



PUTUSAN
Nomor 1825 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **AGUS TAKAPAHA;**
2. **AGUSTINA LUMENTUNG;**
3. **LENNY TAKAPAHA;**
4. **ANTJI TAKAPAHA;**
5. **ANATJE TAKAPAHA**, Nomor 1 sampai dengan Nomor 5 bertempat tinggal di Kelurahan Kairagi Satu Lingkungan IV, Kecamatan Mapanget, Kota Manado;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;
Melawan:

1. **NETTY SISCA RONDONUWU**, bertempat tinggal di Desa Suwaan Jaga I, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa;
2. **MAUDY MANOPPO, S.H.**, bertempat tinggal di Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado;
3. **JANTJE TENGKO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sarapung, Kelurahan Wenang Utara, lingkungan IV, Kecamatan Wenang, Kota Manado;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Pumorow, Kelurahan Tingkulu, Kota Manado;
5. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Nomor 46-46 Cq. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk., Cabang Manado, berkedudukan di Jalan Sarapung, Manado;

Hal. 1 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014



6. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

MANADO, berkedudukan di Jalan Bethesda Manado, Kelurahan Sario Kotabaru, Kecamatan Sario, Kota Manado;

7. OEI AI TJU, bertempat tinggal di Jalan Politeknik, Kelurahan Kairagi Dua, Kecamatan Mapanget, Kota 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 Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Manado pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan beserta bangunan rumah permanen bersiri di atasnya terletak di Kelurahan Kairagi Satu lingkungan IV, Kecamatan Mapanget, Kota Manado sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Kairagi Satu, surat ukur tanggal 26 September 2002 Nomor 242/Kairagi Satu/2002, dengan luas 1200 m² (seribu dua ratus meter persegi) yang diterbitkan dikeluarkan oleh Tergugat IV *in casu* Badan Partanahan Kota Manado atas nama Para Penggugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut

- Utara dengan tanah milik Johanis Liando;
- Timur dengan tanah milik Alfrets Lasut;
- Barat dengan tanah milik Johanis Liando;
- Selatan dengan Jalan Raya;

2. Bahwa pada tahun 2002 Para Penggugat hendak bermaksud untuk meminjam uang kepada Tergugat I (Netty Sisca Rondonuwu) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi Satu atas nama Para Penggugat, namun kemudian Tergugat I mengajak kepada Para Penggugat untuk datang ke Kantor Tergugat II (Maudy Manoppo, S.H.) selaku Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Manado untuk menandatangani sebuah surat yang isi dan maksudnya tidak diketahui oleh Para Penggugat karena tidak dibacakan serta tidak diberikan salinannya oleh Tergugat II kepada Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, demikian pula pada saat Para Penggugat berada di Kantor Tergugat II, keadaan yang menjadi maksud untuk meminjam uang kepada Tergugat I tersebut tidak terwujud atau tidak ada sama sekali baik itu penandatanganan kwitansi tanda terima uang atau bukti-bukti lain tentang proses transaksi pinjam-meminjam uang antara Tergugat I dan Para Penggugat di hadapan Tergugat II sehingga Para Penggugat langsung pulang menuju rumah masing-masing;

3. Bahwa seiring maksud kedatangan Para Penggugat dengan Tergugat I di Kantor Tergugat II tersebut, ditambah pula penandatanganan surat di hadapan Tergugat II tidak diketahui oleh Para Penggugat karena tidak dibacakan, maka kemudian Para Penggugat berusaha untuk menemui Tergugat I di Desa Suwaan Jaga I, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara untuk meminta agar surat yang ditandatangani di Kantor Tergugat II tersebut dapat dibatalkan sebab selain tidak pernah menerima uang dari tangan Tergugat I juga Sertifikat Hak Milik *a quo* Para Penggugat tersebut sudah berada ditangan Tergugat I dan kemudian Tergugat I menjelaskan bahwa uangnya nanti akan diberikan kepada Para Penggugat dengan menggunakan tanda terima uang berupa kwitansi supaya jelas berapa banyak uang yang hendak dipinjam oleh Para Penggugat dengan perhitungan bunga pinjaman;
4. Bahwa sementara menunggu janji dari Tergugat I tersebut, kemudian pada sekitar bulan Oktober 2010 Para Penggugat sangat terkejut ketika membaca Berita Koran Harian Tribun Manado yang memuat Berita Pengumuman Lelang atas pekarangan dan bangunan rumah milik Para Penggugat tersebut akan dilelang oleh Tergugat VI (Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Manado) pada tanggal 24 November 2011 karena dimana ternyata Tergugat I telah meminjam sejumlah uang kepada Tergugat V (PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado) tanpa sepengetahuan Para Penggugat;
5. Bahwa setelah mendengar berita tentang lelang tersebut maka kembali Para Penggugat berusaha untuk menemui Tergugat I di rumahnya untuk meminta pertanggungjawaban serta penjelasan atas maksud kedatangan Para Penggugat dan Tergugat I di Kantor Tergugat II dan atas penjelasan Tergugat I kepada Para Penggugat tersebut maka didapat keterangan bahwa surat yang ditandatangani tersebut bukanlah surat pinjaman uang

Hal. 3 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014

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)



antara Para Penggugat dengan Tergugat I akan tetapi adalah surat kuasa untuk menjual akan tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat yang ditandatangani oleh Anantje Takapaha (Penggugat Nomor 5) dan Tergugat I sudah membelinya dengan membuat surat Akta Jual Beli Nomor 238/2009 di hadapan Tergugat III (Jantje Tengko, S.H.) selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado dan Sertifikat Hak Milik Para Penggugat sudah dibalik nama oleh Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Manado) atas nama Tergugat I dan sertifikat *a quo* sudah menjadi jaminan kredit Tergugat I pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado;

6. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI maupun Tergugat VII tersebut jelas sangat merugikan Para Penggugat sebab Para Penggugat pernah membuat surat yang isinya surat kuasa menjual kepada Anatje Takapaha di hadapan Tergugat II ataupun di hadapan Tergugat III dan tidak pernah menerima uang sama sekali dari tangan Tergugat I demikian pula Para Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV tidak pernah datang dan/atau menghadap di Kantor Tergugat III untuk membuat dan atau menandatangani surat jual beli Nomor 238/2009 tanggal 25 Agustus 2009 atas tanah milik Para Penggugat apalagi menerima uang hasil jual beli atas tanah objek sengketa dimaksud baik yang diberikan oleh Tergugat I maupun oleh Anatje Takapaha karena Tergugat III tidak pernah memanggil atau memberitahu kepada Para Penggugat tentang adanya transaksi jual beli atas tanah objek sengketa. Bahwa menurut keterangan Anatje Takapaha (Penggugat V) tidak pernah sama sekali menerima uang dan tanah Tergugat I baik itu dilakukan di hadapan Tergugat III maupun di bawah tangan karena pada saat Penggugat V (Anatje Takapaha) diajak oleh Tergugat I datang di Kantor Tergugat III, maksud dan tujuannya adalah untuk meminjam uang kepada Tergugat I sehingga Penggugat V (Anatje Takapaha) sangat terkejut apabila surat yang ditandatangani di hadapan Tergugat III tersebut, sudah berubah wujudnya menjadi jual beli karena pada kenyataannya Penggugat V (Anatje Takapaha) tidak pernah menerima uang dari tangan Tergugat I sampai saat ini sehingga keadaan penandatanganan surat-surat di hadapan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak memenuhi syarat-syarat suatu perjanjian. Bahwa demikian pula Para Penggugat tidak pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melihat petugas Badan Pertanahan Kota Manado yang melakukan pengukuran pengembalian batas atas tanah milik Para Penggugat untuk proses balik nama serta Para Penggugat tidak pernah melihat atau diberitahukan oleh Tergugat VI dalam proses lelang barang jaminan sebagai pihak yang menguasai langsung akan objek sengketa apalagi Para Penggugat tidak pernah diberitahukan dan atau diingatkan sebelumnya oleh Tergugat III bahwa tanah objek sengketa akan dibelinya melalui lelang sehingga dipandang rangkaian penandatanganan surat kuasa untuk menjual, surat jual beli, surat perjanjian kredit, surat permohonan balik nama sertifikat *a quo*, serta surat pelelangan atas objek sengketa baik itu di hadapan Tergugat II maupun Tergugat III, atau di hadapan Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sehingga Akta Jual Beli Nomor 238/2009 tanggal 25 Agustus atas objek sengketa serta permohonan balik nama atas sertifikat hak milik Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat I dan pembelian melalui lelang oleh Tergugat VII di hadapan Tergugat VI atas objek sengketa juga adalah tidak sah cacat hukum dan tidak mengikat bagi Para Penggugat;

7. Bahwa demikian pula pihak Tergugat V selaku kreditur dalam melakukan analisa kredit yang dimohonkan oleh Tergugat I tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dimana Tergugat V tidak pernah datang menanyakan kepada Para Penggugat yang benar-benar menguasai akan objek sengketa atau setidaknya menanyakan kepada tetangga-tetangga atau pihak pemerintah setempat tentang benar tidaknya objek jaminan kredit apakah benar merupakan milik dari debitur *in casu* Tergugat I atau milik Para Penggugat baik secara formil maupun secara materiil sebab sampai saat ini yang justru menempati objek sengketa adalah Para Penggugat dan bukanlah Tergugat I, sehingga tindakan Tergugat V yang telah memberikan kredit pinjaman kepada Tergugat I tanpa melakukan analisa (*on the spot*) pada objek sengketa adalah sangat merugikan Para Penggugat sebagai pemilik atas objek sengketa sehingga perjanjian antara Tergugat I dengan pihak Tergugat V juga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;

8. Bahwa sampai saat inipun Para Penggugat tidak pernah melihat ada petugas/pegawai Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado atau petugas Pegawai

Hal. 5 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014

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

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado lebih-lebih tidak pernah ada orang yang tidak mau menanyakan tentang penjualan melalui lelang apalagi Tergugat VII (Oei Ai Tju) tidak pernah diketahui oleh Para Penggugat sehingga keadaan yang demikian menurut Para Penggugat adalah suatu bentuk rekayasa yang sangat merugikan Para Penggugat apalagi sampai sekarang ini Para Penggugat tidak pernah menerima uang sebagai bentuk transaksi jual beli meskipun diakui sebelumnya Para Penggugat sudah pernah ada yang menawarkan akan objek sengketa tersebut untuk dijual dan dibeli seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) bahkan lebih;

9. Bahwa mengingat Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi I/2002 atas nama Para Penggugat yang kemudian dibalik nama oleh Tergugat IV atas nama Tergugat I dilakukan melanggar norma hukum karena dilakukan dengan dasar iktikad tidak baiknya Tergugat I maka Para Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat melakukan sita *revindicatoir* atas sertifikat *a quo* untuk menjaga agar sertifikat tersebut tidak dijadikan sebagai jaminan hutang atau jaminan lainnya dan atau bukti peralihan hak atas tanah objek sengketa oleh pihak lain;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Kairagi Satu, Lingkungan IV, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Kairagi Satu, Surat Ukur tanggal 26 September 2002 Nomor 242/Kairagi Satu/2002 seluas 1200 m² (seribu dua ratus meter persegi) sebagaimana posita angka 2 gugatan adalah milik para Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa surat kuasa menjual yang dibuat di hadapan Tergugat II atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat yang telah tidak menyerahkan uang hasil penjualan atas objek sengketa kepada Para Penggugat sesuai maksud Akta Jual Beli Nomor 238/2009 tanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2009 di hadapan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum serta tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat III yang telah membuat Akte Jual Beli Nomor 238/2009 tanggal 25 Agustus 2009 tanpa melibatkan dan atau mengikutsertakan semua Para Penggugat, serta tanpa memberikan uang hasil jual beli kepada Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum serta tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat V atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dengan tidak melakukan pemeriksaan/analisa kredit dengan baik dan sempurna atas objek jaminan *in casu* objek gugatan adalah tidak sah dan tidak mengikat bagi Para Penggugat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Kairagi Satu/2002 semula atas nama Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat I Netty Sisca Rondonuwu oleh Tergugat IV Badan Pertanahan Kota Manado adalah tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat VI yang telah melakukan lelang atas tanah objek sengketa milik Para Penggugat kepada Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa pembelian melalui Risalah Lelang tanggal 24 November 2011 oleh Tergugat VII atas tanah objek sengketa pada Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat;
10. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Kairagi Satu/2002 kepada Para Penggugat dan bila perlu dilakukan melalui proses eksekusi melalui Pengadilan Negeri Manado;
11. Menyatakan sah dan berharga sita revindicatoir atas Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Kairagi Satu yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Manado;
12. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat VII untuk membayar biaya perkara;
Subsida:
 - Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 7 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V dan Tergugat VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat V:

1. Gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat jika ditujukan kepada Tergugat V karena Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat;
 - Bahwa berdasarkan dalam materi posita dan petitum gugatan Para Penggugat tertanggal 21 April 2011 sebagaimana diubah dengan gugatan tertanggal 9 Agustus 2011, Para Penggugat menerangkan hal-hal yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Kairagi Satu yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. tidak ada sedikitpun dalam posita gugatannya yang dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat V;
 - Bahwa demikian sangat jelas terlihat bahwasannya gugatan Para Penggugat *a quo* merupakan gugatan yang salah alamat jika ditujukan kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cq. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Manado. Hal ini mengingat tidak ada satupun pokok gugatan dalam gugatannya yang dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat V;
 - Bahwa oleh karena gugatan yang menyertakan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cq. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Manado berdasarkan hukum adalah gugatan yang salah alamat dan tidak dibenarkan menurut hukum. Sehingga berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang salah alamat demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Gugatan yang diajukan Para Penggugat Kabur (*obscur libel*);
 - Bahwa berdasarkan posita yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak jelas bagaimana hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I terlebih hubungan dengan Tergugat lainnya;
 - Bahwa Para Penggugat dalam posita poin 2 menyatakan bahwa pinjam meminjam antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak terwujud,



namun pada poin 3 dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik *a quo* telah berada di tangan Tergugat I dan pada poin 3 pula secara tegas Para Penggugat mengakui bahwa pada saat Para Tergugat mendatangi Tergugat I, Tergugat I menjelaskan bahwa "uangnya nanti akan diberikan kepada Para Penggugat ... dan seterusnya" bukankah ini berarti ada kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I ?;

- Bahwa selanjutnya dalam petitum Para Penggugat poin 4 dinyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang tidak menyerahkan uang hasil jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 238/2009 tanggal 25 Agustus 2009 atas objek sengketa kepada Para Penggugat adalah melawan hukum serta tidak sah dan tidak mengikat Para Penggugat. Bukankah ini berarti Para Penggugat menyatakan dan mengakui adanya proses jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa dengan melihat konstruksi gugatan Para Penggugat seperti itu, dapat dibaca bahwa antara posita gugatan sendiri dan antara posita dan petitumnya tidak ada hubungannya, tidak menyambung, tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas maka terhadap gugatan Penggugat yang demikian demi hukum harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijck verklaard*);

Eksepsi Tergugat VI:

1. Eksepsi *non persona standi in judicio*;
 - Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat VI harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan person Tergugat VI yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat VI di mana Penggugat tidak mengikutsertakan Pemerintah RI, Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah XVI Direktorat Jendral Kekayaan Negara Manado dalam gugatan yang merupakan instansi atasan dari Tergugat VI;
 - Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado (KPKNL Manado) bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri,

Hal. 9 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan suatu Badan Hukum yang merupakan bagian dari Institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat VI adalah Pemerintah RI, Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah XVI Direktorat Jendral Kekayaan Negara Manado;

- Bahwa kekeliruan Penggugat tersebut nampak jelas pada halaman 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan *person* Tergugat VI langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado (KPKNL Manado) tanpa mengkaitkan Pemerintah RI, Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah XVI Direktorat Jendral Kekayaan Negara Manado;
- Bahwa perlu Tergugat VI tegaskan, bahwa secara lengkap struktur organisasi Kementerian Keuangan RI adalah Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah XVI Direktorat Jendral Kekayaan Negara Manado merupakan Instansi atasan Tergugat VI. Dengan demikian, penyebutan identitas Tergugat VI yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado adalah keliru. Hal ini disebabkan karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang didalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karenanya, dalam hal adanya gugatan di Pengadilan dan pelaksanaan isi putusan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya;
- Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/KMK.01/2006 tanggal 22 Desember 2006 tentang "Organisasi, dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Direktorat Jendral Kekayaan Negara", dengan tegas dinyatakan bahwa tata urutan dan hirarki Tergugat VI adalah Pemerintah RI. Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq. dan Kantor Wilayah XVI Direktorat Jendral Kekayaan Negara Manado Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Manado. Oleh karena itu jelas bahwa penyebutan identitas Tergugat VI yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan



Kekayaan Negara dan Lelang Manado adalah salah dalam penyebutan person;

- Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, maka terhadap gugatan perlawanan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat VI tanpa mengkaitkan instansi atasannya (Pemerintah RI, Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah XVI Direktorat Jendral Kekayaan Negara Manado) adalah keliru dan kurang tepat, oleh karena itu Tergugat VI tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Pengadilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada bantahan yang kurang sempurna dan oleh karenanya hams dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

2. Eksepsi *error in persona*;

- Bahwa Tergugat VI tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebab antara Tergugat VI dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun mengenai hal yang dipersoalkan Penggugat. Kedudukan Tergugat VI di sini hanyalah sebagai institusi yang menangani pelelangan apabila ada permohonan dan pihak lain yang dalam hal ini pelelangan yang berhubungan dengan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh PT BRI Cabang Manado. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara. Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 mensyaratkan bahwa "gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum". Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat VI sepatutnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

3. Eksepsi perubahan gugatan tidak boleh merugikan Tergugat;

Hal. 11 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perubahan gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat VI harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat merubah gugatan dalam posita gugatan Penggugat;
- Bahwa perubahan gugatan dimaksud bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan "Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri...";
- Bahwa larangan perubahan gugatan menyangkut petitum gugatan dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 943 K/Pdt/1985 yang dengan tegas dinyatakan bahwa "sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dan posita dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang...";
- Bahwa perubahan gugatan Penggugat menyangkut pokok perkara juga tidak dapat dibenarkan. Hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1973 yang dengan tegas dinyatakan bahwa "perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara, oleh karena itu harus ditolak";
- Bahwa apa yang dikemukakan oleh Tergugat VI di atas, terbukti bahwa perubahan gugatan Penggugat adalah salah dan tidak dapat diterima. Selanjutnya hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena suatu gugatan terhadap penjualan lelang/eksekusi yang diajukan setelah dilaksanakannya eksekusi adalah tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 dinyatakan bahwa: "gugatan/keberatan terhadap pelelangan harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya gugatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Eksepsi Tergugat VII:

1. Gugatan salah alamat (*error in persona*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat VII tidak memiliki hubungan hukum apapun. Hal ini mengingat tidak ada satupun gugatan dari Para Penggugat yang membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat VII;

2. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 1281 K/Sip/1979 dinyatakan bahwa gugatan/keberatan terhadap pelelangan haruslah diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang/eksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII dalam Konvensi menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi/ Para Penggugat dalam Konvensi kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi kepada Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi sebagai berikut;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi berdasarkan hasil lelang yang dimuat dalam akta otentik berupa Risalah Lelang Nomor 369/2010 tanggal 24 November 2010;
4. Bahwa saat ini tanah bangunan Sertifikat Hak Milik tersebut dikuasai oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi tanpa adanya alas hak atau dasar hukum yang jelas padahal jelas-jelas secara hukum Sertifikat Hak Milik tersebut adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII dalam Konvensi;
5. Bahwa perbuatan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi yang menguasai tanah dan bangunan hak milik Penggugat dalam Rekonvensi Tergugat VI Konvensi tanpa alas hak

Hal. 13 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014

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)



dan dasar hukum adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi. Sehingga sudah seharusnya Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi segera mengosongkan tanah bangunan dimaksud;

6. Bahwa jika dihitung sejak beralihnya Sertifikat Hak Milik menjadi milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 369/2010 tanggal 24 November 2010 sampai dengan saat ini maka Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi telah menikmati apa yang telah menjadi hak Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi secara tanpa hak selama 8 bulan, maka jika tanah bangunan tersebut disewakan hak yang seharusnya diperoleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi setiap bulannya adalah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sehingga Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi sudah seharusnya mengganti kerugian tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat VI Konvensi sebesar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi;
2. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi berdasarkan hasil Risalah Lelang Nomor 39/2010;
3. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi tidak memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 685/ Kairagi dan tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi yang menguasai tanah tersebut tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk segera mengosongkan meninggalkan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi yang merupakan hak milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi;

5. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi atas hak sewa selama 8 bulan yang seharusnya dapat diperoleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;

7. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar semua biaya perkara;

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 121/Pdt.G/2011/PN Mdo., tanggal 8 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat V, VI, VII;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII dalam Konvensi adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi berdasarkan hasil risalah lelang Nomor 39/2010;
3. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi tidak memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi dan tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi yang menguasai tanah tersebut tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;

Hal. 15 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk segera mengosongkan/meninggalkan tanah bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi yang merupakan hak milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII dalam Konvensi;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat pertama dianggar sebesar Rp1.646.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut, permohonan banding tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 158/PDT/2013/PT MDO, tanggal 9 Desember 2013, yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat-Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 9 Januari 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt.G/2011/PN Mdo., jo. Nomor 158/PDT/2013/PT MDO, 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 3 Februari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 4 Februari 2014, 5 Februari 2014, 10 Februari 2014, 6 Maret 2014 kemudian Termohon Kasasi V, VI, VII/Tergugat V,

16

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

VI, VII/Terbanding V, VI, VII mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado masing-masing pada tanggal 17 Februari 2014, 18 Februari 2014, 21 Februari 2014;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi di Manado jo. Pengadilan Negeri Manado yang menyatakan para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi tidak memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi dan tindakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang menguasai tanah tersebut tanpa hak adalah "Perbuatan Melawan Hukum" hal ini telah jelas bahwa *Judex Facti* yang memeriksa perkara tersebut salah dalam penerapan hukum sehingga sangat merugikan bagi kami dalam hal ini Pemohon Kasasi;
2. Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi (semula Pembanding), pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Negeri tersebut bertentangan dengan hukum atau kebenaran, sehingga Pengadilan Negeri telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 1. Tentang menguasai tanah tersebut tanpa hak adalah "Perbuatan Melawan Hukum";

Bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah dari objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi Satu sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26 September 2002 Nomor 242/Kairagi Satu/2002, dengan luas 1200 m² (seribu dua ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Tergugat IV *in casu* Badan Pertanahan Nasional Kota Manado atas nama Para Pemohon Kasasi;

Hal. 17 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014



Bahwa *Judex Facti* tidak memeriksa perkara perdata ini dengan benar sehingga salah dalam penerapan hukum, serta banyak hal-hal yang terbukti dalam persidangan diabaikan. Hal ini sangat jelas bahwa dengan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian dan menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi semula Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dalam Konvensi adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 685/Kairagi Satu maka hal tersebut sangat keliru;

Bahwa dengan dikuasanya objek sengketa tanah tersebut oleh Pemohon Kasasi/semula Pembanding/dahulu Penggugat-Penggugat maka sudah sangat jelas bahwa hak keperdataan melekat pada Pemohon Kasasi;

2. Bahwa Termohon Kasasi IV/semula Terbanding IV/dahulu Tergugat IV tidak melakukan upaya pencegahan sengketa sertifikat oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan yang seperti biasanya. Yang mana bahwa proses pemberian sertifikat melalui pendaftaran tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu permohonan penerbitan sertifikat tidak cukup hanya dianalisa apakah si Pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus dikaji dari segi hukumnya. Suatu permohonan dapat dinilai layak (*feasible*) untuk diproses, apabila subjek Pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pihak yang satu-satunya berhak atas tanah yang dimohonkannya. Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV/semula Terbanding IV/dahulu Tergugat IV terhadap permohonan tersebut adalah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Disinilah diperlukan aspek perdata di dalam suatu permohonan penerbitan sertifikat. Termohon Kasasi IV/semula Terbanding IV/dahulu Tergugat IV yang berwenang harus menerapkan ketentuan-ketentuan peraturan maupun hukum yang mengatur, misalnya, hukum jual beli, hukum perkawinan, hukum pewarisan, hukum hibah, hukum wakaf, dan hukum kewarganegaraan terhadap status sipil dari subjek permohonan hak. Bahwa dengan penjelasan tersebut di atas seharusnya *Judex Facti* menyatakan bahwa



perbuatan hukum dengan dilakukan oleh Termohon Kasasi IV/semula Terbanding IV/dahulu Tergugat IV adalah terlingkup sebagai perbuatan melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertifikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertifikat tersebut. Kesalahan dalam pembuatan sertifikat bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwalig*), dan/atau paksaan (*dwang*) dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Oleh karena itu sertifikat yang dihasilkan berakibat batal demi hukum. Adapun bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Maka dengan demikian Termohon Kasasi IV/semula Terbanding IV/dahulu Tergugat IV dikategorikan sebagai *onrechtmatige overheidsdaad* atau penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara;

Dengan demikian yang melakukan perbuatan melawan hukum bukan Pemohon Kasasi/semula Pembanding/dahulu Penggugat-Penggugat tetapi Para Termohon Kasasi/semula Pembanding/dahulu Tergugat-Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

3. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi Manado yang menyatakan permohonan banding yang diajukan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima dan keputusan Pengadilan Negeri Manado yang mengabulkan gugatan sebagian dari Penggugat dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi VII/Terbanding VII/Tergugat VII yang tidak jelas seperti tersebut di atas, bertentangan dengan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Pasal 23 Undang Undang Pokok tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
4. Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Manado dan Pengadilan Negeri Manado kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende*)

Hal. 19 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014



gemotiveerd), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya tertanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 30 Januari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado Pengadilan Negeri Manado tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dengan lewatnya waktu dalam mengajukan banding, karena telah melampaui tenggang 14 hari setelah putusan diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, maka permohonan banding tidak dapat diterima dan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama menjadi berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya berdasarkan Pasal 28 ayat (1) huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, upaya hukum putusan berkekuatan hukum tetap adalah peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: AGUS TAKAPAHA dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum 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 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. AGUS TAKAPAHA, 2. AGUSTINA LUMENTUNG, 3. LENNY TAKAPAHA, 4. ANTJI TAKAPAHA, 5. ANATJE TAKAPAHA** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **4 Desember 2014** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut, Bambang Joko Winarno, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H

ttd./.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Bambang Joko Winarno, S.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 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 21 dari 21 Hal. Putusan Nomor 1825 K/Pdt/2014

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)