



P U T U S A N

No. 121 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

EVERT JOHAN MAMANGKEY, bertempat tinggal di Kelurahan Kleak Lingkungan III Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sonny E Palendeng, SH, Advokat, berkantor di Desa Tounalet, Kecamatan Langowan Barat, Kabupaten Minahasa;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n :

1. KETTY MAMANGKEY, bertempat tinggal di Jl. Pramuka (d/h Jl. Siswa) No. 126 Manado;
2. TINEKE MAMANGKEY, bertempat tinggal di Jl. St. Yoseph No. 45 Kelurahan Kleak, Kecamatan Malalayang Manado;
3. YOPPY RIENTJE MAMANGKEY, bertempat tinggal di Taman Rempoa Indah Blok B/12 Tangerang;
4. GIDEON STEPHEN MAMANGKEY, bertempat tinggal di Jl. Lokatmala No. 31 Villa Duta Baranangsiang Bogor;
5. FRIDA STEIN MAMANGKEY, bertempat tinggal di Jl. Banjarsari III/3 (Jl. Fatmawati) Cipete Jakarta Selatan;
6. CAMAT TENGA, berkantor di Kecamatan Tenga, Kabupaten

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Minahasa Selatan;

7. LURAH/KEPALA DESA PAKUWERU,
berkantor di Desa Pakuweru,
Kecamatan Tenga, Kabupaten
Minahasa Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Turut
Tergugat I sampai dengan VI/ para Pemanding;

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 dahulu
sebagai Tergugat dan para turut Tergugat di muka
persidangan Pengadilan Negeri Tondano pada pokoknya atas
dalil-dalil:

Bahwa pada tanggal 3 April 1989 Penggugat telah
membeli sebidang tanah dari ibu Penggugat yang bernama
Juliana Werat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Kecamatan Tenga;

Bahwa adapun identitas obyek jual beli tersebut adalah
sebagai berikut:

sebidang tanah hak milik kepunyaan penjual No. 75 terletak
di Desa Pakuweru, Kecamatan Tenga, Kabupaten Minahasa,
seluas 13.945 m² (tiga belas ribu sembilan ratus empat
puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana
tersebut dalam Akta Jual Beli No. 176/JB/IV/1989:

Utara : E. Mondoringin;

Timur : Fentje Terok;

Selatan : Jotam Wongkar;

Barat : Serokan Masende;

termasuk tanaman kelapa yang berada di atasnya dan telah
dibayar lunas oleh pembeli (Penggugat) sebagaimana termuat
dalam akta jual beli tersebut seharga Rp 2.500.000,- (dua
juta lima ratus ribu rupiah);

selanjutnya tanah ini disebut sebagai obyek sengketa I;

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanpa alasan yang jelas oleh penjual secara sepihak telah membatalkan perjanjian jual beli tersebut tanpa sepengetahuan pembeli (Penggugat) sebagaimana disebutkan dalam Surat Keterangan Pembatalan Akta Jual Beli No. 176/JBL/IV/1989 tanggal 4 November 1995 yang ditandatangani pihak penjual dan diketahui oleh Camat Tenga serta Lurah/Kepala Desa Pakuweru;

Bahwa pada tahun 2000 Yuliana Werat (Penjual) meninggal dunia dan oleh suaminya yang bernama Murets Tole Cornelius Mamangkey (ayah Penggugat) tanah obyek sengketa I tersebut dihibahkan kepada Tergugat, sebagaimana Surat Hibah tanggal 24 April 2003 yang dibuat di bawah tangan oleh Murets Tole Mamangkey;

Bahwa hibah tersebut sangatlah merugikan Penggugat karena tanah yang menjadi obyek hibah tersebut adalah tanah milik Penggugat. Sehingga dengan alasan tersebut hibah ini haruslah dibatalkan (*vernietigbaarheid*) dan Tergugat atau siapa saja yang karena ijinnya haruslah keluar dari obyek sengketa I tersebut tanpa syarat apapun;

Bahwa pada tanggal 3 April 1989 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari ayah Penggugat yang bernama Murets Tole Cornelius Mamangkey dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Tenga;

Bahwa adapun identitas obyek jual beli tersebut adalah sebagai berikut:

sebidang tanah hak milik kepunyaan penjual No. 76 terletak di Desa Pakuweru, Kecamatan Tenga, Kabupaten Minahasa, seluas 91.500 m² (sembilan puluh satu ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 175/JB/IV/1989:

Utara : Robert Mamangkey, Johanis Kumaat;

Timur : O. Kumaat, Mel Mowara, MCT Kodongan;

Selatan : Jopi Langi;

Barat : Hengky Rumopa, Jotam Wongkar;

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk tanaman kelapa yang berada di atasnya dan telah dibayar lunas oleh Pembeli (Penggugat) sebagaimana termuat dalam akta jual beli tersebut seharga Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah); selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa II;

Bahwa tanpa alasan yang jelas oleh penjual secara sepihak telah membatalkan perjanjian jual beli tersebut tanpa sepengetahuan pembeli (Penggugat), sebagaimana disebutkan dalam Surat Keterangan Pembatalan Akta Jual Beli No. 175/JBL/IV/1989 tertanggal 4 November 1995 yang ditanda-tangani pihak penjual dan diketahui oleh Camat Tenga serta Lurah/ Kepala Desa Pakuweru;

Bahwa pada tanggal 8 Juni 2003 Mourets Tole Cornelis Mamangkey meninggal dunia;

Bahwa pembatalan kedua obyek sengketa tersebut oleh masing-masing penjual sangatlah merugikan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik dan telah pula bertentangan dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara dan oleh karena itu pembatalan jual beli tersebut haruslah dibatalkan karena pembatalan tersebut sangatlah tidak beralasan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa sejak tahun 2003 hingga sekarang tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah masuk ke tanah obyek sengketa I tersebut dan mengambil sebagian hasil buah kelapa untuk kepentingan pribadi Tergugat;

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat secara materiil, oleh karena itu sudah seharusnya Tergugat atau siapa saja yang karena ijinnya keluar dari tanah obyek sengketa I tersebut tanpa syarat apapun;

Bahwa agar gugatan ini dapat dijalankan dengan sempurna maka memerintahkan kepada turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;

Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak *illusoir* dan

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar kelak putusan dapat dijalankan maka mohon kiranya supaya dilakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa I dan II tersebut di atas;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap kedua tanah obyek sengketa I dan II tersebut;
3. Menyatakan sah akta jual beli No. 175/JBL/IV/1989 tanggal 3 April 1989 dan akta jual beli No. 176/JBL/IV/1989 tanggal 3 April 1989;
4. Menyatakan kedua tanah obyek sengketa I dan II berdasarkan kedua akta jual beli tersebut di atas adalah hak milik sah Penggugat;
5. Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keterangan Pembatalan Jual beli No. 176/JBL/IV/1989 tanggal 4 November 1995 yang ditandatangani oleh Yuliana Werat selaku pihak penjual dan Surat Keterangan Pembatalan Akta Jual Beli No. 175/JBL/IV/1989 tanggal 4 November 1995 yang ditandatangani oleh Mourets Tole Cornelius Mamangkey selaku pihak penjual;
6. Menyatakan batal Surat Hibah tanggal 24 April 2003 yang dibuat oleh Mourets Tole Cornelius Mamangkey kepada Tergugat atas tanah obyek sengketa I;
7. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah kedua tanah obyek sengketa I dan II tersebut, Tergugat telah memasuki dan mengambil hasil tanaman dari tanah obyek sengketa I dan II;
8. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja karena ijinnya untuk segera meninggalkan tanah obyek sengketa I dan II tersebut tanpa syarat apapun;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 121
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

9. Memerintahkan kepada turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaair:

Mohon putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Turut Tergugat I, II, III dan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat hukum sebagai gugatan oleh karenanya adalah patut menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun yang menjadi alasan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai gugatan adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah sebagai Tergugat dalam perkara No. 117/Pdt.G/2004/PN.Tdo dan Tergugat, turut Tergugat I, II, III dan IV adalah sebagai Penggugat dan perkara perdata No. 117 tersebut sekarang ini belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap, karena perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan pada tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI di Jakarta yang telah terdaftar dengan Reg. No. 2483K/Pdt/2006 dan yang sebagai Pemohon Kasasi adalah Tergugat sebagai Penggugat dalam perkara perdata No. 117 tersebut;
- b. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah sama dengan yang menjadi objek sengketa dalam perkara perdata No. 117/Pdt.G/2004/PN.Tdo yaitu tentang surat keterangan pembatalan Akta jual beli No.175/JBL/IV/1989 dan No.176/JBL/IV/1989, hibah dan tentang jual beli tanah kebun kelapa antara Maurets Tole Cornelius Mamangkey dan Juliana Werat sebagai penjual dengan Penggugat

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Evert Johan Mamangkey nama lengkap tertulis dalam Akta Jual Beli Johan Evert Jansen Mamangkey sebagai pembeli berdasarkan Akta Jual Beli masing-masing:

- Akta Jual Beli No. 175/JB/IV/1989, tanggal 3 April 1989 antara Maurets Tole Cornelius Mamangkey sebagai penjual dan Johan Evert Jansen Mamangkey sebagai pembeli dan yang menjadi objek jual beli adalah tanah hak milik No. 75 tahun 1988;
- Akta Jual Beli No. 176/JB/IV/1989, tanggal 3 April 1989 antara Juliana Werat sebagai penjual dan Johan Evert Jansen Mamangkey sebagai pembeli dan yang menjadi objek jual beli adalah tanah hak milik No. 75 tahun 1988;

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan Eksepsi tersebut di atas, adalah sangat beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tondano telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 71/Pdt.G/2008/PN.Tdo., tanggal 17 September 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan turut Tergugat I, II, IV;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tondano atas kedua tanah kebun obyek sengketa tersebut di atas, sebagaimana Berita

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Penyitaan Jaminan (CB) No.

71/Pdt.G/2008/PN. Tdo tanggal 30 Juni 2008;

- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 175/JB/IV /1989 tanggal 3 April 1989 dan Akta Jual Beli No. 176/JB/IV/1989 tanggal 3 April 1989;
- Menyatakan kedua tanah kebun obyek sengketa dengan identitas sebagai berikut: sebidang tanah kebun hak milik No. 75 terletak di Desa Pakuweru Kecamatan Tenga Kabupaten Minahasa Selatan dengan luas 13.945 (tiga belas ribu sembilan ratus empat puluh lima) m² dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 176/JB/IV/1989, Utara: E. Mondoringin, Timur: Fentje Terok, Selatan: Jotam Wongkar, Barat: Serokan Masende termasuk tanaman kelapa yang berada di atasnya dan sebidang tanah kebun hak milik No. 76 terletak di Desa Pakuweru, Kecamatan Tenga, Kabupaten Minahasa Selatan, seluas 91.500 (sembilan puluh satu ribu lima ratus) m² dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 175/JB/IV/1989, Utara: Robert Mamangkey, Jonanis Kumaat, Timur: Dantje Kumaat, Mel Mowara, MCT Kodongan, Selatan: Jopi Langi, Barat: Hengky Rumopa, Jotam Wongkar termasuk tanaman, kelapa yang berada di atasnya adalah sah milik Penggugat;
- Menyatakan Surat Keterangan Pembatalan Jual Beli No. 176/JBL/VI/1989 tanggal 4 November 1995 yang ditandatangani oleh Juliana Werat dan Surat Keterangan Pembatalan Jual Beli No. 175/JBL/VI/1989 tanggal 4 November 1995 yang ditandatangani oleh Mourets Tole Cornelius Mamangkey tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan Surat Hibah tanggal 24 April 2002

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 121
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

yang dibuat dan ditandatangani oleh Mourets Tole Cornelius Mamangkey kepada Tergugat atas tanah kebun obyek sengketa di Torosi tidak sah dan batal demi hukum;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memasuki dan mengambil hasil tanaman dari kedua tanah kebun obyek sengketa tersebut di atas;
- Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang karena ijinnya untuk segera meninggalkan kedua tanah kebun obyek sengketa tersebut tanpa syarat apapun;
- Memerintahkan kepada turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk tunduk dan mentaati isi putusan perkara ini;
- Menghukum Tergugat, turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan para Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan No. 15/PDT/2009/PT.MDO. tanggal 8 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat dan Para Turut Tergugat/Pembanding tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tondano No.71/Pdt.G/2008/ PN.Tdo tanggal 17 September 2008 yang dimohonkan banding;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano No.71/Pdt.G/2008/ PN.Tdo, tanggal 17 September 2008 yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 121
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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding 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 13 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 April 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Juli 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 71/PDT.G/2008/PN.TDO, Jo. No. 15/PDT/2009/PT.MDO. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tondano, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Agustus 2009;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat, para turut Tergugat I sampai dengan VI/para Pembanding yang pada tanggal 25 Agustus 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 7 September 2009;

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 pada prinsipnya Pemohon Kasasi menyatakan keberatan sekaligus menolak Keputusan Pengadilan Tinggi Manado tanggal 08 Mei 2009 No. 15/PDT/2009/PT.MDO, yang

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tondano No.71/Pdt.G/2008/PN.Tdo, tanggal 17 September 2008 karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado dalam a quo bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara a quo pada tingkat banding telah tidak menerapkan aturan hukum/melanggar ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan bahkan lalai/keliru dalam menerapkan ketentuan hukum/Undang-Undang yang sepatutnya diterapkan dalam perkara a quo atau setidaknya putusan a quo kurang pertimbangan

hukum (*Onvoldoende Gemotiverd*) sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 1974 dan UU No.14 tahun 1970 Jo.UU No.35 tahun 1999 Jo.UU No.4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang secara keseluruhannya ketentuan hukum tersebut mengancam akan kelalaian dalam acara terhadap batalnya putusan pengadilan;

3. Bahwa setelah mempelajari isi keputusan Majelis Hakim tingkat banding tersebut, maka sangatlah jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah melanggar hukum oleh karena pertimbangan hukumnya tidak didasarkan pada fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;

4. Bahwa Pemohon Kasasi sangatlah berkeberatan dengan keputusan Pengadilan Tinggi Manado dimana Majelis Hakim Banding tidak mempertimbangkan secara baik dan benar semua pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sebab bila Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan lebih lanjut seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama, serta kontra memori banding dari Terbanding/Pemohon Kasasi, sesungguhnya terdapat fakta hukum yang sangat beralasan hukum telah terungkap dalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama yang dengan

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengaja diabaikan oleh Majelis Hakim tingkat banding, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado perkara a quo adalah putusan yang tidak berdasarkan hukum, keadilan dan kebenaran, oleh karenanya adalah sangat tepat dan beralasan hukum dan kiranya Majelis Judex Juris sependapat dengan kami untuk kiranya membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut;

5. Bahwa Pemohon Kasasi keberataan atas Putusan Judex Facti oleh karena pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Manado tidak secara cermat memeriksa Berkas Perkara dimana Pengadilan Tinggi Manado telah membuat kesalahan yaitu tidak secara cermat memeriksa berkas perkara sehingga dalam putusannya Judex Facti telah membuat kekeliruan, karena telah membuat pertimbangan hukum yang tidak mencerminkan fakta-fakta berdasarkan bukti-bukti yang telah terungkap dipersidangan;

Bahwa dalam putusannya, Judex Facti telah memberikan pertimbangan hukum pada halaman 5 (lima) alinea pertama menyatakan:

"Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama sepanjang mengenai eksepsi dari Tergugat dan Para Tergugat/Pembanding dinilai sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 71/Pdt.G/2008/PN.Tdo tanggal 17 September 2008 mengenai eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;" maka dari pertimbangan hukum Judex Facti tersebut Pemohon Kasasi berpendapat dan kiranya Judex Yuridis sependapat bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Manado telah keliru dalam penerapan hukum dengan alasan bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama terbukti

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 121
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

dan nyata bahwa eksepsi dari para Tergugat/Termohon Kasasi sudah menyangkut materi pokok perkara dan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum dalam pokok perkara yang didalamnya juga telah dipertimbangkan mengenai eksepsi dari para Tergugat/Termohon Kasasi, telah terbukti kalau obyek sengketa adalah milik dari Penggugat/Pemohon Kasasi, dengan demikian maka menurut pendapat kami Pemohon Kasasi dan kiranya Judex Juridis sependapat bahwa ketika Judex Facti dalam putusannya menguatkan Eksepsi putusan Pengadilan Negeri Tondano maka seharusnya pula Judex Facti harus menolak permohonan banding dari Pembanding/Termohon Kasasi dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tondano perkara a quo oleh karena apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara Eksepsi dengan Pokok perkara a quo;

6. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 5 alinea kedua yang telah berkesimpulan "bahwa baik subyek hukum maupun obyek hukumnya pokoknya sama" hal ini adalah tidak benar, sebab apabila Majelis Hakim meneliti dan mempelajari secara saksama maka subyek hukum dan obyek hukum antara perkara No.71/Pdt.G/2008/PN.Tdo sangatlah berbeda dengan perkara No.117/ Pdt.G/2004/PN.Tdo, sebab jika diteliti lebih saksama hasil pemeriksaan setempat (PS) yang dilakukan oleh Majelis Hakim dalam perkara No.117/Pdt.G/2008/PN.Tdo, tanggal 12 September 2007 (vide Berita Acara Sidang Lokasi halaman 11) sangat jelas batas- batas objek sengketa dalam perkara No.117/Pdt.G/2004/PN.Tdo, jauh berbeda dengan batas- batas obyek sengketa perkara No.71/Pdt.G/2008/PN.Tdo yang dimohonkan kasasi tersebut, sehingga dalam pemeriksaan tahap banding terhadap perkara No. 117/Pdt.G/2004/PN.Tdo, telah diputus oleh

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado dengan No. 142/PDT/2005/PT.Mdo, dengan amar putusan antara lain: "Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tondano perkara No. 117/Pdt.G/2004/PN.Tdo, dan "menyatakan gugatan Penggugat Tidak dapat diterima" dengan pertimbangan batas-batas yang tidak jelas, demikian halnya dengan amar putusan Pengadilan Negeri Tondano perkara No.117/Pdt.G/2004/PN.Tdo, tidak pernah membatalkan jual beli No. 175/JB/IV/1989 tanggal 3 April 1989 dan Akta Jual beli No.176/JB/IV/1989 tanggal 3 April 1989, obyek sengketa perkara a quo sangat berbeda dengan obyek sengketa dalam perkara No.117/Pdt.G/2004/PN.Tdo, Jo No. 142/PDT/2005/PT.Mdo, jo No.2483 K/Pdt/2006, sebab luas dan batas-batas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara sangat jauh berbeda;

7. Bahwa untuk lebih memperjelas uraian (poin 6) tersebut di atas pemohon kasasi memohon dengan hormat kepada Judex Juridis dalam hal ini Majelis Hakim Kasasi yang mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk kembali melihat berita acara hasil persidangan serta putusan-putusan dalam perkara perdata No. 117/Pdt.G/2004/PN.Tdo, tanggal 19 Januari 2005, jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No.142/PDT/2005/PT.Mdo tanggal 08 Agustus 2006 serta Putusan Mahkamah Agung RI No.2483 K/Pdt/2006, agar dapat diperoleh fakta hukum yang obyektif berdasarkan atas Yurisprudensi Mahkamah Agung No.178 K/Sip/1976 tanggal 2 November 1976, dimana penilaian alat bukti yang merupakan penilaian yuridis masih tunduk pada kasasi, maka dalam kaitannya dengan penerapan hukum atas fakta ini telah sesuai dengan hukum atau tidak, maka untuk itu dapat dilihat dengan jelas apakah batas-batas objek sengketa perkara No.117/Pdt.G/2004/PN.Tdo dan batas-batas obyek sengketa perkara No.71/Pdt.G/2008/PN.Tdo, demikian halnya dengan

Hal. 14 dari 13 hal. Put. No. 121
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)



pihak-pihak, adalah sama atau tidak?

8. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan sistim pembuktian oleh karena dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 5 alinea ke- 4 telah dipertimbangkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo mengenai sah tidaknya 2 (dua) akta jual beli yaitu Akta Jual Beli No.175/JB/IV/1989 tanggal 03 April 1989 atas tanah hak milik No.76/1988 dan Akta Jual Beli No.176/JB/IV/1989 tanggal 03 April 1989, maka dari pertimbangan hukum ini sangatlah jelas bahwa yang menjadi obyek dalam perkara a quo adalah tentang sah tidaknya jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam Akte Jual beli tersebut, dan ternyata *Judex Facti* tidak mempertimbangkan kedua Akta Jual Beli tersebut yang merupakan produk hukum, bukti otentik bagaimana Penggugat/Pemohon Kasasi memperoleh kedua obyek sengketa perkara a quo, sehingga seharusnya Penggugat/ Pemohon kasasi haruslah dilindungi oleh hukum atas kepemilikan obyek perkara a quo karena Penggugat/Pemohon kasasi adalah pembeli yang beritikad baik;
9. Bahwa dalam amar putusan perkara perdata No. 117/Pdt.G/2004/PN.Tdo, tanggal 19 Januari 2005, jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 142/PDT/2005/PT. Mdo tanggal 08 Agustus 2006 serta Putusan Mahkamah Agung RI No.2483 K/Pdt/2006, tidak pernah membatalkan kedua Akta Jual Beli tersebut yaitu masing-masing, Akta Jual Beli No. 175/JB/IV/1989, tanggal 03 April 1989 dan Akta Jual Beli No.176/JB/IV/1989 tanggal 03 April 1989 dan sebaliknya Putusan Majelis Hakim Tingkat pertama telah menyatakan kedua akte Jual Beli tersebut adalah sah, dengan demikian maka Pemohon Kasasi berpendapat dan kiranya *Judex Juridis* sependapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara No.71/Pdt.G/2008/PN.Tdo adalah tepat dan benar karena telah didasarkan pada rasa keadilan dan kebenaran;

Hal. 15 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa kasus *a quo* adalah sama baik obyek maupun subyeknya dengan perkara yang sudah diputus dalam tingkat Mahkamah Agung dengan No. 2483 K/Pdt/2006 yang sudah *inkracht*, karena perkara *a quo* adalah *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: EVERT JOHAN MAMANGKEY tersebut harus ditolak;

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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: EVERT JOHAN MAMANGKEY tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 9 Juni 2010 oleh H.M. Imron Anwari, SH, Spn, MH, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Hal. 16 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, H. M. Zaharuddin Utama, SH, MM dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH, LL.M 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 Bongbongan Silaban, SH, LL.M Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua:

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti:

1. M e t e r a i	Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i	Rp. 1.000,-
3. <u>Administrasi kasasi</u>	Rp. 493.000,-
Jumlah	Rp. 500.000,-

Hal. 17 dari 13 hal. Put. No. 121
K/Pdt/2010