



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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**LANGELO SAMUEL DENDENG**, bertempat tinggal di Jalan Pintu Air Nomor 2/56, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Stenly Lontoh, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada LKBH Neomesis, beralamat di Perum Camar Asri Blok C Nomor 007, Ranomut Paal Dua, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **AGUSTIEN KAMBEY**, bertempat tinggal di Kelurahan Bumi Beringin Lingkungan V, Kecamatan Wenang, Kota Manado;
2. **JACDY RAWUNG**, bertempat tinggal di Kelurahan Wanea Lingkungan III Nomor 61, Kompleks SMP Santho Michael, Kota Manado;
3. **PUJI LENGKONG**, bertempat tinggal di Apartement MDT Place Tower C/10 F/B Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada J. M. Sihite, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum J. M. Sihite, S.H & Rekan, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 08, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2016;

Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **PPAT MICHIEL SALTIEL ERROL PANGEMANAN, S.H.**, beralamat di Jalan Korengkeng Nomor 8 A, Kecamatan Wenang, Kota Manado;
2. **NOTARIS MERLYN PONTOH, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Walanda Maramis Nomor 210, Kota Manado;

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum jual beli terhadap tanah dan rumah bangunan dalam Akta Jual Beli Nomor 515/2011 tanggal 3 Oktober 2011, yang dibuat PPAT Michiel Saltiel Errol Pangemanan, S.H.;
4. Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum jual beli terhadap tanah dan rumah bangunan dalam Akta Jual Beli Nomor 272/2013 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn.;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah objek sengketa adalah harta bersama dalam perkawinan antara almarhum Paul Michel Dendeng dan Tergugat I Agustien Ludya Kambey yang belum dibagi waris;
6. Mewajibkan kepada PPAT Michiel Saltiel Errol Pangemanan, S.H. untuk mencoret/mencabut Akta Jual Beli Nomor 515/2011 tanggal 3 Oktober 2011 antara Agustien Kambey dengan Jacdy Rawung;
7. Mewajibkan kepada Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn. untuk mencoret/mencabut Akta Jual Beli Nomor 272/2013 tanggal 10 Oktober 2013 antara Jacdy Rawung dengan Puji Lengkong;
8. Mewajibkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat hak milik objek sengketa kepada Penggugat;
9. Menyatakan terhadap keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun peninjauan kembali (PK) oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas rumah dan tanah objek sengketa;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung.go.id

putusan-mahkamah-agung.go.id

1. Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan;
2. Gugatan Penggugat mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *pluribus litis consortium*;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (*obscur libel*) dan masih *premature*;
4. Gugatan Penggugat masuk dalam kategori gugatan *peremptoria*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Manado menjatuhkan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Mnd tanggal 14 Januari 2016, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum jual beli terhadap tanah dan rumah bangunan dalam Akte Jual Beli Nomor 515/2011 tanggal 3 Oktober 2011, yang di buat di PPAT Michiel Saltie Errol Pangemanan, S.H.;
4. Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum jual beli terhadap tanah dan rumah bangunan dalam Akte Jual Beli Nomor 272/2013 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn.;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah objek sengketa adalah harta bersama dalam perkawinan antara almarhum Paul Michel Dendeng dan Tergugat I Agustien Ludya Kambey;
6. Mewajibkan kepada PPAT Michel Saltiel Errol Pangemanan, S.H. untuk mencoret/mencabut Akte Jual Beli Nomor 515/2011 tanggal 3 Oktober 2011 antara Agustien Kambey dan Jacdy Rawung;
7. Mewajibkan kepada Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn. untuk mencoret/mencabut Akte Jual Beli Nomor 272/2013 tanggal 10 Oktober antara Jacdy Rawung dengan Puji Lengkong;
8. Mewajibkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat hak milik objek sengketa kepada Penggugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah rumah dan tanah objek sengketa;
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi

Manado telah menjatuhkan Putusan Nomor 141/PDT/2017/PT MND tanggal 11 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 14 Januari 2016 Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Mnd yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat pertama sejumlah Rp2.301.000,00 (dua juta tiga ratus satu ribu rupiah) dan tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Mei 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Mnd *juncto* Nomor 141/PDT/2017/PT MND yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juni 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 11 Desember 2017;

Mengadili Sendiri:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon kasasi dahulu Penggugat kemudian Terbanding seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 31/Pdt.G/2015/PN Mnd tanggal 14 Januari 2016;
- Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat kemudian Terbanding dalam perkara ini;
- Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum jual beli terhadap tanah dan rumah bangunan, dalam Akta Jual Beli Nomor 515/2011 tanggal 3 Oktober 2011, yang dibuat di PPAT Michiel Saltiel Errol Pangemanan, S.H. dahulu Turut Tergugat I kemudian Terbanding sekarang Termohon Kasasi;
- Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum jual beli terhadap tanah dan rumah bangunan, dalam Akta Jual Beli Nomor 272/2013 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn. dahulu Turut Tergugat II kemudian Terbanding sekarang Termohon Kasasi;
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah objek sengketa adalah harta bersama dalam perkawinan antara almarhum Paul Michel Dendeng dan Agustien Ludya Kambey dahulu Tergugat I kemudian Terbanding sekarang Termohon Kasasi yang belum dibagi waris;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas rumah dan tanah objek sengketa;
- Menghukum Agustien Ludya Kambey dahulu Tergugat I kemudian Terbanding sekarang Termohon Kasasi, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 5 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan, Seputar Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan  
putusan.mahkamahagung.go.id  
dan kontra-memori kasasi tanggal 5 Juli 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa di dalam surat gugatan Penggugat terdapat hal yang bertentangan antara posita dengan petitum dan antara petitum nomor 5 dengan petitum nomor 8 pada perubahan surat gugatan, yaitu disatu sisi Penggugat menuntut agar objek sengketa dinyatakan sebagai harta bersama Paul Michel Dendeng dengan Tergugat I yang belum dibagi waris, yang berarti Tergugat I adalah pihak yang juga berhak atas objek sengketa, akan tetapi di sisi lain Penggugat juga menuntut agar supaya sertifikat hak milik atas objek sengketa diserahkan kepada Penggugat, hal itu merupakan 2 (dua) hal yang saling bertentangan yang mengakibatkan gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LANGELO SAMUEL DENDENG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LANGELO SAMUEL DENDENG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung.go.id

namun, pada tanggal 12 Juli 2019 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan oleh Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1430 K/Pdt/2019

#### 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)