



PUTUSAN
Nomor 1480 K/Pdt/2014

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:

NY. SANDRA HEBINGADIL, bertempat tinggal di Jalan Sam Ratulangi XX Nomor 10 (dahulu), Kelurahan Sario, sekarang Kelurahan Titiwungen Selatan, Kecamatan Sario, Kota Manado, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan kuasa dari:

- 1. HEINTJE MARTIGNASIUS ZACHAWERUS;**
- 2. JEANNETTIE IRENE AMELIA ZACHAWERUS;**
- 3. FRANGKY ALEXANDER HENDRA ZACHAWERUS,** ketiganya bertempat tinggal di Jalan Sam Ratulangi XX Nomor 10, (dahulu) Kelurahan Sario, sekarang Kelurahan Titiwungen Selatan, Lingkungan II, Kecamatan Sario, Kota Manado, dberdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding;

melawan

- 1. Ny. M.M. MUAYA KAMU;**
- 2. REVI J. MUAYA;**
- 3. BELLY J. MUAYA;**
- 4. MEIDY L. MUAYA;**
- 5. ADOLF L. MUAYA;**
- 6. SARAH A. MUAYA;**
- 7. DELINITA A. MUAYA,** kesemuanya beralamat di Jalan Sakura Nomor 8 Lingkungan III, Kelurahan Sario, Kecamatan Sario, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada: SEMMY MANANOMA S.H.,M.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Kelurahan Dendengan Dalam Lingkungan IV Nomor 70, Kecamatan Tikala, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pemanding;



dan

1. **NY. DEECE POPPY ROMPIS**, bertempat tinggal di Perumahan IKIP Kalasey, Jaga II Nomor 7, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa;
2. **DIREKTUR UTAMA BANK SULAWESI UTARA BANK SULUT**, berkedudukan di Jalan Sam Ratulangi Nomor 9 Kota Manado;
3. **PEMERINTAH RI CQ MENTERI KEUANGAN RI, CQ BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA PUSAT DI JAKARTA, CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH LX BUPLLN MANADO DI MANADO, CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN PENGURUSAN PIUTANG NEGARA** dahulu berkedudukan di Jalan 17 Agustus, Kelurahan Teling, Kota Manado, sekarang berkedudukan di Jalan Betesda Nomor 8, Kota Manado;
4. **PEMERINTAH RI, CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA, CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA DI MANADO, CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Pomorow, Kelurahan Teling Atas, Kota Manado;
5. **NY. MINTJE HELENA LENTEY**, bertempat tinggal di Kelurahan Kairagi Dua, Lingkungan I, Kecamatan Mapanget, Kota Manado;
6. **JHONY KAKUNSI** (Kel. Kakunsi-Rimpong);
7. **SANTO MAKAUNTUNG**;
8. **FREDDY POLUAN** (Kel. Poluan-Kahiking);
9. **JANIS AGIMAT** (Kel. Agimat-Limpong);
10. **J.TIWOW**;
11. **MANGSA TULIS** (Kel. Tulis-Malawi);
12. **HENGKY MANUEL** (Kel. Manuel-Kahiking);
13. **ERLEKS WOWOTANGI** (Kel. Wowotangi);
14. **DURIAN MANUEL** (Kel. Durian-Manuel);
15. **STEVEN LAMANSIANG** (Kel. Lamansiang-Hamise);
16. **ABNER HAMISE**;
17. **NAPO SENGGELORANG**;
18. **MUJABAR SAHAPATI** (Kel. Sahapati-Malawi);
19. **JAN MANIKU**;

Hal. 2 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



20. JEFFRI KURES;

21. ALFRETS LASAHENG HAMISE, nomor 6 sampai dengan 21 bertempat tinggal di Kelurahan Kairagi Dua, Lingkungan IV, Kecamatan Mapanget Kota Manado;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I s/d. XXI/Para Turut 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 telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Manado pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa sebelum dikemukakan alasan-alasan yang menjadi dasar pengajuan gugatan Para Penggugat, perlu dikemukakan terlebih dahulu secara garis besar latar belakang (kronologis) keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Desa Kairagi II Tahun 1979, Gambar Sutasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 atas nama Ronald Christianus Zachawerus, yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Sisa Desa Kairangi Dua, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, dan melahirkan masalah "utang/pinjaman" dalam perkara ini, sebagai berikut:

A.1. Perkara Nomor 106/Pdt.G/1997/PN.Mdo.

- Pada mulanya, Penggugat (Sandra Hebingadil) dan suami (Ronald Christianus Zachawerus Almarhum) memiliki sebidang tanah yang dibeli dari B. Sabaru, seluas 24.822 m² (dua puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) sesuai Kutipan Register Desa Kairagi I (Kaiwatu), Buku IV, Folio 73, Nomor 199, tanggal 3 September 1973 dan telah didaftarkan ke Kantor Agraria (dahulu), sekarang Badan Pertanahan Nasional Kota Manado pada tanggal 29 Agustus 1979, Warkah Nomor 3118/1979, sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua, tanggal 19 November 1979, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991, atas nama Ronald Christianus Zachawerus;
- Bahwa Penggugat dan suami (Ronald Christianus Zachawerus alm.) membeli lagi sebidang tanah (yang berbatasan langsung dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua tersebut), dari M. Harimisa,



seluas lebih kurang 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) sesuai Kwitansi Pembelian tertanggal 7 Juni 1980;

- Bahwa dengan pembelian terakhir ini, maka luas tanah milik Penggugat (Ny. Sandra Hebingadil) dan almarhum suami Penggugat bertambah menjadi seluas 34.822 m² (tiga puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) atau tepatnya seluas 32.350 m² (tiga puluh dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sesuai Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua Thn 1979, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991, atas nama Ronald Christianus Zachawerus, dan karenanya menjadi harta pendapatan bersama dalam perkawinan;
- Bahwa dengan adanya fakta 2 (dua) kali pembelian tanah oleh almarhum Ronald Christianus Zachawerus dan Ny. Sandra Hebingadil seluas 34.822 m² atau tepatnya 32.350 m², maka luas tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 89/Agr/Dmb/VII/1980, tanggal 26 Juli 1980, seluas 42.840 m² (empat puluh dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi), adalah patut "diragukan" kebenarannya;
- Bahwa keraguan tersebut, semakin bertambah manakala dihubungkan dengan fakta hukum tentang adanya pemisahan 31 (tiga puluh satu) kapling tanah dengan luas rata-rata 200 M²/kpl (dua ratus meter persegi per kapling) termasuk sarana jalan seluas 510 m² (lima ratus sepuluh meter persegi) atau seluas 6.710 m² (enam ribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) yang dipergunakan untuk pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) bagi Para Pegawai dari Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Propinsi Sulawesi Utara (sekarang Dinas Pendidikan Nasional Prov. Sulut) sebagaimana tertera pada lembar perubahan dalam SHM Nomor 20/Sisa Kairagi Dua, maka sudah jelas luas tanah akan semakin berkurang, yaitu 42.840 m² - 6.710 m² = 36.130 m²; bukan 32.350 m², sehingga jelas telah terjadi suatu "kekhilafan";
- Bahwa akan lain halnya, apabila luas tanah milik Penggugat (Ny. Sandra Hebingadil) dan Ronald Christianus Zachawerus almarhum seluas 34.840 m² atau tepatnya 32.350 m² - 6.710 m² = 25.640 m² (dua puluh lima ribu enam ratus empat puluh meter persegi), luas tanah mana ternyata adalah sama atau sesuai dengan Penjelasan Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Manado melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suratnya kepada Penggugat (Ny. Sandra Hebingadil) Nomor S4300/WPN.09/KP.01/2000, tertanggal 2 Agustus 2000;

- Bahwa dengan perhitungan berdasarkan fakta hukum tersebut, maka seharusnya luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Sisa Kairagi Dua, adalah seluas 25.640 m² (dua puluh lima ribu enam ratus empat puluh meter persegi), bukan 32.350 m², satu lagi kehilafan yang tidak dipertimbangkan dalam putusan-putusan Pengadilan (vide bukti P-1 s/d P-8) tersebut di atas;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka adalah aneh, apabila dalam Akta Jual Beli Nomor 89/Agr/DmbNII/1980, tertanggal 26 Juli 1980, dimana tertulis "Tanah Hak Milik Nomor 20 terletak di Desa Kairagi I (Kaiwatu), Kecamatan Dimembe, Kabupaten Minahasa (dahulu), sekarang Kelurahan Kairagi Dua, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, seluas 42.840 m² (empat puluh dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi)", oleh sebab luas tanah yang pertama kali dibeli dari B. Sabaru dan sudah mempunyai Sertifikat Hak Milik adalah 24.822 m² (dua puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi), ditambah dengan hasil pembelian dari M. Harimisa seluas 10.000 m², sehingga menjadi 34.822 m² (tiga puluh empat ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) atau tepatnya 32.350 m² (tiga puluh dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), sehingga jelas telah terjadi kekeliruan;
- Bahwa ternyata, jual-beli tanah Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 seluas 42.840 m² meskipun yang sebenarnya adalah seluas 34.822 m² atau tepatnya 32.350 m², telah dijual oleh almarhum Ronald Christianus Zachawerus kepada Charles B. Muaya almarhum, dengan harga jual sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), namun baru dibayar oleh almarhum Caries B. Muaya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sehingga masih tersisa utang almarhum tersebut sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan telah diakui oleh Charles B. Muaya almarhum sendiri sebagai "pinjaman", sesuai kwitansi tertanggal 19 Desember 1981;
- Bahwa anehnya lagi, sekalipun sisa harga jual-beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) belum dilunasi, akan tetapi Charles B. Muaya (alm) telah memisahkan

Hal. 5 dari 37 hal. Put. No.1480 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)



sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua sebanyak 31 (tiga puluh satu) kapling tanah untuk pembangunan rumah bagi Para Pegawai dari Dinas Pendidikan dan Kebudayaan (dahulu), sekarang Dinas Pendidikan Nasional (Diknas) Provinsi Sulawesi Utara, dengan luas rata-rata 200 m²/kpl (dua ratus meter persegi per kapling), plus sarana jalan seluas lebih kurang 510 m² (lima ratus sepuluh meter persegi) atau 6.200 m² + 510 m² = 6.710 m² (enam ribu tujuh ratus sepuluh meter persegi);

- Bahwa oleh sebab luas tanah dalam Akta Jual-Beli Nomor 29/Gr/Dmb/VII/1980, tanggal 26 Juli 1980, secara keliru dicantumkan seluas 42.840 m² padahal yang sebenarnya adalah 34.822 m² (24.822 m² + 10.00 m²) atau tepatnya 32.350 m² maka bukan tidak mungkin telah terjadi kekeliruan pencantuman luas tanah, yaitu 24.822 m² (luas tanah yang dibeli dari M. Sabaru), dibalik menjadi 42.840 m², suatu hal yang tentu sangat aneh dan sangat merugikan hak Para Penggugat;
- Bahwa lebih anehnya lagi kalau tidak boleh disebut "gila", sekalipun sisa harga jual-beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) belum dibayar/dilunasi, akan tetapi Charles B. Muaya (alm.) justru mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Manado dalam Perkara Nomor 106/Pdt.G/1997/PN.Mdo, dimana posisi Charles B. Muaya (alm.) adalah selaku Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melawan Para ahli waris dari Alm. Ronald Christianus Zachawerus, yakni: 1. Sandra Hebingadil (Penggugat *in casu*) sebagai Turut Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi; dan 2. Ny. Mintje Zachawerus-Lentei (Turut Tergugat V *in casu*), sebagai Tergugat II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi dkk;
- Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 24 September 1997, antara lain:
Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi menjadi pemilik sah atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 20, Gambar Situasi Nomor 26 Tahun 1997 (Bukti P-1);

2. Banding Nomor 85/PDT/1998/PT.Mdo, antara:

1. Sandra Hebingadil (Pembanding), dahulu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Ny Mintje Zachawerus-Lentei (Pembanding), dahulu Tergugat II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi dkk. Melawan Charles Benhard Muaya (Terbanding), dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan Ny. D.R.F. Noya dkk. (Turut Terbanding), dahulu Tergugat II dalam Konvensi/Turut Tergugat II dalam Rekonvensi;

Putusan Pengadilan Tinggi Manado tanggal 5 Juli 1998, antara lain: Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 24 September 1997, Nomor 106/Pdt.G/1997/PN.Mdo (bukti P-2);

3. Kasasi Nomor 1760 K/PDT/1999, antara:

Drs. Sukarno Supit sebagai Pemohon Kasasi I, dahulu Pembanding/Turut Tergugat; dan Sandara Hebingadil sebagai Pemohon Kasasi II, dahulu Tergugat I/Pembanding; melawan Charles Benhard Muaya (Termohon Kasai), dahulu sebagai Penggugat/Terbanding dan Ny. Mintje Zachawerustentey, dahulu sebagai Pembanding/Turut Tergugat II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi;

Putusan Kasasi tanggal 15 Maret 2000, antara lain:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut (bukti P-3).

4. Peninjauan Kembali (PK) Nomor 372 PK/PDT/2001, antara:

Ny. Sandra Hebingadil sebagai Pemohon PK, dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding; melawan Charles Benhard Muaya sebagai Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Putusan PK tanggal 17 Februari 2003, antara lain: Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Ny. Sandra Hebingadil tersebut (bukti P-4);

B. 1. Perkara Nomor 275/Pdt.G/2001/PN.Mdo.

Bahwa oleh sebab anak-anak dalam perkawinan pertama dari Alm. Ronald Zachawerus dan Sandra Hebingadil (Penggugat *in casu*) belum puas dengan putusan hukum yang telah ada, maka diajukan lagi gugatan dalam Perkara Nomor 275/Pdt.G/2001/PN.Mdo, antara: Heintje Martignasius Zachawerus dkk. (kakak beradik) sebagai Penggugat melawan: 1. Dra. Deece Rompis dkk sebagai Tergugat I; Mintje Helena Lentey sebagai Tergugat V; Alexandra Esmiralda Hebingadil (Ny. Sandra Hebingadil) sebagai Tergugat VI;

Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 27 Januari 2004, antara lain: Menolak gugatan Penggugat seluruhnya (bukti P-5);

2. Banding Nomor 167/Pdt/2001/PT.Mdo, antara:

Heintje Martignasius Zachawerus dkk. (Pembanding), semula Penggugat; melawan Charles Benhard Muaya (Terbanding), semula Tergugat II;

Hal. 7 dari 37 hal. Put. No.1480 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

Putusan PT. Manado tanggal 27 November 2001, Dalam Pokok Perkara, antara lain:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Heintje Martignasius Zachawerus, Jeannete Irene Amelia Zachawerus dan Frangky Alexander Zachawerus adalah anak kandung, ahli waris yang sah dari almarhum Ronald Christian Zachawerus dalam perkawinan dengan Tergugat VI;
3. Menyatakan bahwa tanah pekarangan yang terletak di Desa Kairagi Dua, Kecamatan Mapanget, Kotamadya Manado seluas 32.350 m², dengan batas-batasnya: Utara dengan tanah dari Pahimeneng dan H. Harimisa; Timur dengan tanah dari E. Bisasu dan Joram Manopo; Selatan dengan tanah dari S. Joram Manopo dan F. Nanlohi; Barat dengan tanah dari H. Ganap dan Joram Manopo; tanah mana sesuai Hak Milik Nomor 20/Desa Kairagi Dua tahun 1979 atas nama Ronald Christian Zachawerus adalah harta pendapatan dalam perkawinan, antara almarhum Ronald Christian Zachawerus dengan Tergugat VI;
4. Menyatakan perbuatan Ronald Christian Zachawerus menjual tanah pekarangan Hak Milik Nomor 20/Desa Kairagi Dua tahun 1979 terdaftar atas nama almarhum Ronald Christian Zachawerus kepada Tergugat II/Terbanding adalah perbuatan melawan hukum, karena harta benda tersebut adalah harta dalam perkawinan antara Ronald Christian Zachawerus dengan Tergugat VI/Terbanding yang belum dibagi diantaranya setelah keduanya bercerai pada tanggal 10 Juli 1986;
5. Menyatakan bahwa hasil musyawarah tanggal 22 Januari 1992 antara almarhum Ronald Christian Zachawerus dengan Tergugat II/Terbanding di hadapan Kepala Desa Kairagi-II, yang menetapkan sebagai hukum bahwa hak Tergugat-II berhak atas tanah seluas 31 kapling sebagai tersebut dan dirinci pada posita gugatan angka 9.1 s/d 9.31, tanah kapling mana adalah pemisahan dari Hak Milik Nomor 20/Desa Kairagi Dua tahun 1979 sedangkan tanah sisa sesuai Hak Milik Nomor 20/Desa Kairagi Dua tahun 1991, Gambar Situasi Nomor 26/1991 adalah sah kembali menjadi milik Ronald Christian Zachawerus;
6. Menyatakan jual beli antara Ronald Christian Zachawerus dengan Turut Tergugat II/Terbanding atas tanah pekarangan Hak Milik Nomor 20/Desa Kairagi Dua tahun 1979 sesuai Akta Jual Beli Nomor 89/Dmb/VII/1980, 26 Juli 1980 hanya mengikat pihak Penggugat/Pembanding seluas tanah 31 kapling yang tersebut pada kesepakatan

Hal. 8 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Januari 1992 antara Ronald Christian Zachawerus dengan Tergugat/Terbanding;

7. Menyatakan bahwa dengan meninggalnya almarhum Ronald Christian Zachawerus di Manado pada tanggal 20 Juli 1996, maka tanah sisa sesuai Hak Milik Nomor 20 (sisa) Gambar Situasi Nomor 26/1991 menjadi milik sah dari Para Penggugat/Pembanding sebagai ahli warisnya yang sah dan Tergugat VI;
8. Menyatakan putusan dalam Perkara Nomor 106/Pdt.G/1997/PN.Mdo, tanggal 24 September 1997 jo putusan banding Perkara Nomor 85/Pdt/1998/PT.Mdo, tanggal 9 Juli 1998, jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 1760/K/Pdt/1999 tanggal 15 Maret 2000, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap, namun sepanjang putusan tersebut menyangkut tanah sesuai Hak Milik Nomor 20 (sisa) Gambar Situasi Nomor 26/1991 dinyatakan tidak mengikat kepada Penggugat dan Tergugat VI;
9. Menyatakan pula tindakan dari almarhum Ronald Christian Zachawerus yang meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20 (sisa) Desa Kairagi Dua Gambar Situasi Nomor 26/1991 atas persetujuan Tergugat V kepada Tergugat I dan selanjutnya oleh Tergugat sertifikat dimaksud dijadikan Jaminan Kredit/hutangnya pada Tergugat III adalah tidak sah karena status tanah dalam sertifikat dimaksud adalah harta pendapatan bersama dari almarhum Ronald Christian Zachawerus dalam perkawinan dengan Tergugat VI;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang sengaja lalai tidak membayar akan kewajibannya dalam mengangsur hutangnya pada Tergugat III sehingga kredit/hutang dari Tergugat I tersebut telah dinyatakan macet oleh Tergugat III dan penagihannya telah dilakukan oleh Tergugat IV sejak tanggal 8 Juli 1998 yang besar hutangnya Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan kepada Penggugat dan Tergugat VI;
11. Menghukum kepada Tergugat II untuk tunduk dan bertakluk pada hasil musyawarah tanggal 22 Januari 1992 yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa Kairagi Dua, dimana Tergugat II hanya berhak atas tanah sebanyak 31 (tiga puluh satu) kapling dengan luas rata-rata 200 m² sebagaimana terurai pada posita gugatan butir 9.1 sampai dengan 9.31;
12. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar angsuran hutangnya seketika dan sekaligus sampai lunas kepada Tergugat III melalui

Hal. 9 dari 37 hal. Put. No.1480 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

Tergugat VI dan selanjutnya menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 20 (sisa) Desa Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991 kepada Penggugat dan Tergugat VI sebagai pihak yang berhak;

13. Menghukum dan seterusnya;
 14. Menghukum dan seterusnya;
 15. Menyatakan gugatan selebihnya tidak dapat diterima (bukti P- 6).
3. Kasasi Nomor 2074 K/PDT/2002, antara:

Charles B. Muaya dan Dra. Deece Poppy Rompas sebagai Pemohon Kasasi I dan II, dahulu Tergugat II dan Tergugat I/Para Terbanding; melawan Heintje Matignasius Zachawerus, Jeannete Irene Amelia Zachawerus, Frangky Alexander Hendra Zachawerus sebagai Para Termohon Kasasi, dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Putusan Kasasi tanggal 14 Januari 2009;

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. Chrles B. Muaya, 2. Dra. Deece Poppy Rompis tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 187/PDT/2001/PT.MDO, tanggal 27 November 2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 275/Pdt.G/2000/PN.Mdo, tanggal 27 Juni 2001;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat -Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya (bukti P-7);

4. Peninjauan Kembali Nomor 455 PK/PDT/2010, antara:

Heintje Martignasius Zachawerus dkk (Pemohon PK), dahulu Para Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding; melawan Charles B. Muaya dan Dra. Deece Poppy Rompis (Para Termohon PK), dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding;

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 455 PK/PDT/2010, antara lain:

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari: 1. Heintje Martignasius Zachawerus; 2. Jeannette Irene Amelia Zachawerus; 3. Frangky Alexander Hendra Zachawerus tersebut (bukti P-8);
- Bahwa terlepas dari adanya beberapa "kejanggalan" dan atau "kekeliruan" sebagaimana dikemukakan pada huruf A angka 1 (satu) diatas, perlu Penggugat tegaskan terlebih dahulu, bahwa oleh sebab permasalahan mengenai luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal. 10 dari 37 hal. Put. No.1480 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)



20/Kairagi Dua Tahun 1979, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 telah mendapat putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti P-1 s/d P-8) tersebut di atas, maka pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah tentu mengikuti putusan-putusan tersebut;

- Bahwa setelah membaca dan menyimak secara cermat pertimbangan hukum dalam putusan-putusan pengadilan (bukti P-1 s/d P-7) tersebut, tidak terdapat adanya pertimbangan mengenai sisa uang harga jual-beli tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Desa Kairagi Dua Tahun 1979 atas nama Almarhum Ronald Ch. Zachawerus sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), kecuali Putusan Peninjauan Kembali Nomor 455 PK/PDT/2010, tanggal 3 November 2010 (bukti P-8);

- Bahwa salah satu pertimbangan *Judex Yuris* terpenting sebagaimana tertera dan terbaca dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 455 PK/PDT/2010, tanggal 3 November 2010, halaman 31 (bukti P-8), sebagai berikut:

"Bahwa sisa harga tanah objek jual beli yang belum dilunasi, tidak menyebabkan batalnya jual beli tanah tersebut, tetapi berupa utang yang dapat dituntut pembayarannya."(penebalan dan tanda garis bawah semata-mata untuk penandaan dan penegasan);

- Berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum *Judex Yuris* tersebut yang oleh karenanya menjadi dasar dan alasan hukum utama bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan ini maka yang menjadi objek perkara *a quo* adalah: "utang Charles B. Muaya alm. (dalam hal ini Tergugat) kepada Ronald CH. Zachawerus alm. (dalam hal ini Penggugat-Penggugat) berupa sisa harga jual-beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua Tahun 1979, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991, sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Sehubungan dengan objek perkara tersebut, maka dapatlah dikemukakan alasan-alasan yang mendasari pengajuan gugatan Para Penggugat, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (Ny. Sandara Hebingadil) adalah isteri pertama dari Ronald Ch. Zachawerus almarhum, yang dalam perkawinannya dikaruniai 3 (tiga) orang anak, yaitu: 1. Heintje Martignasius Zachawerus, 2. Jeannette Irene Amelia Zachawerus, 3. Frangky Hendra Alexander Zachawerus,



sehingga oleh karenanya berhak menjadi ahli waris yang sah dari Almarhum Ronald CH. Zachawerus;

2. Bahwa alm. Ronald CH. Zachawerus dalam perkawinannya yang kedua dengan Mintje Helena Lentey (Turut Tergugat V) juga dikaruniai seorang anak laki-laki, bernama: Hendri Zachawerus, namun oleh sebab Turut Tergugat V telah menerima pembagian haknya tersendiri, sebagaimana telah disepakati bersama antara Penggugat (Ny. Sandra Hebingadil) dan Turut Tergugat V dalam Akta Perdamaian tertanggal 20 Agustus 1999 yang dibuat oleh dan di hadapan Joanes Tommy Lasut, S.H., Notaris di Manado, sehingga Turut Tergugat V hanya dilibatkan sekedar untuk tunduk dan takluk pada isi Akta Perdamaian tersebut dan isi putusan *a quo*;
3. Bahwa pada tanggal 26 Juli 1980, telah terjadi jual-beli sebidang tanah antara: Almarhum Ronald Ch. Zachawerus dan Charles B. Muaya almarhum atas sebidang tanah yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua Tahun 1979 seluas 42.840 m² meskipun tanpa ada Surat Ukur dari Instansi teknis yang berwenang, dengan harga sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor 89/Agr/Dmb/VII/1980;
4. Bahwa ketika terjadi jual-beli tanah tersebut, alm. Charles B. Muaya baru membayar sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sesuai Surat Pernyataan tertanggal 19 Desember 1981, yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh Charles B. Muaya almarhum, sedangkan sisa harga tanah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) adalah merupakan "pinjaman", sesuai kwitansi tertanggal 19 Desember 1981, atau merupakan "Utang" yang dapat ditagih" sesuai pertimbangan hukum *Judex Yuris* dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor PK/455/PDT/2010, tanggal 3 November 2010 (bukti P-8) tersebut di atas, sehingga Tergugat selaku ahli waris dari Charles B. Muaya almarhum, harus bertanggungjawab atas perbuatan Charles B. Muaya almarhum, dan karenanya sepatutnyalah dihukum untuk membayar/mengembalikan jumlah utang/pinjaman sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Alm. Ronald Christianus Zachawerus;
5. Bahwa perbuatan Cartes B. Muaya almarhum, secara melanggar hukum dan beritikad tidak baik, telah melakukan pemisahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua atas nama Ronald Christianus Zachawerus (almarhum suami Penggugat) menjadi 31 (tiga puluh satu) kapling, dengan luas rata-rata 200 m²/kpl (dua ratus meter persegi per kapling) atau seluas 6.200 m² (enam

Hal. 12 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



ribu dua ratus meter persegi), termasuk sarana jalan seluas lebih kurang 510 m² (lima ratus sepuluh meter persegi) atau seluas 6.710 m² (enam ribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) dan telah digunakan untuk membangun RSS (Rumah Sangat Sederhana) bagi para Pegawai Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi Sulawesi Utara (sekarang Dinas Pendidikan Nasional Prov. Sulut), sehingga luas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua Tahun 1979 yang semula seluas 42.840 m² (sesuai AJB), telah berkurang menjadi 32.350 m² (tiga puluh dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sesuai SHM Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua Tahun 1979, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991, padahal sisa harga tanah yang diakui oleh Charles B. Muaya almarhum sebagai utang/pinjaman sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) belum dilunasi/dikembalikan kepada Ronald Christianus Zachawerus (almarhum suami dan ayah dari Para Penggugat), perbuatan mana jelas sangat merugikan hak Alm. Ronald Christianus Zachawerus, termasuk hak Para Penggugat;

6. Bahwa itikad tidak baik dari alm. Charles B. Muaya semakin tampak jelas, ketika mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat IV, Perihal: "Permintaan Sertifikat" dengan alasan Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua atas nama Charles B. Muaya telah hilang" Sebagaimana terbaca pada hal. 4-5, angka 5 (lima) dan 9 (sembilan) dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 15/G.TUN/2004/P.TUN.Mdo, tanggal 7 Februari 2005 (bukti P-9), permintaan mana ternyata tidak dikabulkan oleh Turut Tergugat IV, dan karenanya Charles B. Muaya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Manado (bukti P-9), yang ternyata pula menolak gugatan Penggugat, putusan mana telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 42/BDG.TUN/ 2005/PT.TUN.MKS tanggal 19 Juni 2005 dan telah berkekuatan hukum tetap (bukti P-10), padahal perkara Perdata Nomor 275/Pdt.G/2001/PN.Mdo (bukti P-5), Perkara Nomor 167/2001/PT.Mdo (bukti P-6), Perkara Kasasi Nomor 2074 K/PDT/2002 (bukti P-7), belum mempunyai kekuatan hukum tetap oleh sebab masih ada upaya hukum Peninjauan Kembali dalam Perkara Nomor 455 PK/PDT/2010 (bukti P-8), dan sebenarnya Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dimaksud adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua atas nama Ronald Christianus Zachawerus, bukan atas nama Charles B. Muaya, apalagi Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua atas nama Ronald Christianus Zachawerus masih ada sampai sekarang (tidak hilang) dan sedang ada dalam penguasaan pihak Turut Tergugat III, sehingga oleh dan sebab itu, mohon Pengadilan

Hal. 13 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



berkenan menghukum Turut Tergugat IV, untuk tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik lain dan atau memberikan surat lain dalam bentuk dan dengan cara apapun kepada Tergugat maupun pihak lainnya termasuk Turut Tergugat I selama berlangsungnya proses perkara ini sampai dengan ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

7. Bahwa selain itu, Charles B. Muaya almarhum telah menikmati hasil atau keuntungan dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua dengan cara member izin (hak) kepada Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, Turut Tergugat XX, Turut Tergugat XXI, Turut Tergugat XXII, Turut Tergugat XXIII untuk menempati dan membangun rumah (non permanent) di atas sisa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua seluas 32.350 m² (tiga puluh dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) meskipun yang sebenarnya adalah 25.640 m² (dua puluh lima ribu enam ratus empat puluh meter persegi), padahal pinjaman/utang Charles B. Muaya almarhum sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) belum dilunasi sampai sekarang;

8. Bahwa dengan adanya kenyataan hukum sebagaimana diuraikan pada point 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) diatas, kiranya sudah sepatutnyalah Tergugat, selaku ahli waris Charles B. Muaya almarhum harus dihukum untuk membayar utang/pinjaman uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Alm. Ronald Christianus Zachawerus, dengan ketentuan, harga jual-beli tanah 1 M2 (satu meter persegi) dan nilai mata uang rupiah ketika terjadi transaksi jual-beli tanah tahun 1980, haruslah disesuaikan dengan pasaran harga jual-beli tanah dan nilai mata uang rupiah sekarang (tahun 2012), dalam perincian sebagai berikut:

- Harga tanah per 1 m² (satu meter persegi)

Dengan dasar perhitungan harga jual-beli tanah seluas 42.840 m² sesuai Akta Jual- Beli Nomor 89/Agr/Dmb/VII/1980, tanggal 26 Juli 1980 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), maka harga tanah seluas 1 m² (satu meter persegi) pada waktu itu adalah sebesar lebih kurang Rp1400,00/1 m² (seribu empat ratus rupiah per satu meter persegi), maka dengan jumlah uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dibagi dengan harga tanah seluas 1 m² (satu meter persegi) atau

Hal. 14 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp35.000.000,- : Rp1.400,00/1 m² = 25.000 m² (dua puluh lima ribu meter persegi), dikalikan dengan harga tanah dan nilai mata uang Rupiah sekarang sesuai NJOP (nilai jual objek pajak) di daerah sekitar Kelurahan Kairagi Dua atau di seputar Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Sisa Kairagi Dua, sebesar lebih kurang Rp335.000,00/1 m² (tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah per satu meter persegi) atau 25.000 m² X Rp335.000,00/ m²= Rp8.375.000.000,00 (delapan milliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

- Bunga uang

Bunga uang pinjaman Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sebesar 4% (empat persen) per bulan, atau 0,4 X Rp35.000.000,00 = Rp1.400.000,00/bln (delapan juta empat ratus ribu rupiah per bulan), terhitung sejak bulan Juli 1980 sampai dengan bulan Desember 2011 atau selama lebih kurang 31 (tiga puluh satu) tahun, atau lebih kurang 372 (tiga ratus tujuh puluh dua) bulan, maka bunga uang yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp1.400.000,00/bln X 372 bin = Rp520.800.000,00 (lima ratus dua puluh juta delapan ratus ribu rupiah);

Pengeluaran Biaya

Pengeluaran Para Penggugat untuk biaya berperkara sejak tahun 1997 s/d 2010, sebagaimana ternyata dari bukti P-1 s/d P-8 diatas, tidak termasuk biaya untuk jasa Advokat dalam semua tingkat peradilan, dalam perincian sebagai berikut:

A.1. Biaya Perkara Nomor 106/Pdt.G/1997/PN.Mdo	Rp625.000,-
2. Biaya Perkara Banding Nomor 85/PDT/1998/PT.Mdo	Rp30.000,-
3. Panjar Biaya Kasasi Perkara Nomor 206/PDT.G/1997,	Rp200.000,-
4. Jumlah Biaya Kasasi Nomor 1769 K/PDT/1999	Rp100.000,-
5. Panjar Biaya PK Perkara Nomor 106/PDT.G/1997/PN.Mdo	Rp1.600.000,-
6. Jumlah Biaya Perkara PK Nomor 372 PK/Pdt/2001	Rp500.000,-
B. 1. Jumlah Biaya Perkara Nomor 175/Pdt.G/2001/PN.Mdo	Rp477.000,-
2. Panjar Biaya Banding Perkara Nomor 275/PDT.G12001/PN.MDO	Rp660.000,-
3. Jumlah Biaya Kasasi Perkara Nomor 2074 K/PDT/2002	Rp200.000,-
4. Panjar Biaya PK untuk Perkara Nomor 275/PDT.G/2000	Rp1.560.000,-
5. Jumlah Biaya Perkara PK Nomor 455 PK/PDT/2010	Rp2.500.000,-
Jumlah	Rp8.452.000,-

Sehingga total jumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus, adalah sebesar Rp8.375.000.000,00 + Rp520.800.000,00 + Rp8.452.000,00 = Rp8.904.252.000,00 (delapan milliar sembilan ratus empat juta dua ratus

Hal. 15 dari 37 hal. Put. No.1480 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

lima puluh dua ribu rupiah) atau suatu jumlah lain yang dianggap paling pantas, layak dan adil menurut pertimbangan pengadilan;

9. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I (Deece Poppy Rompas), secara melanggar hukum dan beritikad tidak baik, telah meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua Tahun 1979 atas nama Ronald Zachawerus dan menggadaikan kepada Turut Tergugat II (Bank Sulut) untuk mendapatkan dana, akan tetapi ternyata Turut Tergugat I tidak dapat menyelesaikan angsuran tepat waktu, sehingga Turut Tergugat II telah menggunakan jasa Turut Tergugat III (KP3N) untuk melakukan penagihan, dan karenanya Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua masih dikuasai/ditahan oleh Turut Tergugat III sampai sekarang, oleh sebab Turut Tergugat I belum melunasi persyaratan (biaya) administrasi pelaksanaan penagihan yang menjadi kewajiban hukumnya berkenaan dengan pelaksanaan penagihan yang dilakukan Turut Tergugat III, maka sudah sepantasnyalah Turut Tergugat I dihukum untuk melunasi kewajibannya membayar biaya penagihan kepada Turut Tergugat III, yang menjadi syarat untuk dikembalikannya sertifikat hak milik tersebut kepada Para Penggugat, dan karena itu pula menjadi alasan bagi Para Penggugat melibatkan Turut Tergugat I sebagai pihak untuk tunduk dan takluk atas isi putusan dalam perkara ini;
10. Bahwa perbuatan Turut Tergugat II (Bank Sulut), secara tidak cermat dan keliru, telah mempercayai begitu saja surat dari Kepala Kantor BPN Kota Manado Nomor 570-322 tanggal 21 Juni 2004, Perihal: Penarikan Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua, seolah-olah Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua atas nama Ronald Christianus Zachawerus, luas 25.640 m² (sisa) telah hilang, padahal sebenarnya Turut Tergugat II tahu persis, bahwa sertifikat hak milik tersebut telah diagunkan sebagai jaminan hutang kepada Negara cq. PT. BPD Sulut Cabang Manado yang pengurusannya telah ditangani KP3N Manado sejak tanggal 8 Juli 1998, perbuatan mana telah menimbulkan keresahan bagi Para Penggugat, dan karenanya menjadi alasan untuk melibatkan Turut Tergugat II dalam perkara ini, sekedar untuk tunduk dan takluk pada isi putusan;
11. Bahwa menunjuk surat dari Turut Tergugat III kepada Penggugat Nomor S-4300/WPN.09/KP.01/2000, tertanggal 2 Agustus 2000, Perihal SHM Nomor 20/Kairagi II, yang pada intinya menyatakan tentang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 20/Kairagi Dua an. Ronald Christianus Zachawerus, luas 25.640 m² (sisa) adalah jaminan hutang kepada Negara cq. PT. BPD Sulut

Hal. 16 dari 37 hal. Put. No.1480 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)



Cabang Manado yang pengurusannya telah ditangani KP3N Manado.... dst, maka untuk menjamin keamanan keberadaan SHM tersebut, sekaligus untuk menghindari kesulitan penyerahan sertifikat hak milik dimaksud kepada Para Penggugat di kemudian hari, dengan ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menghukum Turut Tergugat III untuk tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Sisa Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991, atas nama Ronald Christianus Zachawerus kepada siapapun termasuk Tergugat dan Turut Tergugat I, melainkan tetap disimpan untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat, terhitung sejak tanggal gugatan Para Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado sampai dengan putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap, dan karenanya menjadi alasan Para Penggugat untuk melibatkan Turut Tergugat III dalam perkara ini, sekedar untuk tunduk dan takluk pada isi putusan;

12. Bahwa perbuatan Turut Tergugat IV (BPN Manado), secara tidak cermat dan teliti, telah memberikan informasi tertulis melalui suratnya tertanggal 21 Juni 2004 kepada Turut Tergugat II, Perihal: Penarikan Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua, padahal Turut Tergugat IV telah mengentahui pasti bahwa SHM tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 299/PHT/Kc.Mpt-KD/X/1996, tanggal 7-10-1996 yang dicatat sendiri oleh Turut Tergugat IV sebagaimana terdapat dalam sertifikat hak milik tersebut pada tanggal 24-10-1996, Dp. Nomor 2781/III/1996, W. Nomor 2781, sehingga oleh karena itu, untuk menghindari penerbitan sertifikat hak milik ganda, mohon Pengadilan menghukum Turut Tergugat IV untuk tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik lain (baru), dan atau menerbitkan surat lain dalam bentuk dan dengan cara apapun kepada pihak Tergugat ataupun pihak lain terhitung sejak tanggal terdaftarnya Gugatan Para Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado sampai dengan putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap, dan karena itu pula menjadi alasan bagi Para Penggugat untuk melibatkan Turut Tergugat IV selaku pihak *a quo*, untuk tunduk dan takluk pada isi putusan;
13. Bahwa untuk menghindari kemungkinan adanya kerugian yang lebih besar dan berpotensi akan dialami oleh Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, Turut Tergugat XX, Turut Tegugat XXI, Turut Tergugat XXII,



Turut Tergugat XXIII, yang sebenarnya tidak tahu-menahu dengan adanya persoalan utang Charles B. Muaya almarhum kepada Alm. Ronald Christianus Zachawerus tersebut, maka mohon Pengadilan menghukum Para Turut Tergugat VI s/d XXIII tersebut untuk tidak menambah atau merobah atau mengganti bangunan Ruman Non Parmanent yang telah ada sekarang, atau memindah tangankan atau mengalihkan kepada pihak lain, terhitung sejak tanggal pendaftaran Gugatan Para Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado sampai ada putusan *a quo* yang berkekuatan hukum tetap, dan karenanya menjadi alasan bagi Para Penggugat untuk melibatkan para Turut Tergugat V,zx I s/d XXIII dalam perkara ini, sekedar untuk tuntuk dan takluk pada isi putusan;

14. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan hukum tentang adanya niat buruk dari Tergugat untuk mengalihkan atau mengasingkan atau memindah tangankan harta benda miliknya termasuk sebagian bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Sisa Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 atas nama Ronald Christianus Zachawerus yang sekarang dalam penguasaan Tergugat berdasarkan putusan-putusan pengadilan (bukti P-1 s/d P-8) tersebut di atas, maka untuk menjamin berhasilnya gugatan Para Penggugat *a quo* dalam artian dilaksanakannya pembayaran/pengembalian total jumlah utang uang tersebut pada point 8 (delapan) diatas oleh Tergugat kepada Para Penggugat, dimohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado dan atau Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan melakukan tindakan hukum terlebih dahulu berupa:

1. Meletakkan *Sita Revindicoir (Revindicoir Beslag)* atas fisik Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Sisa Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 atas nana Ronald Christianus Zachawerus yang sekarang ada sedang dalam penguasaan Turut Tergugat III;
2. Meletakkan *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* atas sebidang tanah berikut Rumah Parmanent milik Charles B. Muaya almarhum yang terletak di Jalan Sakura Nomor 8, Kelurahan Sario, Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Keluarga Sondakh- Gumalag.
 - Selatan : Kel. Sembiring- Regar.
 - Timur : Jalan Sakura.
 - Barat : Kel. Lakoni.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila tidak mencukupi total jumlah utang tersebut, maka mohon disita pula sebagian bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 seluas 25.640 m² (dua puluh lima ribu enam ratus empat puluh meter persegi) atas nama Ronald Christianus Zachawerus kecuali bagian bidang tanah Perumahan (RSS) dari para Pegawai Dinas Pendidikan Nasional Sulut, terletak di Kelurahan Kairagi Dua, Lingkungan IV, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : tanah dari Pahimang Bersaudara (dahulu), sekarang tanah dari Freddy Wongkar dan Perumahan Kairagi Mas;

Selatan : tanah Prof. Nanlohy dan Joram Manoppo (dahulu), sekarang tanah dari Freddy Wongkar;

Timur : tanah dari E. Bisasu dan Joram Manoppo (dahulu), sekarang tanah Fredy Wongkar;

Barat : tanah dari H. Ganap (dahulu), sekarang Perum PDK Kayuwatu;

15. Bahwa oleh sebab tuntutan Penggugat *a quo* adalah berupa sejumlah uang dan didukung dengan bukti-bukti akurat yang tidak mungkin dibantah pihak lawan oleh sebab didasarkan atas pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI melalui Putusannya Nomor 455 PK/PDT/20.10, tanggal 3 November 2010 tersebut di atas (i.e. utang yang dapat ditagih), dalam arti telah memenuhi ketentuan butir (4) huruf b Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor MA/Kumdil/232/VI/K/2000, tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan provisionil, maka dimohon dengan hormat agar sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manado dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum biasa ataupun upaya hukum luar biasa yang ditempuh oleh Tergugat maupun Para Turut Tergugat;

16. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya pembayaran jumlah utang Tergugat kepada Para Penggugat sebagaimana diperincikan pada angka 8 (delapan) tersebut di atas, mohon Pengadilan menghukum Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengangkat barang-barangnya dan keluar meninggalkan atau mengosongkan kedua objek jaminan yang identitasnya tersebut pada angka 14 (empat belas) di atas, untuk selanjutnya diperuangkan (dijual) dan hasilnya digunakan untuk melunasi utang Tergugat kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan

Hal. 19 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



a quo berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan, bila perlu dengan bantuan aparat Negara (Polisi);

17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan *a quo* secara suka rela oleh Tergugat, maka mohon Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00/hr (lima ratus ribu rupiah per hari) untuk setiap kali terjadi kelalaian Tergugat melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, bahwa Para Penggugat, masing-masing: 1. Ny. Sandra Hebingadil; 2. Heintje Martignasius Zachawersu ; 3. Jeannette Irene Amelia Zachawerus ; 4. Frangky Alexander Hendra Zachawerus, adalah ahli waris yang sah dari Alm. Ronald Christianus Zachawerus;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Charles B. Muaya almarhum, telah ternyata belum melunasi utangnya kepada Almarhum Ronald Christianus Zachawerus sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Charles B. Muaya dan karenanya bertanggung jawab untuk membayar utang almarhum tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar total jumlah utang Charles B. Muaya almarhum tersebut kepada Penggugat yang disesuaikan dengan harga jual-beli tanah dan nilai mata uang rupiah sekarang sebesar Rp8.904.252.000,00 (delapan miliar sembilan ratus empat juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus, yang perinciannya sebagaimana dikemukakan pada point 8 (delapan) Posita Gugatan Para Penggugat, atau suatu jumlah lain yang pantas dan adil menurut pertimbangan Pengadilan;
6. Menyatakan sah dan berharga *Sita Revindicatoir* (SR) atas fisik Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991 atas nama Ronald Chritianus Zachawerus yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Manado;
7. Menyatakan sah dan berharga pula Sita Jaminan (CB) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Manado atas tanah berikut Rumah Parmanent yang ada di atasnya milik alm. Charles B. Muaya (Tergugat) yang terletak di Jln. Sakura Nomor 8, Kelurahan Sario, Kota Manado, dan atau sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua, Gambar

Hal. 20 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi (GS) Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991, seluas 25.649 m², masing-masing dengan identitas dan batas-batas sebagaimana tersebut pada point 14 (empat belas) Posita Gugatan Para Penggugat;

8. Menghukum Tergugat serta siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengangkat barang-barangnya dan keluar meninggalkan objek jaminan dan atau objek penyitaan, yang identitasnya sebagaimana tersebut pada angka 14 (empat belas) Posita Gugatan, untuk selanjutnya diperuankan (dijual) dan hasilnya digunakan untuk melunasi utang Tergugat kepada Para Penggugat yang perinciannya sebagaimana tersebut pada angka 8 (delapan) posita gugatan di atas, terhitung sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan, bila perlu dengan bantuan aparat Negara (Polisi);
9. Menghukum Turut Tergugat I untuk segera melunasi kewajiban hukum membayar sampai lunas biaya administrasi penagihan kepada Turut Tergugat III, segera setelah putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk takluk dan tunduk pada isi putusan *a quo*;
11. Menghukum Turut Tergugat III untuk tunduk dan takluk pada isi putusan *a quo*, dengan tidak menyerahkan fisik Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Sisa/Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, tanggal 18 Januari 1991, atas nama Ronald Christianus Zachawerus kepada pihak lain termasuk Tergugat dan Turut Tergugat I, terhitung sejak tanggal pendaftaran Gugatan Penggugat sampai dengan putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Turut Tergugat IV untuk tunduk dan takluk pada isi putusan *a quo* dengan tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik lain (baru) dan atau memberikan surat lain dalam bentuk dan dengan cara apapun kepada pihak Tergugat ataupun pihak lainnya, terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan Penggugat sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Turut Tergugat V untuk tunduk pada isi Putusan Perdamaian tanggal 20 Agustus 1999 dan takluk pada isi putusan *a quo*;
14. Menghukum Turut Tergugat VI s/d Turut Tergugat XXIII untuk tunduk dan takluk pada isi putusan *a quo*, dengan tidak merobah, atau menambah atau mengganti bangunan Rumah Non Parmanent yang ada sekarang atau mengalihkan kepada pihak lain, terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan Penggugat sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;

Hal. 21 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menyatakan, bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sekalipun Tergugat dan Para Turut Tergugat menggunakan upaya hukum biasa maupun luar biasa;
16. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00/hr (lima ratus ribu rupiah sehari) untuk setiap kali terjadi kelalaian Tergugat melaksanakan isi putusan *a quo*, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
17. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
 - Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat mengalami *obscuur libel* dan karenanya harus dinyatakan tidak diterima, hal ini dapat dilihat pada halaman 10 dan halaman 11 point 4 gugatan *a quo* yang secara *expresis verbis* Penggugat mengatakan bahwa yang menjadi objek perkara *a quo* adalah utang Charles Muaya kepada Ronald Zachawerus sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) akan tetapi dalam posita gugatan halaman 14 point 9 Penggugat membuat rumusan yang lain yakni Charles B Muaya telah melakukan perbuatan melanggar hukum melakukan pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua padahal perbuatan hukum jual beli mengenai sertifikat *a quo* sudah diberikan tsatus hukumnya dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 106/PDT.G/1997/PN Manado jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 85/Pdt/1998/PT Manado jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1760K/Pdt/1999 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 372 PK/Pdt/2001 dalam perkara antara Charles B Muaya melawan Sandra Hebingadil yang dalam diktum putusannya telah menyatakan bahwa Penggugat (Charles B Muaya) adalah menjadi pemilik sah atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua tersebut demikian pula terhadap Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 275/PDT.G/2001/PN.Manado jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 167/Pdt/2001/PT.Manado jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2074 K/Pdt/2002 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 455 PK/Pdt/2010 Dalam perkara antara Heintje Zachawerus melawan Charles B Muaya telah menyatakan bahwa Charles B Muaya adalah sebagai pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua tersebut, sehingga dengan demikian konstruksi hukum dalam gugatan *a quo* seharusnya hanyalah adanya perbuatan hubungan hukum hutang dari almarhum Charles B Muaya

Hal. 22 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



kepada almarhum Ronald Zachawerus sepanjang bisa dibuktikan tanpa menghubungkannya lagi dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua tersebut. Demikian pula ketika Penggugat menarik pihak Turut Tergugat I Ny. Deece Popy Rompis dan dengan membuat konstuksi rumusan gugatannya berbunyi Turut Tergugat I secara melanggar hukum telah meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua dan menggadaikannya kepada Turut Tergugat II *in casu* Bank Sulut hal tersebut telah menjadikan gugatan *a quo* mengalami Nebis In Idem sebab rumusan gugatan *a quo* sudah menjadi bagian dalam objek gugatan perkara sebelumnya hal ini dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 275/Pdt.G/2001/PN Manado dalam perkara antara Heintje Martignasius Zachaweru, dkk melawan Dra. Deece Rompis, dkk (lihat dan bandingkan gugatan halaman 8 point 9);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.Mdo. tanggal 25 Oktober 2012 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat 1. NY. SANDRA HEBINGADIL; 2. HEINTJE MARTIGNASIUS ZACHAWERSU; 3. JEANNETTIE IRENE AMELIA ZACHAWERUS, 4. FRANGKY ALEXANDER HENDRA ZACHAWERUS adalah ahli waris dari almarhum Ronald C. Zachawerus;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat 1. Ny. M.M. MUAYA KAMU, 2. REVI J. MUAYA, 3. BELLY J. MUAYA, 4. MEIDY L. MUAYA, 5. ADOLF L. MUAYA, 6. SARAH A. MUAYA, 7. DELINITA A. MUAYA adalah ahli waris Almarhum Charles B. Muaya;
4. Menyatakan menurut hukum almarhum Charles B. Muaya berhutang kepada almarhum Ronald C. Zachawerus sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
5. Menyatakan menurut hukum sebagian tanah kosong yang merupakan bagian Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua, Kota Manado atas nama almarhum Ronald C Zachawerus dengan luas 18.866 m² (delapan belas ribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi) dikembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari beban apapun juga bila perlu dengan upaya paksa melalui eksekusi atas bantuan Aparat Keamanan;
6. Menyatakan menurut hukum sita jaminan sah dan berharga;
7. Menghukum Turut Tergugat I untuk melunasi biaya administrasi yang belum dibayar kepada Turut Tergugat III;
8. Menghukum Turut Tergugat IV untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

Hal. 23 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Turut Tergugat V untuk tunduk dan taat terhadap Akta Perdamaian tanggal 20 Agustus 1999 sepanjang menyangkut Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua Kota Manado;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp1.726.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 90/PDT/2013/PT.MDO. tanggal 15 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.MDO. tanggal 25 Oktober 2012 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat 1. NY. SANDRA HEBINGADIL; 2. HEINTJE MARTIGNASIUS ZACHAWERSU; 3. JEANNETTIE IRENE AMELIA ZACHAWERUS, 4. FRANGKY ALEXANDER HENDRA ZACHAWERUS adalah ahli waris dari almarhum Ronald C. Zachawerus;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat 1. Ny. M.M. MUAYA KAMU, 2. REVI J. MUAYA, 3. BELLY J. MUAYA, 4. MEIDY L. MUAYA, 5. ADOLF L. MUAYA, 6. SARAH A. MUAYA, 7. DELINITA A. MUAYA adalah ahli waris Almarhum Charles B. Muaya;
4. Menyatakan menurut hukum almarhum Charles B. Muaya berhutang kepada almarhum Ronald C. Zachawerus sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) ;
5. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp67.200.000,00 (enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp102.200.000,00 (seratus dua juta dua ratus ribu rupiah);

Hal. 24 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



6. Menyatakan menurut hukum sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.Mdo. tanggal 26 September 2012 sah dan berharga;
7. Menghukum Pembanding semula Turut Tergugat I untuk melunasi biaya administrasi yang belum dibayar kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III;
8. Menghukum Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
9. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 2 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 57/PDT.G/2012/PN.MDO Jo. Nomor 90/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 23 September 2013;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Pembanding yang pada tanggal 10 Oktober 2013 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada hari itu juga;

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 formal dapat diterima;

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

Keberatan Kesatu:

Bahwa setelah mempelajari dan menelaah secara cermat pertimbangan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 90/PDT/2013/PT.MDO, tanggal 15 Juli 2013, khususnya pada halaman 53, alinea kedua dari bawah, selengkapnya dikutip:

“Menimbang bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara cermat turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 25 Oktober 2012 Nomor 57/Pdt.g/2012/PN.MDO, surat memori banding dari Pembanding semula Tergugat, surat kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui/membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, kecuali mengenai amar putusan angka 5 dan angka 9”;

Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado (i.c kalimat tercetak tebal) tersebut menunjukkan, bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 25 Oktober 2012 Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.MDO, pada halaman 45, alinea kedua dari atas, selengkapnya sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat berpendirian, hutang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) adalah hutang murni adalah tidak dapat dibuktikan dan haruslah dinyatakan ditolak karena berdasarkan bukti P-3 berupa pernyataan Charles B Muaya tertanggal 19 Desember 1981 jelas hutang tersebut adalah konstruksi dari bagian jual beli atas Sertifikat Milik Nomor 20 Kairagi II demikian juga berdasarkan bukt P-4 pernyataan almarhum Charles B. Muaya tertanggal 22 Januari 1992 yang pada pokoknya menyatakan mengembalikan Sertifikat Nomor 20 Kairagi II dengan catatan setelah dikurangi dengan 31 (tiga puluh satu) Kav dengan masing-masing Kav seluas 200 m² (dua ratus meter persegi)”;

Haruslah dipandang telah disetujui/dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Manado. Bahwa oleh karena itu, Pemohon Kasasi semula para Penggugat/Para Terbanding, sangat keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado mengenai petitum Nomor 5 gugatan Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding, sebagaimana dikemukakan pada halaman 54, alinea kesatu dari atas yang pada pokoknya menyatakan: “...bahwa setelah memeriksa 17 (tujuh belas) point dari petitum gugatan Terbanding semula Penggugat ternyata tidak ditemukan petitum seperti yang diputus dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 25 Oktober

Hal. 26 dari 37 hal. Put. No.1480 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

2012 Nomor 57/Pdt.g/2012/PN.MDO.....” karena sangat merugikan hak Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa pernyataan almarhum Charles B. Muaya tertanggal 19 Desember 1981, yang dikonstatir oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Manado sebagai konstruksi jual beli (vide bukti P-3), dan pernyataan almarhum Charles B. Muaya tertanggal 22 Januari 1992 yang pada pokoknya mengembalikan Sertifikat Nomor 20 Kairagi II dst, sesungguhnya menunjukkan tentang adanya hubungan erat satu sama lain dan atau hubungan yang masih sesuai dengan kejadian materiil, yaitu sisa hutang almarhum Charles B. Muaya sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sehubungan dengan jual-beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua, Kota Manado, sehingga tidaklah berlebihan apabila bagian tanah kosong dimaksud dikembalikan kepada Penggugat, meskipun tidak ditemukan dalam petitum gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding;
- Bahwa terkait dengan hal tersebut terakhir, Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 4 Februari 1970 Nomor 499 K/Sip/1970 berpendapat, bahwa Pengadilan Negeri boleh memberi putusan yang melebihi apa yang diminta dalam hal adanya hubungan erat satu sama lainnya, dalam hal ini Pasal 176 ayat (3) HIR (Pasal 189 ayat (3) RBg) tidak berlaku secara mutlak, sebab Hakim dalam menjalankan tugasnya harus bertindak secara aktif dan selalu berusaha agar memberikan putusan yang benar-benar menyelesaikan perkara (lihat Prof Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi kelima, Liberty Yogyakarta 1998, hal. 188). Demikian pula dalam putusannya tanggal 8 Januari 1972, Nomor 556 K/Sip/1971, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa mengabdikan hal yang lebih dari pada yang digugat tetapi masih sesuai dengan kejadian materiil diijinkan;
- Bahwa sesungguhnya, amar putusan angka 5 (lima) Putusan Pengadilan Negeri Manado yang berbunyi: Menyatakan menurut hukum sebagian tanah kosong yang merupakan bagian Sertifikat Milik Nomor 20 Kairagi Dua, Kota Manado atas nama almarhum Ronald C. Zachawerus dengan luas 18.866 m² (delapan belas ribu delapan ratus enam puluh enam meter persegi) dikembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari beban apapun juga bila perlu dengan upaya paksa melalui eksekusi atas bantuan aparat keamanan, adalah sejalan dengan pernyataan almarhum Charles B. Muaya pada bukti P-4 tersebut di atas;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding berpendapat dan kiranya Yang Mulia Majelis

Hal. 27 dari 37 hal. Put. No.1480 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

Agung berkenan sependapat, bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* PT. Manado pada halaman 54, alinea kesatu dari atas, adalah merupakan pertimbangan yang tidak cukup berlandaskan hukum dan harus dibatalkan, dengan alasan, pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar;

Keberatan Kedua:

Bahwa Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding, sangat keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* (PT. Manado) pada halaman 54, alinea kedua dari atas, yang menyatakan: “..... setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat yaitu bukti T.2, T.5, T.6, TI.1, TT.3, TT.1.4 terbukti bahwa Charles B Muaya adalah pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi Dua dan telah dilakukan eksekusi (bukti T.1) sehingga amar putusan Hakim tingkat pertama angka 5 seperti tersebut di atas haruslah dibatalkan”, dengan alasan sebagai berikut:

- Yang menjadi objek perkara (pokok persoalan) *a quo* adalah, bahwa transaksi jual beli tanggal 18 Januari 1981 atas objek sengketa yang sampai saat ini masih menyisahkan hutang almarhum Charles B. Muaya kepada almarhum Ronald C. Zachawerus sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sebagaimana tercantum pada halaman 14 (empat belas) Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.MDO tanggal 25 Oktober 2012, yang oleh Mahkamah Agung RI dalam Perkara Peninjauan Kembali Nomor 455 PK/PDT/2010, tanggal 3 November 2010, halaman 31, dikonstruksikan sebagai “..... Utang yang dapat dituntut pembayarannya” (vide pertimbangan hukum bukti P-9), dan bukan persoalan siapa pemilik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 20 Kairagi II Kota Manado seperti yang dikemukakan oleh Hakim Banding tersebut;
- Fakta hukumnya adalah, bahwa Buku Tanah Hak Milik Nomor 20/Sisa, Desa Kairagi II, ternyata sampai sekarang masih tercatat atas nama Pemegang Hak: Ronald Christianus Zachawerus (vide bukti P-5), dan sementara ditahan/disimpan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Kota Manado (Turut Tergugat III *in casu*) oleh sebab Turut Tergugat I belum melunasi biaya administrasi yang menjadi kewajibannya (penebalan semata-mata untuk penegasan);
- Bahwa bukti TI.1, TT.3, TT.4, yang ikut menjadi dasar bagi Hakim banding untuk membatalkan Putusan Hakim Tingkat Pertama angka 5 di atas, ternyata tidak ditemukan dalam putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.MDO tanggal 25 Oktober 2012, sehingga pertimbangan

Hal. 28 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



hukum *Judex Facti* PT. Manado tersebut harus dipandang tidak berdasar hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding berpendapat dan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan sependapat, bahwa pertimbangan hukum Hakim banding tersebut adalah tidak beralasan hukum, sehingga harus dibatalkan, dengan alasan, telah tidak melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut undang-undang;

Keberatan Ketiga:

Bahwa Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding, sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum oleh Hakim Tingkat Banding pada halaman 54, alinea ke-4, yang menyatakan: “..... setelah meneliti akta perdamaian tanggal 20 Agustus 1999 (bukti P.13) ternyata tidak mengikat bagi Pembanding/Tergugat sehingga petitum angka 9 tersebut tidak beralasan dan amar Putusan Hakim Tingkat Pertama angka 9 tersebut haruslah dibatalkan”, karena sangat merugikan Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Para Terbanding, dengan alasan sebagai berikut:

1. Menurut ketentuan Pasal 165 HIR/2852 RBg, Pasal 1870 BW, bahwa akta otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya. Terhadap pihak ketiga akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim;
2. Bahwa yang diminta oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding untuk mentaati isi putusan adalah Turut Tergugat V (*in casu* Mintje Helena Lentey, isteri kedua dari almarhum Ronald C. Zachawerus) yang menjadi pihak kedua dalam Akta Perdamaian tertanggal 20 Agustus 1999 (*vide* bukti P.11, bukan bukti P-13) atau selaku pihak yang mendapat hak dari tersebut, sehingga adalah wajar apabila diminta untuk tunduk terhadap akta tersebut, tapi bukan Tergugat I;
3. Tidak ada kewenangan hukum Tergugat I untuk meminta pembatalan Akta Perdamaian tertanggal 20 Agustus 1999 (bukti P-11), oleh sebab Tergugat I bukanlah pihak dalam Akta tersebut, dan bukan pula ahli waris almarhum Ronald C. Zachawerus;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding berpendapat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan sependapat, bahwa pertimbangan hukum oleh Hakim Banding

Hal. 29 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



tersebut tidak beralasan hukum, sehingga harus dibatalkan, dengan alasan telah salah menerapkan hukum dan atau melanggar hukum;

Keberatan Keempat:

Bahwa Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding sangat keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado mengenai petitum Nomor 5 (lima) dan Posita point 8 (delapan) gugatan Terbanding semula Penggugat (vide hal. 55, alinea ke-3 dari atas), selengkapnya:

"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, ternyata tidak menemukan bukti-bukti yang mendukung posita Terbanding semula Penggugat mengenai harga tanah sebesar Rp8.375.000.000,00 (delapan miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar oleh Charles B. Muaya kepada Terbanding semula Penggugat, oleh karena itu petitum angka 5 dari gugatan Penggugat mengenai harga tanah yang harus dibayar oleh Pembanding semula Tergugat kepada Terbanding semula Tergugat tidak beralasan";

Adalah pertimbangan yang sangat-sangat merugikan hak Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Pasal 50 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 51 ayat (2) dimana telah ditentukan bahwa: "Pemeriksaan kasasi dilakukan oleh Mahkamah Agung, berdasarkan surat-surat dan hanya jika dipandang perlu Mahkamah Agung mendengar sendiri pihak atau para saksi, atau memerintahkan Pengadilan Tingkat Pertama atau Pengadilan Tingkat Banding yang memutus perkara tersebut atau mendengar para pihak atau para saksi." Dan "Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi pengadilan tingkat pertama. "Serta" dalam hal Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi berdasarkan Pasal 30 huruf b, dan huruf c, maka Mahkamah Agung memutus sendiri perkara yang dimohonkan kasasi itu";
2. Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 25 Oktober 1969 Nomor 307 K/Sip/1969 berpendapat, bahwa tambahan alat bukti yang dilampirkan pada memori kasasi dapat dipertimbangkan dalam hal Mahkamah Agung mengadili sendiri perkaranya. Demikian pula Mahkamah Agung RI dalam putusannya

Hal. 30 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/Sip/1972 berpendapat, bahwa dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya (Ropaun Rambe, Hukum Acara Perdata Lengkap, Sinar Grafika, Jakarta 2000, hal. 395 dan 396);

3. Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 50 ayat (1) dan (2) serta Pasal 52 ayat (2) Undang-Undang Mahkamah Agung RI tersebut, dan ditunjang oleh Praktik Hukum Acara (Yurisprudensi) tersebut, maka perkenankanlah Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding, untuk melampirkan dan atau mengajukan tambahan alat bukti, untuk melengkapi surat-surat bukti yang ada dan tercatat pada halaman 31 Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.MDO, tanggal 25 Oktober 2012 dengan tanda bukti terakhir yaitu: P-13, maka tambahan alat bukti yang dimaksud adalah:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (NJOP per m² (RP), tanggal 3 Maret 2010, atas nama Steve The, alamat Kelurahan Kairagi Dua, Lingk 6, Kota Manado, sebesar Rp335.000,- (tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah), mohon diberi tanda bukti ... P-14 (terlampir);
2. Foto copy sesuai dengan aslinya, kwitansi (SKUM) Panjar Biaya Kasasi Perkara Nomor 106/Pdt.G/1997, tanggal 10 Desember 1998, atas nama Sandra Hebingadil, sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah), mohon diberi tanda bukti P-15 (terlampir);
3. Foto copy sesuai dengan aslinya, kwitansi (SKUM) Panjar Biaya Peninjauan Kembali Perkara Nomor 106/Pdt.G/1997/PN.MDO, tanggal 14 Desember 2000, sebesar Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah), mohon diberi tanda bukti P-16 (terlampir);
4. Foto copy sesuai dengan aslinya, kwitansi (SKUM) Tambahan Biaya Perkara Nomor 275/Pdt.G/2000, tanggal 26 Januari 2001, sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), mohon diberi tanda bukti P-17 (terlampir);
5. Foto copy sesuai dengan aslinya, kwitansi (SKUM) Tambahan Biaya Gugatan Perkara Nomor 275/Pdt.G/2001/PN.MDO, tanggal 21 Februari 2001, sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah), mohon diberi tanda bukti P-18 (terlampir);
6. Foto copy sesuai dengan aslinya, kwitansi (SKUM) Panjar Biaya Banding Perkara Nomor 275/Pdt.G/2000, tanggal 21 Februari 200, sebesar

Hal. 31 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp660.000,00 (enam ratus enam puluh ribu rupiah), mohon diberi tanda bukti P-19 (terlampir);

7. Foto copy sesuai dengan aslinya, kwitansi (SKUM) Panjar Biaya PK Perkara Nomor 275Pdt.G/2000/PN.MDO, tanggal 9 Maret 2010, sebesar Rp3.560.000,00 (tiga juta lima ratus enam puluh ribu rupiah), mohon diberi tanda bukti P-20 (terlampir);
4. Perlu disampaikan sebagai laporan, bahwa surat-surat bukti (P-14 s/d P-20) tersebut, sebenarnya telah dipersiapkan oleh Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding untuk diajukan oleh dan melalui kuasa hukum (Pengacara) dalam acara pembuktian dipersidangan Pengadilan Negeri Manado, namun ternyata tidak tercantum dalam Putusan Nomor 57/Pdt.G/2012/PN.MDO tanggal 25 Oktober 2012, sehingga patut dipertanyakan adalah ada apa dibalik tidak dicantumkan surat-surat bukti tersebut?
5. Bahwa dari hasil konfirmasi Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding dengan kuasa hukum, katanya surat-surat bukti tersebut sudah diajukan dipersidangan. Benar tidaknya penjelasan kuasa hukum tersebut, hanya dia saja yang tahu;
6. Bahwa sebagai orang yang awam, Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding hanya tahu sudah menyerahkan surat-surat bukti tersebut kepada kuasa hukum, namun bagaimana sampai tidak tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung pasti lebih memahaminya;
7. Bahwa terlepas dari itu, fakta adanya biaya perkara lazimnya terdapat pada setiap dan merupakan satu kesatuan putusan Pengadilan, maka semestinya sudah cukup untuk membuktikan jumlah biaya perkara yang telah dikeluarkan Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding sebagaimana disebutkan dalam Posita gugatan Para Penggugat/Para Terbanding/ Pemohon Kasasi *a quo*, kecuali kalau putusan-putusan itu didapat dari lembaga/institusi lain;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding berpendapat dan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan sependapat, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat banding tersebut diatas telah terbantahkan, sehingga harus dibatalkan, dengan alasan, bahwa dalil gugatan Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding dimaksud adalah beralasan hukum.

Keberatan Kelima:

Hal. 32 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Bahwa Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding sangat keberatan terhadap pertimbangan Pengadilan tingkat banding *a quo* pada halaman 55, alinea ke-3, tersebut di atas oleh sebab "Pertimbangan hukumnya saling bertentangan", yaitu disatu sisi menyatakan tidak menemukan bukti-bukti pendukung posita (d.h.i biaya perkara), akan tetapi disisinya yang lain mendasarkan pertimbangannya pada bukti T-2, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 372 PK/Pdt/2001, dengan jumlah biaya perkara yang tertulis pada putusan tersebut, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah); bukti T-5, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 155 PK/Pdt/2010, dengan jumlah biaya perkara sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah); dan bukti P-6, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 372 Pk/Pdt/2001, dengan jumlah biaya perkara sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sebagaimana termuat pada halaman 34 Putusan PN. Manado *a quo*, padahal biaya perkara yang tercatat dalam putusan-putusan pengadilan tersebut merupakan satu kesatuan yang utuh;

Berdasarkan uraian tersebut, Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding berpendapat dan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan sependapat, bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding tersebut melanggar undang-undang yang harus dituruti;

Keberatan Keenam:

Bahwa Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding sangat keberatan dengan amar putusan Hakim Tingkat Banding pada angka 5 (lima) yang menyatakan: "Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar Rp67.200.000,00 (enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta dua ratus ribu rupiah)," karena sangat merugikan hak Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Tebanding, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa adalah sangat-sangat tidak adil, jika Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Terbanding hanya dihukum untuk membayar sisa hutang transaksi jula-beli yang terjadi pada tanggal 18 Januari 1981 sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), ditambah dengan bunga 6% (enam persen) pertahun, sehingga berjumlah Rp102.200.000,00 (seratus dua juta dua ratus ribu rupiah) saja, padahal Termohon Kasasi semula Tergugat/ Pembanding sudah menjual sebagian tanah kepada pihak (i.c.31 Kav), tetapi juga tidak melunasi hutangnya;

Hal. 33 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sementara itu, nilai harga tanah tersebut NJOP tahun 2010 (bukti P-14) adalah sebesar Rp335.000,00/m² (tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah per meter persegi), yang sudah tentu sangat jauh melampaui harga jual-beli tanah pada waktu transaksi;
3. Bahwa perhitungan bunga pertahun yang diputus oleh pengadilan tingkat banding adalah sangat tidak adil, jika dibandingkan dengan lonjakan harga tanah tersebut sesuai dengan pasaran sekarang, jelas sangat-sangat tidak sebanding, oleh karenanya sekali lagi harus dikatakan putusan Hakim Banding tersebut sangat-sangat tidak adil;
4. Dipihak lain, Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para terbanding, sudah begitu banyak mengalami kerugian baik materiil berupa biaya perkara maupun kerugian immateriil berupa rasa minder dan malu terpaksa harus ditanggung sejak tahun 1997 sampai sekarang atau selama ± 30 (tiga puluh tahun), ternyata sama sekali tidak pernah mendapat perhatian dari institusi pengadilan yang konon katanya “benteng terakhir pencari keadilan”;
5. Bahwa jika putusan tingkat banding tersebut dipedomani, maka akan banyak pembeli juga, ketika telah membayar sebagian harga akan enggan melakukan pembayaran lanjutan/pelunasan, karena menurut hukum hal tersebut sah dimanakah keadilan ? ? ? ? ?
6. Bahwa azas hukum menyatakan perilaku jual-beli dapat saja sah, tetapi jika ternyata kemudian ada pihak yang *wanprestasi*, maka menjadi azas hukum pula, bahwa perikatan jual-beli tersebut harus dibatalkan;
7. Bahwa objek sengketa yang dimintakan Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding sampai saat ini masih kosong dan beralih ke pihak lain, sehingga tidak ada alasan bagi Termohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding untuk mengembalikan bagian objek sengketa yang belum dilunasi, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan tingkat pertama;
8. Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama menghukum Termohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding untuk mengembalikan bagian tanah objek sengketa tersebut, didasarkan pada alasan, bahwa jumlah total nilai yang diminta Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding sebesar Rp8.375.000.000,00 (delapan miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) adalah sangat sulit pelaksanaannya karena harus mencari pembeli yang sanggup membeli”, adalah pertimbangan yang telah disesuaikan dengan harga pasaran tanah NJOP Tahun 2010 sebesar Rp335.000,00/m² (vide bukti P-14) dan karena layak untuk dipedomani, oleh sebab akan lebih baik apabila

Hal. 34 dari 37 hal. Put. No.1480 K/Pdt/2014



sebagian tanah objek sengketa tersebut dikembalikan saja kepada Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding, sebagai cara penyelesaian terbaik dan menyelesaikan masalah;

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

Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Ronald C Zachawerus, sedangkan Tergugat adalah ahli waris dari Charles B Muaya;

Bahwa Penggugat telah pula dapat membuktikan bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Kairagi Dua, Gambar Situasi Nomor 26/1991, yang telah dijual almarhum Ronald Christianus Zachawerus kepada almarhum Charler B, Muaya dengan harga jual Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) namun baru dibayar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sehingga masih tersisa hutang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang telah diakui oleh almarhum Charles B Muaya sebagai pinjaman, sebagaimana kwitansi tanggal 19 Desember 1981;

Bahwa dengan adanya hutang tersebut, harga tanah yang belum dilunasi tidak menyebabkan batalnya jual beli tersebut, tetapi hal tersebut merupakan hutang yang belum dibayar, sehingga merupakan dasar gugatan yang dapat dibenarkan;

Bahwa untuk keadilan adanya hutang atas harga jual tanah. Sementara harga jual tanah dimaksud mengalami kenaikan dari tahun ketahun, sangat beralasan Tergugat dibebani bunga yang pantas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: NY. SANDRA HEBINGADIL bertindak untuk diri sendiri dan kuasa dari 1. HEINTJE MARTIGNASIUS ZACHAWERUS, 2. JEANNETTIE IRENE AMELIA ZACHAWERUS, 3. FRANGKY ALEXANDER HENDRA ZACHAWERUS tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para 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 dan ditambah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang 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 Para Pemohon Kasasi: **NY. SANDRA HEBINGADIL** bertindak untuk diri sendiri dan kuasa dari 1. **HEINTJE MARTIGNASIUS ZACHAWERUS**, 2. **JEANNETTIE IRENE AMELIA ZACHAWERUS**, 3. **FRANGKY ALEXANDER HENDRA ZACHAWERUS** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 17 Februari 2015 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, 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 dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

ttd./ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn. H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

Ketua Majelis,

ttd./

Hal. 36 dari 37 hal. Put. No.1480 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

Biaya – biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi... Rp 489.000,00
- JumlahRp 500.000,00

Panitera-Penganti

ttd./

Lilie Prisbawono Adi, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

Nip. 19610313 198803 1003

Hal. 37 dari 37 hal. Put. No.1480 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)