



**PUTUSAN**

Nomor 625 K/Pdt/2021

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

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

- I. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI DALAM NEGERI cq GUBERNUR TINGKAT I PROPINSI SULAWESI cq WALIKOTA DAERAH TINGKAT II KOTA MANADO**, beralamat di Jalan Balai Kota Nomor 1, Kota Manado, yang diwakili oleh G. S. Vicky Lumentut, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Paskah Yanti Putri, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para PNS dan Advokat Sekretariat Daerah kota Manado, beralamat di Jalan Balai Kota Nomor 1, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2018;
- II. RUDI SEPANG**, bertempat tinggal di Kelurahan Batu Kota, Lingkungan V, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deny Sumolang, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Sam Ratulangi Nomor 23, Kelurahan Tanjung Batu Lingkungan I, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020;

Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**HANNY LENGKONG**, bertempat tinggal di Jalan Walanda Maramis Nomor 2 Lingkungan I, Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ezri Tumuwo, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Sungai Serayu Nomor 46, Kelurahan Kombos Barat

*Halaman 1 dari 10 Hal. Put. Nomor 625 K/Pdt/2021*



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

Lingkungan III, Kecamatan Singkil, Kota Manado,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2018;  
Termohon Kasasi;

D a n

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KOTA MANADO**, beralamat di Jalan Pomorow Nomor 109,  
Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara;  
Turut Termohon Kasasi;

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. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat yang  
dijukan di Pengadilan dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas  
sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 252/Kleak/1982  
pemisahan dari M.179/Kleak, sesuai Surat Ukur Nomor 863 tanggal 27  
November 1980 seluas 490 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pulau Bawean Batu  
Kota Lingkungan V, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, dengan  
batas-batas:
  - Utara Jalan;
  - Timur Jalan;
  - Selatan Tanah Pasini;
  - Barat M.179 Seb;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang menguasai objek  
sengketa tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan II, atau siapa saja yang mendapat hak dari  
mereka tidak mau mengembalikan dengan sukarela dan itikad baik atas  
tanah sengketa tersebut, Penggugat mohon eksekusi dari pihak

Halaman 2 dari 10 Hal. Put. Nomor 625 K/Pdt/2021



Pengadilan Negeri Manado dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I dan II yang menguasai objek sengketa sejak tahun 1990 hingga sekarang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil yang dapat dirinci sebagai berikut:

- Kerugian materiil:

Bahwa apabila objek sengketa tersebut disewakan kepada pihak lain dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pertahun dan dikalikan 28 (dua puluh delapan) tahun maka otomatis Penggugat yang tidak menguasai objek sengketa tersebut, akan mendapat uang sewa sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

- Kerugian immateriil:

Bahwa Penggugat secara psikologis mengalami tekanan yang mendalam serta sering difitnah oleh pihak yang selama ini menguasai tanah objek sengketa tersebut yang tidak dapat dibayarkan dengan uang dan patut kiranya apabila ditetapkan ganti rugi dengan nilai uang sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau jumlah lain yang dianggap patut dan adil menurut pertimbangan Pengadilan;

Sehingga total kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil adalah total keseluruhan sebesar Rp1.140.000.000,00 (satu miliar seratus empat puluh juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek sengketa tersebut dan untuk menjamin tuntutan ganti kerugian atas pemakaian tanah objek sengketa tersebut pada point 13 diatas,



Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado berkenan melakukan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek tanah sengketa tersebut yang dikuasai oleh Para Tergugat baik benda bergerak maupun tidak bergerak;

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) atau serta merta walaupun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding atau kasasi;

11. Menghukum kepada Tergugat I dan II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libell*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 365/Pdt.G/2018/PN Mnd., tanggal 11 April 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

- Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 252/Kleak/1982 pemisahan dari M.179/Kleak, sesuai Surat Ukur Nomor 863 tanggal 27 November 1980 seluas 490 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pulau Bawean Batu Kota Lingkungan V, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, dengan batas-batas:

- Utara Jalan;
- Timur Jalan;
- Selatan Tanah Pasini;
- Barat M.179 Seb;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah/objek sengketa tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan II, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan menyerahkan/mengembalikan tanah/objek sengketa kepada Penggugat, kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;
- Menghukum kepada Tergugat I dan II secara bersama-sama atau tanggung renteng membayar ganti rugi sewa tanah sejumlah Rp25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah) masing-masing setengah;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I dan II secara bersama-sama atau tanggung renteng membayar biaya perkara ini sebesar Rp6.356.000,00 (enam juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 171/Pdt/2019/PT Mnd., tanggal 28 Januari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I pada tanggal 10 Februari 2020 dan Pemohon Kasasi II pada tanggal 20 Februari 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Pemohon Kasasi I tanggal 22 Oktober 2018 dan dari Pemohon Kasasi II tanggal 10 Maret 2020, diajukan permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi I pada tanggal 24 Februari 2020 dan oleh Pemohon Kasasi II pada tanggal 5 Maret 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 365/Pdt.G/2018/PN Mnd., *juncto* Nomor 171/Pdt/2019/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 9 Maret 2020 dan 18 Maret 2020;

Halaman 5 dari 10 Hal. Put. Nomor 625 K/Pdt/2021

#### 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 terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 Maret 2020 dan 26 Maret 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;

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 dari Pemohon Kasasi I yang diterima tanggal 9 Maret 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Tergugat I/Pembanding I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 171/PDT/2019/PT MND., Tanggal 28 Januari 2020, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 365/Pdt.G/2018/PN Mnd., Tanggal 11 April 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Termohon Kasasi semula Tergugat I/Pembanding I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding membayar biaya perkara pada ketiga tingkat peradilan;

Apabila Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 10 Hal. Put. Nomor 625 K/Pdt/2021

#### 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)





Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi II yang diterima tanggal 18 Maret 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 365/Pdt.G/2018/PN Mnd., tanggal 11 April 2019 *juncto* Pengadilan Tinggi Manado Nomor 171/PDT/2019/PT MND., tanggal 28 Januari 2020;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi membayar biaya perkara;

Selanjutnya Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II serahkan pada pertimbangan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI;

Mohon keadilan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagipula setelah memeriksa dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori



kasasi dari Pemohon Kasasi I tanggal 9 Maret 2020 dan dari Pemohon Kasasi II tanggal 18 Maret 2020 dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi tanggal 17 Maret 2020 dan tanggal 26 Maret 2020, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai objek sengketa dan membangun bangunan rumah tinggal dan Puskesmas diatas objek sengketa adalah tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik sah tanah objek sengketa berdasarkan bukti hak yang kuat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 252/Kleak yang diterbitkan tanggal 1 Maret 1982 Surat Ukur Nomor 863 tanggal 27 November 1980 atas nama Henny Lengkong;
- Bahwa penggunaan gedung untuk kepentingan umum dan dibangun dengan dana berasal dari APBN bukan merupakan alasan pembenar atas perbuatan Para Tergugat, karena sebelum membangun rumah dan Puskesmas diatas tanah objek sengketa, Para Tergugat tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai status tanah di kantor pertanahan, tindakan yang sepatutnya dilakukan oleh Para Tergugat untuk mencegah timbulnya kerugian pada pihak lain *in casu* Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: I. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *cq* MENTERI DALAM NEGERI *cq* GUBERNUR TINGKAT I PROPINSI SULAWESI *cq* WALIKOTA DAERAH TINGKAT II KOTA MANADO, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq GUBERNUR TINGKAT I PROPINSI SULAWESI cq WALIKOTA DAERAH TINGKAT II KOTA MANADO, II. RUDI SEPANG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 7 April 2021 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, 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 Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

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

Halaman 9 dari 10 Hal. Put. Nomor 625 K/Pdt/2021



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i..... Rp 10.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi..... Rp480.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.  
NIP. 19621029 198612 1 001

*Halaman 10 dari 10 Hal. Put. Nomor 625 K/Pdt/2021*