



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 13/PDT/2020/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WELMI KIRAUHE, Alamat Kelurahan Bitung Barat Dua, RT/RW 000/003 Lingkungan III Kecamatan Maesa Kota Bitung, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta ;

JULIANA KIRAUHE, Alamat Kelurahan Kakenturan Lingkungan I Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

MAX KIRAUHE, Alamat Kelurahan Kakenturan Lingkungan I Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Nelayan;

FITJE KIRAUHE, Alamat Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

JOHANA KIRAUHE, Alamat Kelurahan Kakenturan Lingkungan I Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung;

JOLIS KIRAUHE, Alamat Kelurahan Kakenturan Lingkungan I Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung;

FLONA KIRAUHE, Alamat dahulu Kelurahan Kakenturan Lingkungan I Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung saat ini tidak diketahui alamatnya, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga. Dalam tingkat banding masing-masing diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama NOLDY SULU, SH pekerjaan Advokad beralamat di Perumahan Watutumou Permai Blok F.19 Desa Kawangkoan Baru Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 9 Oktober 2019 dibawah register Nomor 331/SK/PN Arm selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII;

Hal 1 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan

ARLENE RUPINI BATUNA, Umur 45 Tahun, Tanggal lahir 17 Januari 1973, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Desa Kalasey Satu Jaga I Kecamatan Mandolang Kabupaten Minahasa, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Dalam hal ini diwakili oleh ANGELIQUE MARCIA BATUNA berdasarkan Surat Penetapan dan Surat Kuasa Insidentil Nomor : 09/PEN.K.INS/2018/PN ARM tertanggal 19 Desember 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

MOKTAR KIRAUHE, Alamat Desa Maumbi Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, Jenis Kelamin Laki-Laki, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat V;

FADILA KIRAUHE, Alamat Kelurahan Kakenturan Lingkungan I Kecamatan Bitung Timur Kota Bitung, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat VI;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 15 Januari 2020 Nomor 13/PDT/2020PT MND tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara dan Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 25 September 2019 ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 22 November 2018 dalam Register Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya tanah tersebut milik dari keluarga Kirauhe – salindeho, semasa Hidup Bado Kirauhe menikah dengan Johana Salindeho dan dalam pernikahan mereka melahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu: Amina Kirauhe, Permensus Kirauhe dan Hermanus Kirauhe;

Halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semasa hidup Keluarga Bado - Salindeho mempunyai sebidang tanah yang bernama Pasir Panjang yang terletak di Desa Lihunu, Kecamatan Likupang Timur, dahulu kabupaten Minahasa saat ini Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Pantai Laut ;
Selatan : Rawa Laut ;
Barat : Tanah Pasini;
Timur : Tanah Pasini;
- Bahwa kemudian pada tahun 2000, Penggugat dengan Itikad baik telah membeli tanah tersebut yang bernama Pasir Panjang seluas \pm 63. 800 M² atau \pm 6.3 Ha dari salah satu anak Bado Kirauhe yaitu Amina Kirauhe sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah tersebut dari 2 (dua) orang bersaudara yaitu Permensus Kirauhe dan Hermanus Kirauhe sebagaimana surat kuasa tanggal 20 Oktober 2000;
- Bahwa adapun tanah yang menjadi objek sengketa ialah sebagaimana tersebut diatas;
- Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah anak-anak dari Permensus Kirauhe;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sebagaimana AJB No. 077/KL.AJB.XI/2000 dan AJB No.081/KL.AJB.XI/2000;
- Bahwa saat ini tanah tersebut sudah bersertifikat hak milik No. 00189 tahun 2017;
- Bahwa pada tahun tanggal 28 maret 2018 tanpa seizin dari Penggugat, Tergugat masuk kedalam tanah milik penggugat dan mendirikan sebuah bangunan gubuk semi-permanent untuk di tempati;
- Bahwa pada bulan November tahun 2018 Penggugat melaporkan tindakan Tergugat tersebut kepada pihak yang berwajib dan sebagaimana Putusan pidana tanggal 15 November 2018 Tergugat dinyatakan bersalah dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa adapaun dalil Tergugat bahwa tanah tersebut tidak pernah dialihkan oleh keluarga Tergugat, akan tetapi sebagaimana surat kuasa penjualan dari orang tua Tergugat yaitu Permensus Kirauhe dan Hermanus Kirauhe telah memberikan kuasa penjualan kepada Amina Kirauhe, serta terlebih lagi seluruh anak-anak dari Permensus Kirauhe (para Turut Tergugat) sebagaimana Surat Pernyataan bersama tanggal 10 Maret 2005 yang pada pokoknya telah menyatakan bahwa ayah mereka yaitu Permensus Kirauhe telah menjual tanah tersebut kepada penggugat;

Halaman 3 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat juga mendalilkan sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Manado tahun 2003 tanggal 20 November 2003 dimana yang menjadi pihak pihak Penggugat adalah Permensus Kirauhe dan menjadi tergugat adalah Arlene Rupini Batuna (penggugat) yang saat itu diputus Verstek oleh Pengadilan Negeri Manado, oleh karena penggugat tidak hadir, akan tetapi secara nyata Penggugat (Arlene Rupini Batuna) tidak mengetahui gugatan tersebut karena saat itu Penggugat berdomisili di Amerika Serikat ;
- Bahwa pada tahun 2003 sebagaimana surat kuasa menjual dari ayahnya Permensus Kirauhe dan juga sebagaimana putusan Verstek dari Pengadilan Negeri Manado Tergugat mengalihkan/menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Daniel Johannes Gondowijoyo sebagaimana akta jual beli No. 02/KL.AJB/1-2003 tanggal 6 Januari 2003;
- Bahwa dari transaksi jual-beli Daniel Johannes Gondowijoyo dan Tergugat pada tahun 2005 Daniel Johannes Gondowijoyo mengajukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Manado dibawah No Register 185/Pdt.G/2005/PN.Mdo dan sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 1155 K/PDT/2008 yang sudah berkekuatan hukum tetap pada pokoknya menolak Gugatan yang diajukan oleh Daniel Johannes Gondowijoyo;
- Bahwa dari putusan Pengadilan Negeri Manado No Register 185/Pdt.G/2005/PN.Mdo dan Putusan Mahkamah Agung dibawah nomor Register No. 1155 K/PDT/2008 dalam pertimbangannya pada pokoknya membatalkan seluruh jual-beli yang dilakukan oleh Daniel Johannes Gondowijoyo dan Welmi Kirauhe (Tergugat);
- Bahwa akibat dari tindakan Tergugat, penggugat tidak dapat secara leluasa, bebas memakai dan beraktifitas ditanah tersebut oleh karena tergugat telah mendirikan bangunan dan menduduki tanah objek sengketa;
- Bahwa oleh karena Penggugat pemilik sah dari tanah objek sengketa, yang seharusnya menguasai dan memiliki tanah objek sengketa oleh karena dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum maka Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan mendapat hak dari mereka agar segera keluar dan menggosongkan tanah objek sengketa dan di serahkan kepada Penggugat dan mohon bantuan aparat Kepolisian, TNI, dan atau alat kekuasaan lain, untuk dapat menyerahkan kepada Penggugat secara suka rela untuk bebas digunakan;
- Bahwa Penggugat merasa khawatir tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat tersebut dijual, dipindah tangankan atau dialihkan kepada pihak lain maka penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Airmadidi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag);

- Bahwa oleh karena gugatan penggugat didasarkan pada bukti yang otentik maka penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan verzet, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal/dalil gugatan tersebut diatas kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili, dapat menggabulkan gugatan Penggugat tersebut dengan petitum-petitum sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat jual beli terhadap tanah yang bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$;
4. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$ sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189 dengan batas-batas yaitu :
Utara : Pantai Laut ;
Selatan : Rawa Laut ;
Barat : Tanah Pasini;
Timur : Tanah Pasini;
Sah milik dari Penggugat yaitu Arlene Rupini Batuna;
5. Menyatakan segala Surat-surat yang terbit dari proses pengalihan hak dan kepemilikan terhadap objek sengketa tersebut yang diperoleh Tergugat maupun para Turut Tergugat tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat Atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dengan sukarela dan apabila Tergugat dan tidak mau keluar dari tanah objek sengketa tersebut, mohon bantuan alat kekuasaan Negara yaitu Polri dan TNI untuk dapat menggosongkan tanah objek sengketa tersebut;
7. Menghukum untuk para Tergugat untuk tunduk dan taat atas putusan;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uit voebaar bij voorraad) walaupun Tergugat dan para Turut Tergugat mengajukan verzet, banding ataupun kasasi;

Halaman 5 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum kepada para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pembanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi ;

1. Bahwa gugatan Penggugat dengan dalil-dalilnya adalah telah diperkarakan dimuka pengadilan sebagaimana tertuang dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003 dan telah memiliki kekuatan hukum tetap, dimana Penggugat telah ditarik dalam kedudukannya sebagai Tergugat I dengan objek perkara yang sama dengan objek yang disengketakan dalam perkara aquo;
2. Bahwa dalam pertimbangan hukum dan amar/dictum Putusan Perkara Perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003 telah menentukan dengan pasti tentang status kepemilikan tanah objek sengketa serta kedudukan hukum para pihak *in casu* Penggugat dahulu Tergugat I dan Tergugat I dahulu Penggugat terhadap objek sengketa, dimana Penggugat dahulu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah objek sengketa yang sangat merugikan Tergugat I dahulu Penggugat;
3. Bahwa oleh karenanya mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena perkara ini telah diperkarakan sebelumnya dan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Nebis In Idem*);

Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa Tergugat I menolak segala dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
2. Bahwa apa yang menjadi keberatan/bantahan Tergugat I dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap termuat kembali dalam jawaban pada pokok perkara ini.
3. Bahwa gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat ada membeli tanah objek sengketa sebagaimana maksud dan berdasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) No.077/KL.AJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli (AJB) No.081/KL.AJB.XI/2000 , Tergugat I tolak sepenuhnya karena tidak memiliki landasan hukum yang jelas, tidak sah dan batal demi hukum karena telah di perkarakan dan diputuskan Pengadilan sebagaimana maksud dalam putusan

Halaman 6 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap dan berkekuatan eksekusi.

4. Bahwa telah nyata dan tegas dalam amar putusan perkara perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003; menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) No.077/KL.AJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli (AJB) No.081/KL.AJB.XI/2000 adalah tidak sah dan tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum.
5. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa terhadap objek sengketa telah terbit sertifikat hak milik Nomor : 00189 Tahun 2017 atas nama Arlene Rupini Batuna dengan sendirinya adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan diterbitkan berdasarkan peralihan hak atas tanah yang tidak sah sebagaimana akta-akta jual beli tersebut diatas yang telah dibatalkan berdasarkan kekuatan putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik Tergugat I tolak sepenuhnya karena tidak benar karena jual beli antara Penggugat dengan salah satu ahli waris Alm. Bado Kirauhe (Pewaris) yaitu Amina Kirauhe adalah tidak sah dan tidak mengikat dikarenakan tidak mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris Alm.Bado Kirauhe selaku pemilik objek tanah sengketa dan karenanya surat kuasa untuk menjual tertanggal 20 Oktober 2000 telah pula dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum sebagaimana maksud amar putusan angka 10 perkara perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003; yang telah berkekuatan hukum tetap.
7. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Maret 2018 Tergugat I masuk ke dalam tanah milik Penggugat adalah sesuatu dalil yang bertolak belakang dengan fakta-fakta hukum sebagaimana yang sudah diuraikan pada bagian jawaban tersebut diatas dikarenakan bahwa Tergugat I adalah ahli waris pengganti dari Alm.Permensius Kirauhe yang nota bene adalah anak kandung dari pewaris Alm. Bado Kirauhe. Bahwa tindakan Tergugat I adalah sah dan memiliki landasan hukum yang jelas dimana Tergugat I sejak 26 Januari 2001 telah mendapatkan surat kuasa khusus dari Permensius Kirauhe untuk mengurus tanah objek sengketa sampai dengan memperkarakan Penggugat dalam perkara perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003; yang telah berkekuatan hukum tetap.
8. Bahwa dalil Penggugat yang mengemukakan putusan perkara pidana tertanggal 15 Nopember 2018 , Tergugat I tolak sepenuhnya karena sesungguhnya adalah perkara tindak pidana ringan (*tipiring*) yang tidak

Halaman 7 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND

Disclaimer

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



mempengaruhi status kepemilikan tanah objek sengketa dimana sudah sangat jelas diuraikan dalam putusan perkara perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003; berikut diuraikan juga dalam putusan Pengadilan Negeri Manado perkara perdata Nomor : 249/PDT.G/1995/PN.MDO tanggal 30 April 1996 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 166/PDT/1997/PT.MDO tanggal 31 Oktober 1997 yang telah dimohonkan pelaksanaan eksekusinya sebagaimana maksud Surat Penetapan Eksekusi No.249/PDT.G/1995/PN.MDO tertanggal 4 Pebruari 1999; yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah peninggalan Alm. Bado Kirauhe yang belum dibagi waris.

9. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya perkara perdata sebagaimana putusan perkara perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003; Tergugat I tolak sepenuhnya karena tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang jelas dan bertentangan dengan maksud pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyidangkan dan memutuskan dalam perkara perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tersebut yang menyatakan bahwa Penggugat dahulu Tergugat I (an. Arlene Rupini Batuna) tidak pernah hadir dan atau mengirimkan wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil dengan patut, dimana Penggugat dahulu Tergugat I yang pada waktu itu berdomisili di Amerika Serikat telah dipanggil melalui Kedutaan Besar Negara Amerika Serikat di Indonesia.
10. Bahwa dalil Penggugat yang mengangkat persoalan gugatan Daniel Johanes Gondowijoyo yang mengajukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Manado hingga tahapan kasasi di Mahkamah Agung RI yang pada pokoknya menolak gugatan tidak dapat dijadikan alasan Penggugat untuk menyatakan bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah objek sengketa.
11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Penggugat tidak dapat secara leluasa, bebas memakai dan beraktifitas di tanah objek sengketa karena dalil-dalil ini sesungguhnya memutarbalikkan fakta-fakta hukum yang secara tegas menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum atas kepemilikan tanah objek sengketa dikarenakan seluruh proses peralihan hak serta penerbitan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat adalah dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum karena bertentangan dengan maksud putusan perkara perdata Nomor : 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tertanggal 20 Nopember 2003 dan tidak mendapatkan persetujuan secara sah dari para ahli waris Alm. Bado Kirauhe.

Halaman 8 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan yang telah Tergugat I kemukakan tersebut diatas maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi ;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat beritikad tidak baik.
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) No.077/KL.AJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli (AJB) No.081/KL.AJB.XI/2000 berikut Sertifikat Hak Milik Nomor : 00189 Tahun 2017 an. Arlene Rupini Batuna adalah tidak sah dan tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang adil (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Terbanding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi telah menjatuhkan putusan tanggal 25 September 2019 Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm, dengan amar selengkapnya sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat jual beli terhadap tanah yang bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$;
4. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$ sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189 dengan batas-batas yaitu:
 - Utara : Pantai Laut;
 - Selatan : Rawa Laut ;

Halaman 9 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Tanah Pasini;
- Timur : Tanah Pasini;

Sah milik dari Penggugat yaitu Arlene Rupini Batuna;

5. Menyatakan segala surat-surat yang terbit dari proses pengalihan hak dan kepemilikan terhadap objek sengketa tersebut yang diperoleh Tergugat maupun para Turut Tergugat tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat maupun para Turut Tergugat Atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dengan sukarela dan apabila Tergugat maupun para Turut Tergugat dan tidak mau keluar dari tanah objek sengketa tersebut, mohon bantuan alat kekuasaan Negara yaitu Polri dan TNI untuk dapat mengosongkan tanah objek sengketa tersebut;
7. Menghukum untuk Tergugat maupun para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas putusan;
8. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.9.231.000,00 (sembilan juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca relas pemberitahuan putusan Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII masing-masing pada tanggal 9 Oktober 2019;

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi yang menyatakan bahwa pada tanggal 9 Oktober 2019 Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I, II,III,IV,,VII,VIII melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 25 September 2019 Nomor : 217/Pdt.G/2018/PN. Arm. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat melalui kuasa Insidentil pada tanggal 18 November 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat V pada tanggal 21 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat VI pada tanggal 6 Oktober 2019 ;

Membaca Surat keterangan tidak mengajukan memori banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 27 Desember 2019;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 217/Pdt.G/2018/PN.Arm, Pengadilan Negeri Airmadidi telah

Halaman 10 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ini kepada pihak Pemanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII tanggal 6 November 2019, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 November 2019 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat V pada tanggal 5 November 2019 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat VI pada tanggal 8 November 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan untuk pemeriksaan dalam tingkat banding diajukan oleh Pemanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII 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 Pemanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII dalam permintaan bandingnya tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa karena permohonan banding tanpa diikuti dengan adanya memori banding, Pengadilan Tinggi secara formal tidak dapat mengetahui akan keberatan yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I,II,III,IV,VII,VIII, akan tetapi memori banding bukanlah sesuatu yang wajib dan lagi pula yang bersangkutan sebagai pihak yang kalah dalam Pengadilan Tingkat Pertama maka Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan dalam permohonan banding ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 25 September 2019 Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm, gugatan, jawaban dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak pada Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya telah masuk dalam pokok perkara dan oleh sebab itu akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara maka eksepsi harus dinyatakan ditolak, adalah pertimbangan hukum yang sudah tepat dan benar sesuai hukum dan oleh sebab itu pertimbangan hukum dalam eksepsi ini diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding serta menguatkan amar putusan dalam eksepsi ;

Halaman 11 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara yang berkesimpulan bahwa dalil-dalil gugatan pokok gugatan Penggugat adalah beralasan menurut hukum karena dapat dikuatkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya dan oleh sebab itu mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian, adalah sudah tepat dan benar karena telah sesuai dengan hukum acara khususnya mengenai pembuktian oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara diambil alih menjadi pertimbangan hukum sendiri Pengadilan Tinggi. Bahwa tanah obyek sengketa yang dikenal dengan Pasir Panjang dengan luas lebih kurang 63.800 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.00189/Desa Lihunu a.n Arlene Rupini Batuna Terbanding semula Penggugat (bukti P-17) adalah sah milik Terbanding semula Penggugat karena telah diperoleh dengan alas hak yang sah menurut hukum sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai akta jual beli No.077/KL.AJB.XI/2000 tanggal 16 Nopember 2000 (bukti P-11) dan akta jual beli No.081/KL.AJB.XI/2000 tanggal 17 Nopember 2000 (bukti P-12), sebaliknya Pembanding semula Tergugat tidak berhak atas obyek sengketa karena tidak memiliki bukti-bukti yang sah sebagai alas hak yang sah untuk itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Pengadilan Tinggi dapat menerima dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 25 September 2019 Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 25 September 2019 Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm dikuatkan maka Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah maka Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang dalam Tingkat banding sejumlah yang ditetapkan dalam amar putusan;

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

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 25 September 2019 Nomor 217/Pdt.G/2018/PN Arm yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 12 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding semula Tergugat dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) .

Demikian diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Kamis tanggal 13 Februari 2020 oleh kami PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis dengan CHARLES SIMAMORA, SH.MH dan FRANGKI TAMBUNWUN, SH.MH masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado sebagai Hakim Anggota, sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor 13/PDT /2020/PT MND tanggal 15 Januari 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 18 Februari 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota, didampingi oleh REFLY H. BATUBUAJA, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

CHARLES SIMAMORA, SH.MH

PARULIAN
SH.MH

LUMBANTORUAN,

FRANGKI TAMBUNWUN, SH.MH

Panitera Pengganti

REFLY H. BATUBUAJA, SH

Biaya-biaya :

1. Pemberkasan Rp. 134.000,-
2. Redaksi Rp. 10.000,-
3. Meterai Rp. 6.000,-

Halaman 13 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND



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

Jumlah

Rp. 150.000,-

Halaman 14 dari 13 halaman Putusan Nomor 13/PDT/2020/PT MND