



P U T U S A N

No. 2147 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DORTJE KALESARAN, bertempat tinggal di Kelurahan Dendengan Luar Lingkungan I, Kecamatan Tikala, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada EDWIN SENSUK,SH, Advokat, berkantor di Jalan Sam Ratulangi No.15 Bitung Timur, Kota Bitung ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. ALEX WULUS, bertempat tinggal di Desa Mapanget Lingkungan II, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara;
2. PT.RENTBY TUNAS JAYA, bertempat tinggal di Desa Mapanget Lingkungan V, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara ;
3. KEPALA KECAMATAN DIMEMBE KABUPATEN MINAHASA UTARA, selaku PPAT, berkedudukan di Kantor Kecamatan Dimembe, Kabupaten Minahasa Utara ;
4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Kabupaten Minahasa di Tondano ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/ Pembanding, dan Turut terbanding ;

d a n :

1. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Minahasa di Tondano;
2. BANK TABUNGAN NEGARA, berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi No.1 Manado ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/ Turut Terbanding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat pada tanggal 27 September 2005 telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I, tanah mana terletak di Desa Mapanget yang bernama "pudutan" dahulu Kecamatan Dimembe, sekarang Kecamatan Talawaan Kabupaten Minahasa utara seluas kurang lebih 4.735 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : ALEX WULUR ;
Timur : ALEX WULUR /A.R RORINGPANDEY ;
Selatan : ANDRIEAS KAUNANG ;
Barat : DENGHAH RORINGPANDEY ;

Bahwa jual beli mana telah di buat dihadapan Notaris Tienieke Yvonne Jane Mewengkang,SH berdasarkan akta jual beli No.338.1/JB/D/IX/2005 tanggal 27 September 2005, yaitu dengan harga Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) adalah berlaku sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum berlaku ;

Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tanggal 5 Desember 2005 tanah yang dibeli dari Tergugat I tersebut di atas dijual kembali oleh Tergugat I kepada Tergugat II melalui Tergugat III dan Penggugat atas tindakan Tergugat I tersebut, pernah mengajukan pencegahan penerbitan sertifikat atas tanah obyek sengketa dimaksud kepada Turut Tergugat I namun oleh Turut Tergugat I tetap menerbitkan sertifikat di atas tanah sengketa tersebut tanpa mempertimbangkan surat pencegahan Penggugat. Bahkan secara tanpa hak Turut Tergugat I telah menerbitkan Serifikat No.457 HGB di atas tanah sengketa tersebut atas nama Tergugat II. Begitu pula dengan Turut Tergugat II. Oleh Penggugat telah mengajukan pencegahan pencairan dana kepada Tergugat II atas tanah sengketa tersebut yang akan didirikan perumahan, namun Turut Tergugat II tetap mencairkan dana kepada Tergugat II, hal ini terbukti bahwa di atas tanah sengketa telah berdiri beberapa bangunan rumah sederhana ;

Bahwa Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini dengan jalan damai namun upaya Penggugat tersebut sama sekali tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I ;

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 2147 K/Pdt/2010



Bahwa atas tindakan Tergugat I tersebut maka Penggugat merasa sangat dirugikan sehingga pantas dan beralasan hukum Penggugat melaporkan tindakan Tergugat I kepada pihak Kepolisian ;

Bahwa atas tindakan Tergugat I yang menjual kembali tanah dimaksud kepada Tergugat II, maka oleh Pengadilan Negeri Manado dalam perkara pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atas nama terdakwa Alex Wulur telah di putus dalam putusan pidana No.411/Pid.B/2006/PN.Manado, yang amarnya berbunyi :

MENGADILI

1. Menyatakan terdakwa Alex Wulur telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan Hak atas Barang-barang tidak bergerak "
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan ;
3. Menetapkan masa penahanan Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana yang dijatuhkan ;
4. Menetapkan barang bukti : akta jual beli dan kwintansi-kwitansi tetap dilampirkan dalam berkas perkara ;
5. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.000,- (seribu rupiah) ;

Bahwa tindakan penggelapan hak yang dilakukan oleh Tergugat I atas barang-barang tidak bergerak/tanah milik Penggugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan ;

Bahwa peralihan hak di atas tanah sengketa dimaksud yang dikeluarkan oleh Tergugat III dalam bentuk jual beli adalah tindakan tanpa hak dan melawan hukum oleh karenanya akta jual beli tersebut di atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan batal demi hukum. Bahwa sertifikat HGB No.457 atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum oleh karena diterbitkan di atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum. Begitu pula dengan segala bentuk pencairan dana, penerbitan surat-surat lain di atas tanah sengketa di maksud oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ;

Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang di dasarkan sangka yang beralasan bahwa tanah sengketa akan dialihkan dan atau dipindah tangankan kepada pihak lain, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon Pengadilan Negeri Manado berkenan meletakkan sita jaminan sita jaminan atas tanah sengketa dimaksud ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat I (uit voerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dilaksanakan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Manado ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No.338.1/JB/D/IX/2005 tertanggal 27 September 2005 ;
4. Menyatakan bahwa tindakan peralihan hak di atas tanah sengketa dimaksud yang dikeluarkan oleh Tergugat III dalam bentuk akta jual beli adalah tindakan tanpa hak dan melawan hukum oleh karenanya akta jual beli tersebut di atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan hukum bahwa sertifikat HGB No.457 atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum oleh karena diterbitkan di atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan hukum segala bentuk pencairan dana, penerbitan surat-surat lain di atas tanah sengketa di maksud oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ;
7. Menghukum Tergugat II untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa di maksud dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dipakainya dengan bebas dan aman, apabila perlu dengan bantuan alat negara ;
8. Menyatakan hukum Tergugat III dan Turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk dan takluk pada putusan ini ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi ;
10. Biaya perkara menurut hukum ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 2147 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut
EKSEPSI TERGUGAT I :

Bahwa gugatan Penggugat seharusnya mengenai pengembalian panjar tanah yang diserahkan kepada Tergugat I karena Penggugat tidak melunasi tanah obyek sengketa kepada Tergugat I ;

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena batas-batas yang sekarang ini berbeda dimana :

Utara : PT. Rendi ;
Timur : E.Rorinpandey ;
Selatan : E.Kaunang ;
Barat : Rorinpandey/Kembi ;

EKSEPSI TERGUGAT II :

Bahwa Tergugat II membantah bahkan menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;

Bahwa para pihak/subyek gugatan tidaklah lengkap karena yang digugat oleh Penggugat adalah tanah yang dibeli oleh Tergugat II adalah tanah milik adat (pasini), yang merupakan peninggalan Davit Wullur (alm) dan Ani Karundeng (almarhum) suami istri kepada 5 (lima) orang anaknya masing-masing adalah Julien M. Wullur, Hermina Wullur, Alex Wullur, Mintje Wullur dan Sem Wullur. Dan juga di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan rumah milik orang lain ;

Gugatan tidak jelas (obscuur libel)

Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah tanah-tanah dengan sertifikat HGB No.457, sebagai pengganti blangko sertifikat HGB No.456 tercatat atas nama PT. Rentby Tunas Jaya (Tergugat II), sedangkan dalil gugatan Penggugat menyatakan Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I bernama "Pudutan" seluas kurang lebih 4.735 M2 namun Penggugat tidak menguraikan tanah Penggugat adalah termasuk bagian mana dalam sertifikat HGB Nomor : 457/Mapanget, sehingga jelas bahwa dari gugatan Penggugat adalah kabur karena tidak jelas letak dan kedudukan tanah yang dimaksud (obscuur libel) ;

Bahwa dalam dalil gugatan angka 2 yang menyatakan tanah seluas kurang lebih 4.735 M2 jual beli mana telah dibuat dihadapan Notaris Tieneke Y.J. Mewengkang,SH berdasarkan Akta jual Beli Nomor 338.1/JB/D/IX/2005, tanggal 27 September 2005, akan tetapi berdasarkan surat pemberitahuan

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 2147 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Agustus 2006 dari Tienieke Y.J. Mewengkang,SH selaku Notaris yang ditujukan kepada Pimpinan Perusahaan Perseroan (Persero) PT.Bank Tabungan Negara Cabang Manado di Manado, yang menyatakan bahwa akte jual beli tanggal 27 September 2005 Nomor 338.1/JB/D/IX/2005, telah ditarik kembali dengan alasan terjadi kesalahan penulisan nomor dan tanggal akta yang sah harusnya tanggal 22 Agustus 2006 dan ternyata tanah dalam akta tersebut sudah dijual kepada orang lain dan telah diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa tanggal 20 Juli 2006 yaitu dengan HGB Nomor : 457/Mapanget atas nama P.T. Rentby Tunas Jaya (Tergugat II) dan telah dijelaskan dengan tegas bahwa akta tersebut tidak bisa digunakan atau tidak berlaku, sehingga akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti autentik sebagai dasar gugatan Penggugat karena telah cacat hukum, sebab keberadaan yang telah ditarik kembali oleh pejabat yang membuat dan mengeluarkan yaitu Notaris/PPAT Tienieke Y.J. Mewengkang,SH ;

EKSEPSI TURUT TERGUGAT I :

Bahwa Turut Tergugat I membantah semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya tanggal 25 April 2007 ;

Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah tanah Sertifikat HGB Nomor : 457/Mapanget seluas 11380 M2, tercatat atas nama P.T. Rentby Tunas Jaya (Tergugat II) dan dalam dalil gugatan Penggugat angka 1 menyatakan Penggugat mempunyai sebidang tanah dibeli dari Tergugat I, yang terletak di Desa Mapanget yang bernama "Pudutan" seluas kurang lebih 4.735 M2, namun tidak dijelaskan/diuraikan tanah Penggugat masuk pada bagian mana dalam sertifikat HGB Nomor : 457/Mapanget sehingga gugatan Penggugat adalah kabur karena tidak jelas (obscur libel) ;

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 2 menyatakan tanah seluas kurang lebih 4.735 M2 diperoleh berdasarkan akta jual beli Nomor 338.1/JB/D/IX/2005, tanggal 27 September 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Tienieke Yvonne Jane Mewengkang,SH, namun berdasarkan Surat Pemberitahuan tanggal 29 Agustus 2006 dari Tienieke Y.J. Mewengkang,SH selaku Notaris yang ditujukan kepada Pimpinan Perusahaan Perseroan (Persero) PT.bank Tabungan Negara Cabang Manado (Turut Tergugat II) dan tembusannya antara lain kepada Turut Tergugat I dan Penggugat, dinyatakan bahwa akta jual beli tanggal 27 September 2005, Nomor 338.1/JB/D/IX/2005, telah ditarik kembali dengan alasan terjadi kesalahan penulisan nomor dan tanggal akta yang sah harusnya tanggal 22 Agustus 2006 dan ternyata tanah

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 2147 K/Pdt/2010



dalam akta tersebut sudah dijual kepada orang lain dan telah diterbitkan sertifikat, maka akta jual beli tanggal 27 September 2005, Nomor 338.1/JB/D/IX/2005, tidak dapat dijadikan sebagai bukti autentik sebagai dasar gugatan Penggugat karena telah cacat hukum, sehingga keberadaannya yang telah ditarik kembali oleh pejabat yang membuat dan mengeluarkan yaitu Notaris/PPAT Tieneke Y.J. Mewengkang,SH ;

EKSEPSI TURUT TERGUGAT II:

Bahwa surat pencegahan pencairan dana oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II diterima setelah pencairan dana dilakukan oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat II, sehingga gugatan dari Penggugat kepada Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusannya No.103/Pdt.G/2007/PN.Mdo tanggal 16 Januari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum akta jual beli tanggal 27 September 2005, Nomor 338.1/JB/D/IX/2005, tertanggal 27 September 2005, yang telah diperbaiki menjadi Akta Jual Beli No.254.1/JB/MPT/D/XII/2006 tanggal 22 Agustus 2006 ;
3. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat III menerbitkan Akta jual Beli No.225/JB/D/VIII/2006 tanggal 5 Desember 2005 dan tindakan Turut Tergugat I menerbitkan Serifikat hak Guna bangunan No.457, atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual beli No.225/JB/MPT/D/XII/2006 tanggal 5 Desember 2005 dan Serifikat hak Guna bangunan No.457, atas obyek sengketa seluas 4.735 M2, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat II untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dengan bebas dan aman, apabila perlu dengan bantuan alat Negara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Tergugat III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini ;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.691.000,- (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusannya No.166/PDT/2009/PT.MDO tanggal 11 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado No.103/Pdt.G/2007/PN.Mdo tanggal 16 Januari 2008 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.60.000,- (enam puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 April 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 April 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 103/Pdt.G/2007/PN.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Mei 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 12 Mei 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi ;

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 2147 K/Pdt/2010



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Hakim Tingkat Banding yang mengadili perkara ini sangat tidak sependapat dengan kami selaku kuasa hukum, oleh karena pertimbangan mana hanyalah merupakan pertimbangan yang tidak menelusuri dan meneliti secara mendetail dan hanya menerima dan mengambil dalil eksepsi para Tergugat semata tanpa mempertimbangkan bukti-bukti dan tanpa mencermati gugatan Pemohon Kasasi. Hal ini terbukti bahwa Hakim Tingkat Banding hanya mengambil dan memasukkan di dalam pertimbangan hukum pada mana batas-batas tanah menurut pertimbangan Hakim tingkat banding halaman 7 alinea ke 5 bahwa :

Utara : PT. Rentby Tunas Jaya/Alex Wullur ;

Selatan : Andrieas Kaunang ;

Timur : Alex Wullur/Ar Roringpandey/PT.Rentby ;

Barat : Dengah Roringpandey;

Bahwa batas tanah tersebut di atas menurut pertimbangan Hakim Tingkat Banding tidak sama dengan batas-batas tanah sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat di dalam gugatannya, dengan demikian hakim tingkat banding didalam pertimbangan hukum telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Vide putusan MARI No.81 K/SIP/1971) dan tanpa mempertimbangkan dan mencermati gugatan dan bukti-bukti Pemohon Kasasi sehingga pertimbangan mana sangatlah tidak mencerminkan suatu keseimbangan. Bahwa padahal telah jelas dan nyata pada dalil gugatan Penggugat di dalam gugatannya telah rinci dan jelas bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut :

Utara : ALEX WULUR ;

Timur : ALEX WULUR /A.R RORINGPANDEY ;

Selatan : ANDRIEAS KAUNANG ;

Barat : DENGAH RORINGPANDEY ;

2. Bahwa dari hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa ternyata tidak terdapat perbedaan yang signifikan terhadap batas-batas tanah sengketa sehingga sangat tidak beralasan hukum Hakim Tingkat Banding didalam pertimbangan hukum menyatakan bahwa terdapat perbedaan



batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat didalam gugatannya dengan batas-batas tanah yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat...bahwa Hakim Tingkat banding telah keliru mempertimbangkan dengan menyatakan bahwa batas-batas tanah sengketa tidak sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, padahal Hakim Tingkat Banding nyata-nyata hanya menerima dan mempertimbangkan dalil Termohon kasasi/Tergugat II tanpa melihat dan meneliti secara langsung obyek sengketa ;

3. Bahwa pertimbangan Hakim tingkat Banding menyatakan pada mana pihak yang terlibat dalam penerbitan Akta Jual Beli tersebut baik Julin M.Wullur dengan persetujuan saudara-saudaranya kepada Netty Agnes Pantouw,SE, maupun dari Netty Agnes Pantouw kepada PT. Rentby Tunas Jaya In casu Tergugat II tidak dilibatkan dalam perkara ini, mengakibatkan subyek gugatan Penggugat tidak lengkap sehingga eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat angka 3 tersebut di atas patut diterima, hal inilah yang membuat ketidak cermatan di dalam pertimbangan di dalam pertimbangan hukum Tingkat Banding. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat I yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat II (PT. Rentby Tunas Jaya) via Tergugat III dan telah diterbitkan sertifikat HGB No.457 atas nama Tergugat II oleh Turut Tergugat I telah ditarik sebagai subyek di dalam perkara dan lengkaplah sudah subyek hukum dalam perkara ini ;
4. Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata telah jelas dan cermat dengan demikian patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi dapat diterima oleh karena gugatan mana telah disertai dengan bukti yang patut dan dapat diterima ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari pemohon kasasi dapat dibenarkan, karena ternyata Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum acara perdata, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Tinggi Manado dalam pertimbangannya halaman 8 alinea ketiga menyatakan "...karena batas-batas tanah sengketa tidak jelas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ", hal ini adalah merupakan kekeliruan, karena dalam perkara ini, telah diadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 15 November 2007 dan dari hasil pemeriksaan setempat tersebut ternyata antara para pihak tidak terdapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbedaan yang signifikan terhadap batas-batas tanah sengketa (vide pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Manado halaman 24 alinea keempat); Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Manado yang menyatakan "...karena para pihak yang terlibat dalam akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III, tidak dilibatkan dalam perkara ini mengakibatkan subyek gugatan Penggugat belum lengkap sebagaimana eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat", tidaklah dapat dibenarkan karena menurut hukum acara perdata, siapa-siapa yang akan digugat adalah sepenuhnya hak Penggugat ;

Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat, ternyata Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatan, sebagaimana telah dipertimbangkan dengan benar oleh Pengadilan Negeri Manado ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Judex Facti harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : DORTJE KALESARAN dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No.166/PDT/2009/PT.MDO tanggal 11 Maret 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado No. 103/Pdt.G/2007/PN.Mdo tanggal 16 Januari 2008 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : DORTJE KALESARAN tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No.166/PDT/2009/PT.MDO tanggal 11 Maret 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado No. 103/Pdt.G/2007/PN.Mdo tanggal 16 Januari 2008 ;

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 2147 K/Pdt/2010



MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum akta jual beli tanggal 27 September 2005, Nomor 338.1/JB/D/IX/2005, tertanggal 27 September 2005, yang telah diperbaiki menjadi Akta Jual Beli No.254.1/JB/MPT/D/XII/2006 tanggal 22 Agustus 2006 ;
3. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat III menerbitkan Akta jual Beli No.225/JB/D/III/2006 tanggal 5 Desember 2005 dan tindakan Turut Tergugat I menerbitkan Serifikat hak Guna bangunan No.457, atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual beli No.225/JB/MPT/D/XII/2006 tanggal 5 Desember 2005 dan Serifikat hak Guna bangunan No.457, atas obyek sengketa seluas 4.735 M2, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat II untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dengan bebas dan aman, apabila perlu dengan bantuan alat Negara ;
6. Menyatakan Tergugat III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini ;

Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari SENIN tanggal 20 JUNI 2011 oleh Dr.M.HATTA ALI, SH.MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. DJAFNI DJAMAL,SH.MH dan DRS.MUCHTAR ZAMZAMI,SH.MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh NAWANGSARI,SH.MH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/ H.DJAFNI DJAMAL,SH.MH

Ttd/ DRS.H.MUCHTAR ZAMZAMI,SH.MH

K e t u a,

Ttd/ Dr. M.HATTA ALI,SH.MH

Biaya-Biaya :

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Meterai | : Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | : Rp. 489.000,- |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

Panitera Pengganti,

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH,SH.MH
NIP 196103 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 2147 K/Pdt/2010