



**P U T U S A N**

**No. 2053 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**DJEFRY EREL SAISAB, S.Th.**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal II Lingkungan III, Kecamatan Tikala, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edison Poluan, SH., Advokat, berkantor di Politeknik Indah Blok E. 5, Kairagi II, Kecamatan Mapanget, Kota Manado,  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n:

**HENGKY WIJAYA**, bertempat tinggal di Kelurahan Calaca Lingkungan I, Jalan Sisingamangaraja, Kecamatan Wenang – Kota Manado,  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah kebun kelapa yang terletak di Wilayah Desa Kima Atas, Kecamatan Mapanget - Kota Manado sesuai bukti pemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik No. 225 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Manado pada tahun 1994 dengan luasnya  $\pm 40.470 \text{ M}^2$ ;
2. Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah sebagai berikut:  
Utara dengan : Kel. Nicolas Manurip, Kel. Flander Lahamadi dan Kel. Drs. Marten Djarano;  
Timur dengan : R. H. Samsuri dan Agus Surono;  
Selatan dengan : Jalan Raya;  
Barat dengan : Kel. Nayoan - Watuseke;  
(Tanah tersebut terletak di Kelurahan Kima Atas, Kecamatan Mapanget Kota Manado);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut asal-usulnya adalah milik Endrina Roleh sesuai surat ukur pada tahun 1963, selanjutnya karena hendak dijual kepada Penggugat, maka tanah kebun kelapa tersebut diukur kembali atas nama Penggugat dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang sekarang ini menjadi sengketa dengan pihak Tergugat;
4. Bahwa pada bulan Agustus tahun 2007 tanpa ijin/persetujuan Penggugat sebagai pemilik ternyata Tergugat telah masuk dan menguasai obyek sengketa dengan mendirikan bangunan rumah panggung terbuat dari kayu diatas tanah dimaksud;
5. Bahwa tindakan Tergugat tersebut telah 2 (dua) kali ditegur oleh Penggugat melalui kuasanya bernama: Steven Hardi, namun teguran tersebut tidak dihiraukannya dan kemudian dilakukan laporan ke Polsek Mapanget dan selanjutnya dilakukan pemeriksaan ke Poltabes Manado dalam kasus penyerobotan tanah;
6. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat tersebut merupakan perbuatan yang melawan Hukum, maka cukup alasan hukum bahwa Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk dihukum agar segera keluar dan atau mengosongkan obyek tanah sengketa serta mengangkat barang-barangnya dan selanjutnya akan digunakan oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa beban apapun, dan jika perlu dengan menggunakan/memohon bantuan alat kekuasaan negara yaitu antara lain kepolisian;
7. Bahwa apabila Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan menguasai hak milik orang lain in casu yaitu hak milik Penggugat, maka terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Manado diucapkan dimana Tergugat wajib membayar uang paksa kepada pihak Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari;
8. Bahwa ada kekuatiran dari pihak Penggugat dimana Tergugat akan mengalihkan obyek sengketa tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado dapat meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaq) atas tanah kebun dimaksud;
9. Bahwa oleh karena dasar hukum Penggugat menggugat Tergugat didasarkan pada bukti-bukti yang bersifat autentik, maka cukup alasan hukum dimana Pengadilan Negeri Manado dalam memutus perkara ini dengan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verset, banding maupun kasasi;

Hal. 2 dari 8 hal. Put. No. 2053 K/Pdt/2010

#### 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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado kiranya berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

## A. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 225/tahun 1994 Desa Kima Atas, Kecamatan Mapanget - Kotamadya Daerah Tingkat II Manado dengan luas  $\pm 40.470 \text{ M}^2$  dengan batas-batasnya adalah:  
Utara dengan : Kel. Nicolas Manurip, Kel. Flander Lahamadi dan Kel. Drs. Marten Djarano;  
Timur dengan : R. H. Samsuri dan Agus Surono;  
Selatan dengan : Jalan Raya;  
Barat dengan : Kel. Nayoan - Watuseke;  
Adalah hak milik Penggugat Hengky Wijaya;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat dengan masuk dan menguasai obyek sengketa adalah merupakan suatu tindakan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera keluar dan mengosongkan obyek sengketa tersebut sekaligus mengangkat barang-barangnya yang untuk selanjutnya akan digunakan secara bebas oleh Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari dihitung saat putusan perkara ini diucapkan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaq) yang diletakkan atas obyek sengketa tersebut;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verset, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;

## B. Subsidair:

"Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mohon keadilan yang seadil-adilnya";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat keliru dan salah alamat, dimana seharusnya Penggugat bukan menggugat kepada Tergugat karena baik letak wilayah (dalam hal ini lokasi sengketa seperti yang didalilkan berlainan dengan lokasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Tergugat, untuk menguatkan argumen tersebut di atas dapat dibuktikan dengan bahwa lokasi kepemilikan Tergugat berada di Kelurahan Bengkol sedangkan pokok gugatan Penggugat berada di Kima Atas. Apalagi batas-batas dalam posita gugatan seperti yang didalilkan Penggugat baik sebelah utara, timur, selatan dan barat sangat berlainan dengan batas-batas milik tanah Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, maupun dalam pokok perkara adalah menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan gugatan rekonvensi;
2. Bahwa didalilkan oleh Penggugat (Tergugat Rekonvensi) dimana tanah milik Tergugat telah tersertifikat atas nama Tergugat (untuk hal ini telah sangat dibantah dalam point-point di atas);
3. Bahwa karena didalilkan seperti pada poin 2 tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan sehubungan dengan telah terbitnya Sertifikat atas nama Tergugat Rekonvensi dimana untuk pengurusan Sertifikat tersebut di atas pihak Badan Pertanahan tidak pernah berhubungan dengan pihak Kelurahan Bengkol ataupun pemilik-pemilik tanah sebelum kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan poin 1, 2, 3 di atas mana sebelum keputusan akhir baik dalam pokok perkara maupun dalam rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat terlebih dahulu menetapkan acara pemeriksaan setempat (sidang lokasi) karena menurut hemat Penggugat Rekonvensi (Tergugat) inti dalam perkara ini adalah mengenai lokasi;
5. Bahwa gugatan ini didasarkan pada surat bukti otentik dan sah menurut hukum oleh karena itu Majelis Hakim dapat memberikan keputusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu-serta merta walaupun ada verset, banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Manado supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 225 atas nama Hengky Wijaya adalah batal demi hukum karena diletakkan di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat);
3. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Manado untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 225 atas nama Hengky Wijaya karena wilayah tersebut terletak di Kelurahan Bengkol, maka harus terproses atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat/Djefry Erel Saisab, Sth.;
4. Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu serta merta walaupun ada verset, banding dan kasasi;

Dalam Pokok Perkara dan Rekonvensi:

- Menggugat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 197/Pdt.G/2008/PN.Mdo., tanggal 3 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 225/tahun 1994 Desa Kima Atas, Kecamatan Mapangget - Kotamadya Daerah Tingkat II Manado dengan luas  $\pm 40.470 \text{ M}^2$  dengan batas-batasnya adalah:  
Utara dengan : Kel. Nicolas Manurip, Kel. Flander Lahamadi dan Kel. Drs. Marten Djarano;  
Timur dengan : R. H. Samsuri dan Agus Surono;  
Selatan dengan : Jalan Raya;  
Barat dengan : Kel. Nayoan - Watuseke;  
Adalah hak milik Penggugat Hengky Wijaya;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat dengan masuk dan menguasai obyek sengketa adalah merupakan suatu tindakan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera keluar dan mengosongkan obyek sengketa tersebut sekaligus mengangkat barang-barangnya yang untuk selanjutnya akan digunakan secara bebas oleh Penggugat;

Hal. 5 dari 8 hal. Put. No. 2053 K/Pdt/2010

#### 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

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari dihitung saat putusan perkara ini diucapkan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini yang ditaksir sebesar Rp 63.000,- (enam puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir sebesar Rp 63.000,- (enam puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan No. 178/PDT/2009/PT.MDO., tanggal 28 Januari 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 31 Maret 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 April 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 197/Pdt.G/2008/PN.Mdo., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 April 2010;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 19 April 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 30 April 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/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado, tidak cermat

Hal. 6 dari 8 hal. Put. No. 2053 K/Pdt/2010



dan tidak teliti: tidak ada pertimbangan yang memadai terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 3;

Dalil Penggugat tersebut sangat jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Permasalahannya adalah: "Karena hendak dijual kepada Penggugat, maka tanah kebun kelapa tersebut diukur kembali atas nama Penggugat dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat";

Ada tidaknya pelanggaran dalam proses pendaftaran hingga terbitnya sertifikat atas nama Penggugat tidak dapat diketahui, karena tidak menghadirkan sebagai pihak atau tidak memintakan kesaksian dari saksi, Badan Pertanahan Nasional Kota Manado;

Pada hemat Pemohon Kasasi, apa yang kami sebutkan di atas merupakan suatu bentuk kelemahan dan pelanggaran dalam penerapan hukum yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding;

2. Sehubungan dengan apa yang kami sebutkan pada poin 1, Pemohon Kasasi berpendapat juga, bahwa pengajuan gugatan perkara a quo tidak lengkap mengajukan pihak yang perlu diperiksa di Tingkat Peradilan Pertama tersebut, demi untuk suatu pengujian yang akurat;

Karena perkara ini dianggap kurang pihak oleh Pemohon Kasasi, maka seyogyanya gugatan Penggugat/Termohon Kasasi sebagaimana dimaksud harus dinyatakan tidak dapat di terima (Niet on Van Verklaarkde);

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

mengenai alasan ke-1 dan ke-2:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado sudah tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum, karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian, sedangkan Tergugat tidak berhasil mematahkan dalil gugatan Penggugat. Bahwa tidak didengarnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado tidak menyebabkan cacatnya pemeriksaan terhadap perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **DJEFRY EREL SAISAB, S.Th.** tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DJEFRY EREL SAISAB, S.Th.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 23 Februari 2011 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D. dan Widayatno Sastrohardjono, SH., MSc. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd./Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.  
ttd./Widayatno Sastrohardjono, SH., MSc.

Ketua,  
ttd./Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum.

### Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp 5.000,-
3. Administrasi Kasasi...	Rp 489.000,-
Jumlah .....	Rp 500.000,-

Panitera Pengganti,  
ttd./Endang Wahyu Utami, SH., MH.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. Soeroso Ono, SH., MH.  
Nip. 040 044 809

Hal. 8 dari 8 hal. Put. No. 2053 K/Pdt/2010