



PUTUSAN

Nomor 4283 K/Pdt/2022

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

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

PT J-RESOURCES BOLAANG MONGONDOW, yang diwakili oleh Presiden Direktur, Edi Permadi, berkedudukan di Jhony Suhodo Nomor 41, Lingkungan IV, Kelurahan Kotabunan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. (Cand) K.P. Henry Indraguna, S.H., M.H., C.L.A., C.I.L., C.Med., C.R.A. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Henry Indraguna & Partners Law Firm, beralamat di *Treasury Tower*, Lantai 9, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 52-53, Lot 28, *Distric 8*, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2021;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

RUDY MOKODOMPIT, bertempat tinggal di Dusun II, RT 000, RW 004, Desa Bakan, Kecamatan Lolayan, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kotamobagu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Surat Kesepakatan tanggal 18 September 2014 yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kesepakatan yang sah;
3. Menyatakan Surat Kesepakatan tanggal 18 September 2014 yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 hektar, adalah merupakan kesepakatan yang sah;
4. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 18 September 2014 yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah surat pernyataan yang sah;
5. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 18 September 2014 yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah surat pernyataan yang sah;
6. Menyatakan kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
7. Menyatakan kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
8. Menyatakan jual beli dan/atau ganti rugi tanah antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan kuitansi tanggal 18 September 2014 adalah sah;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022

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)



9. Menyatakan penjualan atas tanah (i) kavling tanah Nomor 272L dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sah;
10. Menyatakan jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah/kavling tanah Nomor 283B dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 3,2423 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya yang dilakukan oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat adalah jual beli dan/atau ganti rugi yang sah;
11. Menyatakan segala hak atas tanah (i) kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, demi hukum telah beralih kepada Penggugat sejak terjadinya jual beli dan/atau ganti rugi yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kuitansi masing-masing tertanggal 18 September 2014 yang disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan tanah/kart-kart tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;
12. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah (i) kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut;
13. Menghukum Tergugat dan/atau siapapun serta pihak manapun untuk taat, patuh dan tunduk terhadap putusan *a quo*;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus dalam perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat dengan ini memohon putusan yang

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo (ex aequo et bono)*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kotamobagu telah memberikan Putusan Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg., tanggal 4 Maret 2021, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum namun tidak hadir menghadap di depan persidangan;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.857.400,00 (tiga juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu empat ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 62/PDT/2021/PT MND., tanggal 14 Juli 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg., tanggal 4 Maret 2021 yang dimohonkan banding;
- Mengadili Sendiri:
- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 13 Agustus 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Agustus 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kotamobagu, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022

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

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 26 Agustus 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 62/PDT/2021/PT Mnd, tanggal 14 Juli 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg., tertanggal 4 Maret 2021;
3. Mengadili sendiri, dengan memutuskan yang amar putusannya sebagai berikut:
 - 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - 2) Menyatakan Surat Kesepakatan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kesepakatan yang sah;
 - 3) Menyatakan Surat Kesepakatan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 hektar, adalah merupakan kesepakatan yang sah;
 - 4) Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah surat pernyataan yang sah;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022

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)



- 5) Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah surat pernyataan yang sah;
- 6) Menyatakan kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
- 7) Menyatakan kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
- 8) Menyatakan jual beli dan/atau ganti rugi tanah antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan kuitansi tanggal 18 September 2014 adalah sah;
- 9) Menyatakan penjualan atas tanah (i) kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sah;
- 10) Menyatakan jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah/kavling tanah Nomor 283B dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 3,2423$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya yang dilakukan oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat adalah jual beli dan/atau ganti rugi yang sah;
- 11) Menyatakan segala hak atas tanah (i) kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ hektar beserta

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022



seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, demi hukum telah beralih kepada Penggugat sejak terjadinya jual beli dan/atau ganti rugi yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kuitansi masing-masing tertanggal 18 September 2014 yang disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan tanah/kart-kart tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;

- 12) Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah (i) kavling tanah Nomor 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) kavling tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut;
- 13) Menghukum Tergugat dan/atau siapapun serta pihak manapun untuk taat, patuh dan tunduk terhadap putusan *a quo*;
- 14) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim tingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia memeriksa dan pemutus dalam perkara *a quo* berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi dengan ini memohon putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dan pemutus perkara *a quo* (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa upaya hukum atas putusan *verstek* Pengadilan Negeri Kotamobagu adalah dengan mengajukan *verzet* bukan banding/kasasi;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT J-RESOURCES BOLAANG MONGONDOW dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 62/PDT/2021/PT MND., tanggal 14 Juli 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg., tanggal 4 Maret 2021 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, namun oleh karena Pemohon Kasasi tetap berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT J-RESOURCES BOLAANG MONGONDOW** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 62/PDT/2021/PT MND., tanggal 14 Juli 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg., tanggal 4 Maret 2021;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan permohonan banding dan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 4283 K/Pdt/2022

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)