesuai Surat PENGUMUMAN PENGUKURAN TANAH, No. PPT/142 71.71.08.1001/II/2004;

4) Bahwa pada hari jumat tanggal 14 Februari 2014, Pemerintah Kelurahan Paniki Bawah telah melaksanakan pengukuran tanah warisan/bawaan kami tersebut diatas, dalam rangka proses Pemisahan dan Pembagian Warisan tanah kami tersebut, dengan dihadiri oleh kami 8 (delapan) pemilik tanah pekarangan/pemukiman Ahli Waris dari Joseph Turangan Mandagi, bersama dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan kami, sesuai Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor : BAPT/143/71.71.08.1001/II/2014;

5) Bahwa sebelum Pengukuran Tanah tersebut dilakukan, telah di dahului pengumuman melalui Palakat sebanyak 2 (dua) kali, dan sesuai hasil pengukuran tanah warisan/bawaan kami tersebut, sesuai Berita Acara Pengukuran Tanah tersebut diatas, sebagai berikut :

I. Bagian dari YASIN MANDAGI seluas $\pm 116 \text{ M}^2$, tercatat dalam register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah Persil Nomor 013 Folio Nomor 05;

II. Bagian dari 7 (tujuh) orang bersaudara, yaitu :

- Johanis Mandagi ;
- Juliana Woki Mandagi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Liani Sipora Mandagi (ahli waris pengganti dari Alm. Petrus Mandagi);
- Fransiskus N. Mandagi ;
- Paulus Mandagi ;
- Sartje Mandagi ;
- Alfrets K. Mandagi.

6) Bahwa atas pemisahan dan pembagian tanah warisan/bawaan dari Joseph Turangan Mandagi milik kami 8 (delapan) bersaudara;

7) Bahwa kemudian pada tanggal 11 Maret 2014 di hadapan Notaris, kami 8 (delapan) orang bersaudara telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah warisan/bawaan, bagian dari 7 (tujuh) orang bersaudara seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ tersebut diatas, dengan dr. Meike Rares (Tergugat);

8) Bahwa pembayaran atas tanah warisan/bawaan tersebut diatas, telah dilunasi sepenuhnya oleh dr. Meike Rares kepada kami, sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama dan telah diterima dengan baik oleh kami 8 (delapan) ahli waris dari Joseph Turangan Mandagi;

9) Bahwa oleh karenanya menurut kami, Penggugat-Penggugat tidak berhak atas tanah warisan/bawaan dari kami 8 (delapan) orang bersaudara tersebut, pembagiannya maupun berkeberatan atas proses jual beli yang kami lakukan, apalagi menuntut dan menggugat dr. Meike Rares (Tergugat) ;

10) Mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang mengadili perkara ini, menolak gugatan Penggugat-Penggugat, karena mereka bukanlah ahli waris yang sah dari tanah warisan/bawaan orang tua kami (Joseph Turangan Mandagi), yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Lingkungan IX Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan
Mapanget Kota Manado.

4. Jawaban Turut Tergugat VII :

1) Bahwa tanah pekarangan/pemukiman berukuran luas $\pm 816 \text{ M}^2$ tercatat dalam register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah, Persil Nomor 028 Folio 14, yang terletak di Lingkungan IX Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, yang berbatasan dengan:

Utara : dengan tanah milik keluarga Amik;

Timur : dengan tanah milik keluarga Amik;

Selatan : dengan jalan BKN;

Barat : dengan jalan MR. A.A. Maramis;

Adalah milik dan dalam penguasaan kami 8 (delapan) orang bersaudara sebagai ahli waris dari Joseph Turangan Mandagi, yakni :

- Johani Mandagi;
- Juliana Woki Mandagi;
- Petrus Mandagi (almarhum) ahli Waris Pengganti : Liani Sipora Mandagi;
- Fransiskus N. Mandagi;
- Paulus Mandagi;
- Yasin Mandagi;
- Sartje Mandagi;
- Alfrets Mandagi.

2) Bahwa tanah tersebut diperoleh dari orang tua kami (Joseph Turangan Mandagi) melalui pewarisan sejak orang tua (ayah) kami Joseph Turangan Mandagi meninggal pada tahun 2001;

3) Bahwa pada tanggal 03 Februari 2014, kami mengajukan Permohonan Pengukuran Dan Penetapan Tanda Batas kepada Lurah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paniki Bawah, dengan maksud untuk proses pemisahan dan pembagian warisan/bawaan tersebut diatas, dan pada tanggal 04 Februari 2014 Pemerintah Kelurahan Paniki Bawah telah mengumumkan kepada masyarakat bahwa akan dilaksanakan pengukuran dan penetapan tanda batas tanah milik dari kami 8 (delapan) orang bersaudara ahli waris dari JOSEPH TURANGAN MANDAGI, sesuai Surat PENGUMUMAN PENGUKURAN TANAH, No. PPT/142/71.71.08.1001/II/2004, tanggal 04 Februari 2014;

4) Bahwa pada hari jumat tanggal 14 Februari 2014, Pemerintah Kelurahan Paniki Bawah telah melaksanakan pengukuran tanah warisan/bawaan kami tersebut diatas, dalam rangka proses Pemisahan dan Pembagian Warisan tanah kami tersebut, dengan dihadiri oleh kami 8 (delapan) pemilik tanah pekarangan/pemukiman Ahli Waris dari Joseph Turangan Mandagi, bersama dengan pemilik yang berbatasan dengan kami, sesuai Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor : BAPT/143/71.71.08.1001/II/2014;

5) Bahwa sebelum Pengukuran Tanah tersebut dilakukan, telah di dahului pengumuman melalui Plakat sebanyak 2 (dua) kali, dan sesuai hasil pengukuran tanah warisan/bawaan kami tersebut, sesuai Berita Acara Pengukuran Tanah tersebut diatas, sebagai berikut :

I. Bagian dari YASIN MANDAGI seluas $\pm 116 \text{ M}^2$, tercatat dalam register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah Persil Nomor 013 Folio Nomor 05;

II. Bagian dari 7 (tujuh) orang bersaudara, yaitu :

- Johanis Mandagi ;
- Juliana Woki Mandagi ;
- Liani Sipora Mandagi (ahli waris pengganti dari Alm. Petrus Mandagi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fransiskus N. Mandagi ;
- Paulus Mandagi ;
- Sartje Mandagi ;
- Alfrets K. Mandagi.

6) Bahwa atas pemisahan dan pembagian tanah warisan/bawaan dari Joseph Turangan Mandagi milik kami 8 (delapan) bersaudara tersebut, kami telah sepakat dan membuat surat pernyataan yang ditanda tangani oleh 8 (delapan) bersaudara;

7) Bahwa kemudian pada tanggal 11 Maret 2014 di hadapan Notaris, kami 8 (delapan) orang bersaudara telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah warisan/bawaan, bagian dari 7 (tujuh) orang bersaudara seluas $\pm 700 M^2$ tersebut diatas, dengan dr. Meike Rares (Tergugat);

8) Bahwa pembayaran atas tanah warisan/bawaan tersebut diatas, telah dilunasi sepenuhnya oleh dr. Meike Rares kepada kami, sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama dan telah diterima dengan baik oleh kami 8 (delapan) ahli waris dari Joseph Turangan Mandagi;

9) Bahwa oleh karenanya menurut kami, Penggugat-Penggugat tidak berhak atas tanah warisan/bawaan dari kami 8 (delapan) orang bersaudara tersebut, pembagiannya maupun berkeberatan atas proses jual beli yang kami lakukan, apalagi menuntut dan menggugat dr. Meike Rares (Tergugat);

10) Mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang mengadili perkara ini, menolak gugatan Penggugat-Penggugat, karena mereka bukanlah ahli waris yang sah dari tanah warisan/bawaan orang tua kami (Joseph Turangan Mandagi), yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Lingkungan IX Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan
Mapanget Kota Manado.

5. Jawaban Turut Tergugat VIII :

- 1) Bahwa Turut Tergugat VIII membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat-Penggugat, sebab Turut Tergugat VIII pun belum dibayar lunas harga jual beli atas sebidang tanah warisan dimaksud.
- 2) Bahwa Turut Tergugat VIII baru menerima bayaran tanah Rp.130.000.000,- dari pembagian yang harus diterima sebanyak ± Rp.235.000.000,- sedangkan sisanya sebanyak ± Rp.105.000.000,- belum dibayar sampai dengan saat ini.
- 3) Bahwa karena jual beli tanah warisan sampai saat ini belum dibayar lunas kepada Turut Tergugat VIII, maka Turut Tergugat VIII menyetujui apabila gugatan Penggugat-Penggugat dikabulkan seluruhnya untuk dibatalkan akta jual beli Nomor : 058/2014 tanggal 11 Maret 2014 tanggal 11 Maret 2014 diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Mapanget Kota Manado.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Manado telah menjatuhkan putusan pada tanggal 17 April 2017 dalam perkara Nomor 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Legal standing dari Tergugat
- Menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.616.000,- (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 28 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan patut kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX, masing-masing pada tanggal 8 Juni 2017, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 5 Juli 2017, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 17 Juli 2017, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII tanggal 19 Juli 2017, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat X, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI, masing-masing tanggal 7 Juni 2017, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd. oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado ;

Membaca, surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Mei 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 Mei 2017 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX, masing-masing pada tanggal 9 Juni 2017, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 6 Juli 2017, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2017, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII tanggal 19 Juli 2017, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat X, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI, masing-masing tanggal 8 Juni 2017, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd. oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado ;

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Kuasa Tergugat pada tanggal 3 Juli 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada 3 Juli 2017, kontra memori banding tersebut telah diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Pembanding semula Para Penggugat, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat X, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI masing-masing pada tanggal 18 Juli 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX, masing-masing pada tanggal 17 Juli 2017, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII tanggal 8 Agustus 2017, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 20 Juli 2017, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd. oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat pemberitahuan Jurusita pada Pengadilan Negeri Manado telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Para Penggugat , Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV masing-masing tanggal 19 Juli 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VIII semula Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX, Turut Terbanding X semula Turut Tergugat X masing-masing tanggal 20 Juni 2017, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII tanggal 8 Agustus 2017, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI tanggal 6 Juli 2017, telah diberi kesempatan yang cukup untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado selama 14 (empat belas hari) kerja, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan untuk pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 7 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 Mei 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa *Judex factie* Pengadilan Negeri Manado keliruh dan tidak menerapkan hukum pembuktian dalam menilai kebenaran khususnya terhadap dalil-dalil **Legal Standing** dari Terbanding dahulu Tergugat, dimana menunjuk pada suatu fakta hukum bahwa Terbanding tidak membuktikan dalil dimaksud dengan bukti Surat maupun bukti Saksi-saksi akan tetapi diterima dalil dimaksud bahkan menjadi alasan menolak gugatan penggugat, karena itu Putusan Pengadilan tersebut diatas haruslah dibatalkan. Menurut hukum apabila Terbanding mermbantah suatu hak orang lain dengan alasan **Legal Standing**, maka ia wajib membuktikan adanya hak atau peristiwa dimaksud atau **legal Standing** tersebut, sebagaimana



ketentuan-ketentuan tentang hukum pembuktian diatur dalam pasal 1865 KUHPdata, berbunyi : *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri mapun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*. Dengan tidak membuktikan dalil-dalil tentang **Legal Standing** tersebut oleh Terbanding namun Judex factie Pengadilan Negeri Manado menggunakan sebagai alasan menolak gugatan Penggugat/Pembanding adalah keliruh, maka jelas judex factie Pengadilan Negeri Manado tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal tersebut diatas, karena itu beralasan hukum Putusan aquo haruslah dibatalkan.

2. Bahwa judex factie Pengadilan Negeri Manado dalam perkara aquo tidak menerapkan ketentuan-ketentuan hukum waris yang berlaku secara tepat bahkan mengesampingkan hukum waris yang berlaku di Indonesia dan secara khususnya di Propinsi Sulawesi Utara. Bahwa Pengertian Legal Standing artinya Penggugat tidak berhak atau berwenang Mengajukan Gugatan atau sebagai Penggugat karena menurut Terbanding/Tergugat bahwa hanya Alm.Yuliana Woki Mandagi anak Yosep Turangan Mandagi dan atau sebagai Ibu dari Penggugat I,II,III dan Isteri Penggugat I saja yang mewarisi hak atas tanah, sedangkan Pembanding dahulu Penggugat sebagai Suami dan anak-anak sah dari alm.Yuliana Woki Mandagi tidak berhak mewarisi harta peninggalan almarhuma dan bahkan juga tidak berhak mengajukan gugatan atas harta benda peninggalan almarhumah dimaksud. Bahwa Pendapat dan Pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Manado sangat keliruh bahkan bertentangan dengan hukum acara perdata dan ketentuan hukum



waris, sehingga jelas pendapat dan Pertimbangan hukum tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum waris diatur dalam pasal 832 KUHPerdara, berbunyi : *"Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama semua menurut peraturan tertera dibawah ini"* Jo.Pasal 833 KUHPerdara, berbunyi : *"sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang segala hak dan segala piutang si yang meninggal"*, dengan dasar hukum ketentuan tersebut judex factie Pengadilan Negeri Manado menolak gugatan Pembanding/ Penggugat dengan alasan **legal standing** sangatlah keliruh dan karena itu Putusan Pengadilan Negeri Manado dalam Perkara Perdata No.356/Pdt.G/2016/PN.Mdo beralasan hukum untuk dibatalkan.

3. Bahwa disamping itu judex factie Pengadilan Negeri Manado telah menyalahi ketentuan hukum acara perdata bahkan tidak menerapkan hukum acara perdata secara tepat dan benar, sebab dengan dikabulkannya eksepsi dari Tergugat/Terbanding tidak dan bukan secara otomatis materi pokok perkara ditolak untuk seluruhnya, melainkan harus gugatan penggugat tidak dapat diterima. Hal ini karena Materi Pokok perkara belum diperiksa dan yang baru diperiksa adalah khusus eksepsi. Adapun bunyi Pertimbangan hukum dalam pokok perkara halaman 33 alinea 1 sebagai berikut," **Menimbang, bahwa karena telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi bahwa penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo, maka beralasan hukum untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya**", Pertimbangan hukum dimaksud membuktikan bahwa judex factie Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado telah keliruh dan bahkan pula tidak menerapkan hukum acara perdata secara tepat dan benar oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Manado No.356/Pdt.G/2016/ PN.Mdo tanggal 17 April 2017 beralasan hukum untuk dibatalkan.

4. Bahwa selain itu berdasarkan bukti surat maupun saksi dalam keterangannya sangat mendasar bahwa alm.Yuliana Woki Mandagi adalah anak dari Yosep Turangan Mandagi, demikian juga telah diakui saksi-saksi dari Tergugat bahwa alm.Yuliana Woki Mandagi meninggalkan seorang Suami dan tiga orang anak-anak dari almarhumah dimaksud, yang saat ini bertindak sebagai Penggugat dalam perkara aquo, karena itu judex factie Pengadilan Negeri Manado sangat keliruh dan tidak mendasar menilai bahwa Pembanding/ Penggugat tidak berhak untuk mewarisi harta benda peninggalan almarhumah dan bertindak sebagai penggugat dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut, oleh Terbanding semula Tergugat telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 3 Juli 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado telah memberikan putusannya dalam perkara perdata No. 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd tertanggal 17 April 2017 yang pada intinya "Menyatakan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan aquo dan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya".
- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim judex factie Pengadilan Negeri Manado sudah tepat dan benar dalam Putusan No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

356/Pdt.G/2016/PN.Mnd tanggal 17 April 2017, dengan menyatakan bahwa oleh karena telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan a quo, maka beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya". Putusan tersebut didasari atas pertimbangan tentang hukumnya (Rechts Gronden) yang tepat, sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari sisi hukum acaranya, sehingga apa yang dikatakan oleh Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya adalah tidak tepat dan tidak berdasar sama sekali;

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dogma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan lebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara a quo, sehingga didalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dengan sangat jelas dan terang;

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan baik bukti-bukti surat maupun saksi-saksi sangat jelas dan terang, bahwa Pembanding/Penggugat bukanlah ahli waris dari Joseph Turangan Mandagi, dan juga Jual Beli atas Objek Sengketa yang semula berukuran seluas $\pm 816 \text{ M}^2$ tercatat dalam register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado Persil Nomor 028 Folio 14, telah di bagi (dipisahkan) terlebih dahulu, berdasarkan kesepakatan 8 (delapan) orang bersaudara ahli waris dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Joseph Turangan Mandagi, menjadi 2 (dua) bagian, yakni: seluas \pm 116 M² menjadi bagian dari Yasin Mandagi telah dicatat dalam register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado Persil Nomor 013 Folio 05, dan seluas \pm 700 M² menjadi milik dari 7 (tujuh) orang bersaudara ahli waris dari Joseph Turangan Mandagi (Johanis Mandagi, Juliana Woki Mandagi, Liani Sipora Mandagi, Fransiskus Mandagi, Paulus Mandagi, Sartje Mandagi, Alfrets K. Mandagi) telah dicatat dalam register tanah-tanah di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, Persil Nomor 014 Folio 05, kemudian tanah sebagian dari OBJEK SENGKETA seluas \pm 700 M² oleh ke- 7 (tujuh) ahli waris tersebut menjualnya kepada Terbanding/Tergugat, hal mana seluruh prosesnya tersebut baik PEMISAHAN/PEMBAGIAN dan JUAL BELI OBJEK SENGKETA tersebut, dilakukan pada saat seluruh ahli waris dari YOSEPH TURANGAN MANDAGI termasuk di dalamnya **JULIANA WOKI MANDAGI** masih hidup, dalam keadaan sehat, cakap dan dilakukan dengan itikad baik, sehingga tidak berlasan hukum sama sekali dan mengada-ada apabila PEMBANDING/PENGGUGAT masih menuntut atau menggugat TERBANDING/TERGUGAT, (lihat: hal. 18 s/d 29 dalam putusan tentang bukti surat dan keterangan saksi-saksi). Maka telah benar dan patut menurut hukum pertimbangan dan amar putusan judex facti tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat “bahwa objek sengketa adalah harta bawaan/harta warisan dari YOSEPH TURANGAN MANDAGI dan PENGGUGAT tidak berhak atas tanah Objek Sengketa, dengan demikian beralasan hukum untuk mengabulkan eksepsi Tergugat tentang Legal Standing untuk mengajukan gugatan atas objek perkara aquo”, dengan demikian terhadap dalil-dalil Memori Banding angka 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

s/d angka 4 PEMBANDING/PENGUGAT patutlah ditolak dan dikesampingkan;

- Bahwa berdasarkan bukti P.1 PEMBANDING/PENGUGAT dan Bukti T.1 TERBANDING/TERGUGAT, bahwa JULIANA WOKI MANDAGI telah menandatangani dan menerima pembayaran atas JUAL BELI OBJEK SENGKETA yang terletak di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado seluas $\pm 700 \text{ M}^2$ (tujuh ratus meter persegi) di kuatkan dengan keterangan saksi-saksi baik saksi TERBANDING/TERGUGAT maupun saksi PEMBANDING/PENGUGAT sendiri, (lihat: hal. 18 s/d 29 dalam putusan aquo). Maka telah benar dan patut menurut hukum pertimbangan dan amar putusan judex facti tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat "bahwa oleh karena telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo, maka beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya", dengan demikian sepatutnya dalil-dalil Memori Banding PEMBANDING/PENGUGAT ditolak dan dikesampingkan secara keseluruhan;

- Bahwa selain dan selebihnya terhadap dalil-dalil Memori Banding PEMBANDING/PENGUGAT yang belum terbantahkan dianggap telah terbantahkan sebagai dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali.

Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini TERBANDING semula TERGUGAT, mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, memutuskan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 17 April 2017;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar segala perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 17 April 2017 Nomor : 356/Pdt.G/2016/Pn.Mnd dan telah membaca, memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, Majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar karena itu dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi kurang sependapat mengenai amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo yaitu :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Legal standing dari Tergugat
- Menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.616.000,- (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah).

berdasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam konstruksi pembuatan putusan perkara perdata, yang apabila dalam jawaban Tergugata terdapat eksepsi dan oleh Majelis Hakim telah menyatakan mengabulkan eksepsi, maka dengan sendirinya terhadap gugatan pokok perkara haruslah tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan terhadap gugatan pokok perkara didalam amar putusannya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa didalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat khususnya pada point “3” menyebutkan : Bahwa disamping itu judex factie Pengadilan Negeri Manado telah menyalahi ketentuan hukum acara perdata bahkan tidak menerapkan hukum acara perdata secara tepat dan benar, sebab dengan dikabulkannya eksepsi dari Tergugat/Terbanding tidak dan bukan secara otomatis materi pokok perkara ditolak untuk seluruhnya, melainkan harus gugatan penggugat tidak dapat diterima. Hal ini karena Materi Pokok perkara belum diperiksa dan yang baru diperiksa adalah khusus eksepsi. Adapun bunyi Pertimbangan hukum dalam pokok perkara halaman 33 alinea 1 sebagai berikut,” **Menimbang, bahwa karena telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi bahwa penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo, maka beralasan hukum untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya**”, Pertimbangan hukum dimaksud membuktikan bahwa judex factie Pengadilan Negeri Manado telah keliruh dan bahkan pula tidak menerapkan hukum acara perdata secara tepat dan benar oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Manado No.356/Pdt.G/2016/ PN.Mdo tanggal 17 April 2017 beralasan hukum untuk dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 17 April 2017 Nomor : 356/Pdt.G/2016/PN.Mnd yang dimohonkan banding tersebut haruslah diperbaiki sekedar mengenai amar putusannya tentang Dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara “ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya” sehingga amar selengkapnya seperti tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat akan peraturan-peraturan RBg dan ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 17 April 2017 Nomor 356/Pdt.G/2016/PN.Ktg, yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai amar putusan dalam pokok perkara, sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Legal standing dari Tergugat ;
- Menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan aquo;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Rabu, Tanggal 25 Oktober 2017 oleh Kami **DR.EDI HASMI,SH.M.HUM.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **POLTAK PARDEDE,S.H.** dan **MUSTARI,SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 13 September 2017 Nomor 124/Pdt/2017/PT.MND, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 1 November 2017 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu **MIEN J.MANGINDAAN,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

MUSTARI,SH

ttd

POLTAK PARDEDE,SH

HAKIM KETUA,

ttd

DR.EDI HASMI,SH.M.HUM

PANITERA PENGGANTI,

ttd

MIEN J. MANGINDAAN,SH.

Biaya-biaya :



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

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

Untuk salinan,
Pengadilan Tinggi Manado
Panitera,

ARMAN,SH
NIP 19571023 198103 1004