



PUTUSAN
Nomor 2667 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALFRITS JACOBIS, bertempat tinggal di Kelurahan Karombasan Utara Lingkungan VI, Kecamatan Wanea, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Henry Lumoindong, S.H., Advokat, berkantor di Pineleng Dua Jaga IV (sekarang Pineleng Dua Indah Jaga I Kompleks Perumahan Graha Indah), Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **ROYKE RUDY GONI alias RUDY**, bertempat tinggal di Kelurahan Karombasan Utara Lingkungan VI, Kecamatan Wanea, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adv. Robinhood P.L. Ratuntiga, S.H., M.A., Advokat, berkantor di Perum Villa Mutiara Blok D-1 Nomor 10, Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2016;
2. **KANTOR PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MANADO**, berkedudukan di Jalan Bethesda Nomor 08, Manado;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2667 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan dengan luas 708 m² (tujuh ratus delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan/Desa Karombasan (sekarang Karombasan Utara) Lingkungan VI, Kecamatan Wanea, Kota Manado berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 686/Karombasan (Karombasan Utara) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 10 Desember 1990 Nomor 1096/1990, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Keluarga Frans Lintong;
Sebelah Timur : Jalan setapak/lorong;
Sebelah Barat : Jalan setapak (Keluarga Agus Walukow dan Keluarga Mandagi);
Sebelah Selatan : Jalan setapak/lorong;
2. Bahwa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 686/Karombasan (Karombasan Utara) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 10 Desember 1990 Nomor 1096/1990, dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 021/2005 tertanggal 16 Februari 2005;
3. Bahwa sebagian tanah pekarangan milik Penggugat ± 120 m² telah dikuasai/diduduki oleh Tergugat I dengan cara membangun rumah tempat tinggal semi permanen, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Tanah pekarangan Penggugat;
Sebelah Timur : Tanah pekarangan Penggugat;
Sebelah Barat : Jalan setapak (Keluarga Mandagi);
Sebelah Selatan : Jalan setapak/lorong;
4. Bahwa perbuatan Tergugat I menduduki dan menguasai tanah pekarangan milik Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
5. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I yang menduduki dan menguasai tanah pekarangan milik Penggugat secara tanpa hak, telah diputuskan secara pidana di Pengadilan Negeri Manado sesuai Putusan Nomor 27/Daf.Pid/2010/PN Mdo., tertanggal 2 September 2010 dengan putusan bahwa Tergugat I dalam hal ini Terdakwa (Royke Rudy Goni alias Rudy) antara lain mengadili Terdakwa Royke Rudy Goni alias Rudy bersalah melakukan tindak pidana tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya;
6. Bahwa Tergugat I mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 27/Daf.Pid/2010/PN Mdo., tertanggal 2 September 2010 tersebut, akan tetapi perkara banding Pengadilan Tinggi Manado berdasarkan Putusan Nomor 185/PID/2010/PT MDO., tertanggal 8 November 2010 antara lain memutuskan, mengadili menyatakan

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2667 K/Pdt/2016

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

permintaan banding dari Terdakwa (Royke Rudy Goni alias Rudy) tersebut tidak dapat diterima dan putusan mana sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

7. Bahwa untuk menjamin gugatan ini Penggugat mohon Pengadilan Negeri Manado berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini, yakni tanah objek sengketa milik Penggugat $\pm 120 \text{ m}^2$ yang telah dikuasai/diduduki oleh Tergugat I dengan cara membangun rumah tempat tinggal semi permanen, dengan batas-batas Utara dengan tanah pekarangan Penggugat, Timur dengan tanah pekarangan Penggugat, Barat dengan jalan setapak (Keluarga Mandagi), Selatan dengan jalan setapak/lorong adalah sah dan berharga;
 3. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat II (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Manado) yaitu tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 686/Karombasan (Karombasan Utara) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 10 Desember 1990 Nomor 1096/1990 adalah sah menurut hukum;
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai/menduduki sebagian tanah pekarangan milik Penggugat $\pm 120 \text{ m}^2$ dengan cara membangun rumah tempat tinggal semi permanen, dengan batas-batas Utara dengan tanah pekarangan Penggugat, Timur dengan tanah pekarangan Penggugat, Barat dengan jalan setapak (Kelurahan Mandagi), Selatan dengan jalan setapak/lorong adalah perbuatan melawan hukum;
 5. Menghukum Tergugat I atau kuasanya, yang mendapatkan hak dari padanya dalam bentuk apapun juga, untuk keluar dari tanah milik Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;
- "Mohon keadilan";

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

Gugatan cacat formil karena kurang pihak;

- Bahwa Penggugat sama sekali tidak berkapasitas dan berkualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena kurang pihak yang seharusnya ditarik oleh Penggugat dimana objek yang disengketakan oleh

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 2667 K/Pdt/2016

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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sebelumnya Tergugat I beli sebagian sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 686/Karombasan kepada pemilik asal yaitu Joppie M.F. Runtuwene berdasarkan surat jual beli tanah di hadapan Lurah Karombasan dan disaksikan oleh Johnny Sumeisei dan Frits Jacobis Penggugat sekarang dengan harga beli sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) seluas $\pm 170 \text{ m}^2$ pada tanggal 6 Mei 1996 (Bukti *vide* T.1) batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Frits Jacobis;

Sebelah Timur : Joppie M.P. Runtuwene;

Sebelah Barat : Jalan setapak;

Sebelah Selatan : Jalan setapak;

- Bahwa dari pembelian tanah tersebut Tergugat I belum sempat melakukan pemisahan sertifikat dari Sertifikat Induk Nomor 686/Karombasan karena pada tahun 1996 juga ada pihak ketiga Yan F.W. Rarung/Peminjam Alamat Dendengan dalam Lingkungan IV, Kecamatan Manado Tengah yang meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 686/Karombasan kepada Joppie M.F. Runtuwene dengan Surat Perjanjian Pinjaman Sertifikat berbunyi berjanji sebagai peminjam bila waktu yang dijanjikan jatuh tempo/sudah selesai maka si peminjam berjanji akan menanggung resikonya terhitung 10 Desember 1996 sampai dengan 10 Desember 1997 dan tidak termasuk sebagian tanah yang dibeli oleh Tergugat I kepada Joppie M.F. Runtuwene (Bukti *vide* T.2), sehingga Joppie M.F. Runtuwene dan Yan F.W. Rarung harus masuk sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;
- Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I salah alamat karena sebelumnya Penggugat telah mengetahui kalau tanah kintal sebagian seluas $\pm 170 \text{ m}^2$ sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 686/Karombasan seluas $\pm 708 \text{ m}^2$ telah dijual sebagian pada tanggal 6 Mei 1996 sebelumnya oleh Joppie M.F. Runtuwene sebagai pemilik asal, sehingga sisa tanah rumah dan kintal Joppie M.F. Runtuwene telah dikuasai oleh Penggugat yang dibelinya berdasarkan Lelang pada tahun 2005;
- Sehingga gugatan Penggugat cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium* yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang, secara formil harus ikut digugat pihak-pihak dari siapa tanah perkara diperoleh Tergugat I;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Mdo., tanggal 9 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2667 K/Pdt/2016

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

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp491.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 55/PDT/2015/PT MND., tanggal 27 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Pemohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Mdo., *juncto* 55/PDT/2015/PT MND., 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 20 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I pada tanggal 3 Maret 2016;
- Tergugat II pada tanggal 18 Februari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 11 Maret 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

- Bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang telah menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah putusan yang tidak berdasarkan hukum, keadilan dan kebenaran, oleh karena tidaklah mungkin Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi menarik sebagai pihak dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini yakni:

1. Jopie Mambo Fredy Runtuwene;
2. YF Rarung;
3. Bank Pembangunan Sulut Manado;

Yang notabene tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, sebab yang ada hubungan hukum dengan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah:

1. Royke Rudy Goni alias Rudy;

Oleh Royke Rudy Goni alias Rudy ditarik sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena oknum tersebut yakni menguasai dan menduduki tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tanpa dasar hukum yang sah;

2. Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Manado;

Oleh karena Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Manado ditarik sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi membeli tanah dalam pelelangan yang dipublikasikan di depan umum dan sekarang menjadi objek sengketa;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan kurang pihak karena pihak Tergugat tidak lengkap dimana Bank sebagai pemohon lelang dan pihak pemilik asal tanah tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ALFRITS JACOBIS, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALFRITS JACOBIS**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2667 K/Pdt/2016