



**P U T U S A N**  
Nomor 2084 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. BETSY HELENA TAKUMANSANG;
2. YATIE MANGAMIS, keduanya bertempat tinggal di Kelurahan Sindulang I Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Jeverson Petonengan, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Kompleks Boulevard Mall, Ruko Nomor 32 A, Jalan Piere Tendean Boulevard, Manado atau Jalan Babe Palar, Kelurahan Paceda Lingkungan I, Kecamatan Madidir, Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Melawan:

1. JOYO SOETOMO, bertempat tinggal terakhir di Desa Mubune, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 528/71.06.071016/2006, dan dirubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggal atau domisilinya, dan setelah panggilan umum dengan Surat Kabar, bertempat tinggal di Kelurahan Kakaskasen I, Kecamatan Tomohon Utara, Kota Tomohon;
2. BERTY RUMAGIT, bertempat tinggal terakhir di Desa Mubune Jaga III, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 529/71.06.07.1016/2006, dan kemudian tempat tinggal tersebut dirubah menjadi Kelurahan Walian Lingkungan IX, Tomohon Selatan;
3. DANIEL KOROMPIS, bertempat tinggal terakhir di Desa Mubune Jaga III, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 530/71.06.07.1016/2006, dan kemudian tempat tinggal tersebut dirubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggal atau domisilinya, dan setelah panggilan umum dengan Surat

Hal. 1 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



Kabar, bertempat tinggal di Kelurahan Kakaskasen I,  
Kecamatan Tomohon Utara, Kota Tomohon;

4. MARTHEN MANOPPO, bertempat tinggal terakhir di Desa Mubune Jaga III, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 531/71.06.07.1016/2006, dan kemudian tempat tinggal tersebut dirubah menjadi Jalan Raya Tomohon (belakang Triple M Supermarket), Kelurahan Talete, Kota Tomohon;
5. CAMAT LIKUPANG BARAT, berkedudukan di Desa Likupang, Kabupaten Minahasa Usaha;
6. BPN KABUPATEN MINAHASA UTARA, berkedudukan di Desa Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding dan 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/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding dan Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Airmadidi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I adalah ahli waris satu-satunya dari Laurens Takumansang (alm) memiliki warisan tanah seluas ± 5 Ha yang terletak di Pulau Lihaga yang berisi pohon kelapa dan tanaman lainnya, dahulu berada di wilayah Kepolisian Hukum Tua Gangga Kecamatan Likupang atau sekarang berada di Desa Gangga I wilayah Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, bagian warisan tersebut masing-masing berdasarkan:

- Surat Pembahagian Warisan 28 Mei 1975;
- Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 61/GS/SKKT-VIII-2000 tertanggal 24 Agustus 2000, serta,
- Surat Keterangan Warisan tertanggal 2 Oktober 2000;

Yang batas-batasnya:

Utara : Laut;

Selatan : Laut;

Timur : Laut;

Barat : Laut;

Hal. 2 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



2. Bahwa ditahun 2000, Penggugat I memberikan kuasa untuk mengelola tanah tersebut dengan mendirikan bangunan serta menyewakannya kepada Jopie Takumansang (alm) atau suami dari Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Notaris tertanggal 15 Januari 2001, namun berjalannya waktu penerima kuasa (Jopie Takumansang) meninggal dunia, sehingga Penggugat I memberikan kuasa untuk menjual kepada Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Notaris 24 Juli 2006, dan pada tanggal 27 Juli 2006 malam sekitar jam 19.00 Wita oleh Tergugat II bersama dengan seorang laki-laki bernama En Rumbayan menjemput Penggugat II asal selaku Penerima Kuasa dari Penggugat I dengan maksud menandatangani Akta Jual Beli di Tomohon atau di kantor Tergugat IV berkaitan dengan jual beli objek sengketa, dan yang hadir pada saat itu adalah Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat Tergugat V serta rekan dari Tergugat II bernama En Rumbayan serta laki-laki bernama Hans Tinangon ,dan oleh Tergugat II kemudian menyodorkan 4 ( empat ) buah Akta Jual Beli yang telah berisi identitas penjual dan pembeli yang sudah ditanda tangani masing-masing oleh Tergugat I,II,III dan IV serta Tergugat V sementara kolom-kolom yang lain termasuk nilai penjualan dari objek sengketa belum tertera atau masih dalam keadaan kosong karena Penggugat II asal belum menyepakati nilai yang ditawarkan oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dari nilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dan setelah proses penandatanganan selesai (pada malam itu) Tergugat II berjanji bahwa sisa pembayaran akan diselesaikan dalam jangka waktu 2 ( dua ) hari dari panjar sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang sudah dicicil oleh Tergugat II kepada Penggugat II asal sehingga total yang harus dilunasi oleh Tergugat I, II, III dan IV adalah sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) oleh karenanya nilai jual nantinya akan dimuat dalam akta jual beli setelah ada pelunasan dari Tergugat II;
3. Bahwa setelah 2 hari seperti yang dijanjikan oleh Tergugat II untuk melunasi sisa pembayarannya, Penggugat II asal kemudian menghubungi Tergugat II untuk menanyakan sisa/pelunasan dari objek sengketa, tetapi jawaban yang diterima oleh Penggugat II asal adalah pembayaran nanti saja dan Tergugat II berjanji akan menyelesaikan secepatnya, pada bulan Agustus 2006 dari panjar pembayaran objek sengketa yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima raus juta rupiah) oleh Penggugat II asal telah menyerahkan kepada Penggugat I sebagai bukti telah terjadi panjar atas

Hal. 3 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



objek sengketa, dan untuk sisanya selama kurang lebih 3 bulan Penggugat II asal terus menagih kepada Tergugat II tetapi yang bersangkutan selalu menghindari dan menunda-nunda pembayaran atas objek sengketa tersebut, dan pada bulan Oktober 2006, dengan maksud yang tidak baik serta niat licik dari Tergugat II, telah menghubungi Penggugat I untuk proses pembuatan dading/perdamaian di Jakarta berkaitan dengan objek sengketa dan dijanjikan untuk penandatanganan akta perdamaian tersebut akan diserahkan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang mana maksud ini tidak disampaikan oleh Tergugat II kepada Penggugat II asal, dan dalam kondisi yang tidak memungkinkan baik fisik maupun psikis oleh Penggugat I telah menandatangani akta perdamaian yang jelas-jelas merugikan Para Penggugat, dan saat setelah penandatanganan akta tersebut Penggugat I tidak diberitahu ataupun diberikan salinan dari akta tersebut;

4. Bahwa bulan Maret di tahun 2007 Penggugat telah digugat oleh Karel Takumansang di Pengadilan Negeri Manado dalam perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.MDO berkaitan dengan objek sengketa (Pulau Lihaga), dan akhirnya gugatan dimaksud dijadikan alasan oleh Tergugat I, II, III dan IV untuk menunda sisa pembayarannya karena Penggugat berkonsentrasi untuk menghadapi gugatan dimaksud, dan kembali lagi Tergugat II berjanji kepada Penggugat I maupun Penggugat II asal bahwa sisa pembayaran akan diselesaikan nanti setelah turun putusan dari Mahkamah Agung RI atau nanti setelah perkara perdata tersebut berkekuatan hukum tetap, dan pada saat proses persidangan perkara perdata tersebut Penggugat baru mengerahui bahwa Akta Jual Beli atas objek sengketa telah diterbitkan dan tertera nilai penjualan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah); hal ini jelas tidak menguntungkan bagi Penggugat apalagi salinan atau foto copy akta jual beli tidak pernah diberikan oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada Penggugat, berkaitan dengan hal tersebut Penggugat jelas sangat berkeberatan dan langsung meminta agar nilai jual dari objek tanah Pulau Lihaga harus direvisi oleh Tergugat I, II, III dan IV dan dari Tergugat II berjanji akan menyelesaikannya;
5. Bahwa demikian juga di saat proses sidang akan berakhir di tingkat Pengadilan Negeri (2007 ) Penggugat baru memperoleh foto copy akta perdamaian yang ternyata setiap diktumnya termuat hal-hal yang sangat sangat merugikan Penggugat apalagi ternyata ada kwitansi pelunasan objek sengketa sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), tindakan

Hal. 4 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



dari Tergugat II juga Tergugat I, III dan IV mengetahui dengan pasti kuasa atas penjualan dari Penggugat I kepada Penggugat II sama sekali belum dicabut dan masih berlaku, sementara itu Tergugat II juga mengetahui bahwa masih ada sisa pembayaran sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) yang masih harus dibayarkan kepada Penggugat I ataupun Penggugat II selaku penerima kuasa, dan tindakan Tergugat II adalah untuk mengadu domba Para Penggugat dengan memanipulasi isi dari akta perdamaian tersebut, akta perdamaian tersebut jelas disembunyikan oleh Tergugat I, III, III dan IV agar dapat memperoleh keuntungan dari Penggugat, padahal janji Tergugat II pada saat penanda tangan akta perdamaian tersebut uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah untuk penanda tangan akta saja bukan untuk pelunasan pembayaran objek sengketa, jika memang Tergugat I, II, III dan IV turut memperhitungkan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dalam penanda tangan akta perdamaian sebagai pembayaran maka secara keseluruhan total penyerahan uang yang baru diserahkan Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sehingga masih ada sisa pembayaran sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada Penggugat;

6. Bahwa di tahun 2010 atau setelah Penggugat II asal menerima pemberitahuan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2256 K/Pdt/2008 (putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap), yang telah memenangkan pihak Penggugat, untuk itu Penggugat II asal demikian juga Penggugat I berupaya mempertanyakan sisa pembayaran atas objek sengketa juga menanyakan tentang nilai jual sebagaimana dalam akta jual beli serta maksud dari akta perdamaian tersebut, namun yang bersangkutan terus menghindar bahkan sama sekali sudah tidak mau melunasi sisa dari pembayaran objek sengketa, sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat I, II, III dan IV selaku Pembeli telah sengaja tidak melunasi sisa pembayaran atas objek sengketa (Pasal 1513 UHPerdara "Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan");
7. Bahwa dikarenakan Tergugat I, II, III dan IV terus saja menghindar atas pembayaran objek sengketa, maka Penggugat II asal telah melaporkan Tergugat I, II, III dan IV di Kepolisian Daerah Sulawesi Utara tentang keterangan Palsu berkaitan dengan 4 (empat) buah akta jual beli



masing-masing: Nomor Akta Jual Beli Nomor 14/01/LKP.B/AJB/VII-2006, Nomor 15/01/LKP.B/AJB/VII - 2006, Nomor 16/01/LKP.B/AJB/VII - 2006, Nomor 17/01/LKP.B/AJB/VII - 2006, masing masing atas nama Marthen Manoppo (Tergugat IV), Joyo Soetowo (Tergugat I), Daniel Korompis (Tergugat III), Berty Rumagit (Tergugat II), sesuai Pengaduan Nomor STTLP/518.a/VIII/2011/SPKT tanggal 24 Agustus 2011;

8. Bahwa sebelumnya Penggugat telah melakukan beberapa kali somasi kepada Tergugat I, II, III dan IV untuk melunasi sisa pembayaran atas objek sengketa, tetapi sampai saat ini tidak pernah diindahkan oleh Tergugat I, II, III dan IV, apalagi diketahui berdasarkan keterangan Hukum Tua Desa Mubune bahwa Tergugat I, II, III dan IV bukanlah warga desa tersebut, sementara alamat serta transaksi yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV baik dalam akta jual beli maupun dalam akta perdamaian serta pengakuan mereka berdasarkan putusan perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.MDO Tergugat I, II, III dan IV membenarkan akan domisili tempat tinggalnya dengan memakai alamat Desa Mubune Jaga III Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara; dari identitas saja menurut hemat Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan pemalsuan identitasnya sehingga segala akta yang dibuat tentunya tidak berdasarkan hukum;
9. Bahwa oleh mantan Camat Likupang Barat, Drs. Frans Sompie dalam pengakuannya telah menyebutkan bahwa penerbitan Akta Jual Beli benar dilakukan di Tomohon dan dibuat masih dalam draft/risalah yang kosong (Surat Pengakuan tertanggal 14 Mei 2011), sehingga hemat Penggugat akta-akta tersebut sangat tidak prosedural dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, apalagi tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah/lokasi objek jual (Putusan MARI Nomor Reg: 1250 K/Pdt/1986, 20 Juli 1989: Akta jual beli PPAT adalah tidak mempunyai kekuatan otentik dan batal demi hukum, bilamana tanah yang menjadi objek jual beli tidak disebutkan dengan jelas dalam akta tersebut, baik nomor persil hak miliknya, maupun kohir dan blok persilnya. Kolom-kolom tentang hal ini dalam akta PPAT tersebut dibiarkan kosong tanpa diisi oleh PPAT);
10. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2012, oleh Penggugat telah mengetahui bahwa berkaitan dengan objek sengketa telah diterbitkan SHM masing-masing bernomor: 63/Gangga I , 64/Gangga I , 65/Gangga I, 66/Gangga I kesemuanya tertanggal 21 April 2008 oleh Tergugat VI, artinya disini

Hal. 6 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



dengan mengurut waktu pembuatan SHM tersebut tidak melalui prosedur yang benar karena diterbitkan pada saat ada perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.MDO yang masih sementara diproses/belum berkekuatan hukum tetap, dan di tambah lagi pihak Tergugat VI tidak pernah melakukan pengukuran di objek sengketa, sehingga hemat Penggugat Sertifikat Hak Milik masing-masing bernomor 63/Gangga I, 64/Gangga I, 65/Gangga I, 66/Gangga I tertanggal 21 April haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (berdasarkan Pasal 45 ayat (1), PP Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan);

11. Bahwa tindakan Tergugat I, II, III dan IV tidak beritikad baik, maka hemat Penggugat adalah sewajarnya jual beli atas objek sengketa harus dibatalkan, karena Tergugat I, II, III dan IV tidak dapat memenuhi kewajibannya (sesuai Pasal 1517 KUHPerdara: Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual Beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267);
12. Bahwa tindakan dari Tergugat I, II, III dan IV yang tidak memenuhi kewajibannya yang sengaja mengingkari janjinya jelas telah merugikan Penggugat, mengakibatkan terbuangnya tenaga, pikiran dan waktu hanya untuk menagih janji pelunasan apalagi pihak Tergugat I, II, III dan IV pada tanggal 20 Oktober 2011, kemudian di bulan Februari 2012 serta tanggal 5 Maret 2012 telah memprovokasi orang-orang tidak dikenal untuk mencoba menduduki serta menguasai objek sengketa dengan cara-cara yang tidak sepatasnya sehingga hampir terjadi perkelahian dengan kerabat dan saudara Penggugat yang berada di objek sengketa, tindakan tersebut adalah bentuk kerugian yang tidak dapat nilai secara materi;
14. Bahwa itikad buruk dari Tergugat I, II, III dan IV yang secara langsung ataupun tidak telah berupaya menguasai objek sengketa dengan menempatkan orang-orang bayaran dengan cara-cara yang tidak sepatutnya, maka Penggugat tidak ada pilihan lain untuk menyelesaikan sengketa ini melalui proses Pengadilan untuk mendapatkan keadilan yang wajar dan sebenarnya, maka untuk menghindari dari itikad buruk tersebut, maka adalah cukup beralasan hukum apabila objek sengketa dimaksud diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pengadilan Negeri Airmadidi;
15. Bahwa oleh karena bukti-bukti Penggugat mempunyai dasar hukum yang

Hal. 7 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuat dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka cukup beralasan hukum apabila perkara ini dapat diputuskan dengan putusan serta merta walaupun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Airmadidi memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah dari objek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat memiliki tanah seluas kurang lebih 5 ha dengan batas-batas:

Utara : Laut;

Selatan : Laut;

Timur : Laut;

Barat : Laut;

dahulu terletak di wilayah Kepolisian Hukum Tua Gangga sekarang ini terletak di Desa Gangga I Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara;

6. Menyatakan batal menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 14/01/LKP.B/AJB/VII-2006, tanggal 26 Juli 2006 atas nama Tergugat IV, Akta Jual Beli Nomor 15/01/LKP.B/AJB/VII-2006, tanggal 26 Juli 2006 atas nama Tergugat I, Akta Jual Beli Nomor 16/01/LKP.B/AJB/VII 2006 tanggal 27 Juli 2006 atas nama Tergugat III, Akta Jual Beli Nomor 17/01/LKP.B/AJB/VII - 2006, tanggal 27 Juli 2006 atas nama Tergugat II;
7. Menyatakan SHM Nomor 63/Desa Gangga I atas nama Tergugat IV, SHM Nomor 64/Desa Gangga I atas nama Tergugat I, SHM Nomor 65/Desa Gangga I atas nama Tergugat I, SHM Nomor 66/Desa Gangga I atas nama Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan menurut hukum segala bentuk pengalihan yang dilakukan dan/akan dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada pihak lain atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV adalah pembeli yang beritikad tidak baik;

Hal. 8 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 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

10. Menyatakan tidak sah menurut hukum perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang menguasai tanah milik dari Penggugat;
11. Menyatakan bukti-bukti Para Tergugat adalah tidak mengandung kekuatan hukum mengikat atas tanah/objek sengketa milik dari Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya secara paksa untuk segera keluar dari tanah/objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dipergunakan secara bebas, leluasa dan aman;
13. Menyatakan keputusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uivoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun upaya hukum lainnya;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar, mohon keadilan;

Bahwa di persidangan tanggal 10 Mei 2012 Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan mengenai alamat Para Tergugat, dan posita serta petitum gugatan, sebagai berikut:

Sepanjang alamat/domisili Tergugat I, II, III dan IV:

1. JOYO SOETOMO, Alamat terakhir Desa Mubune Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 528171.06.07.1016/2006,

Selanjutnya disebut ..... Tergugat I;

dirubah dengan:

JOYO SOETOMO, Alamat terakhir Desa Mubune Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 528171.06.07.1016/2006,

sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggal atau domisilinya,

Selanjutnya disebut ..... Tergugat I;

2. BERTY RUMAGIT, alamat terakhir Desa Mubune Jaga III Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Nomor KTP 529171.06.07.1018/2006, Selanjutnya disebut ..... Tergugat II;

dirubah dengan:

BERTY RUMAGIT alamat Kelurahan Walian Lingkungan IX Tomohon Selatan, Selanjutnya disebut ..... Tergugat II;

3. DANIEL KOROMPIS, alamat terakhir Desa Mubune Jaga III Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 530171.06.07.101612006, Selanjutnya disebut ..... Tergugat III;

Hal. 9 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 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

dirubah dengan:

DANIEL KOROMPIS, alamat terakhir Desa Mubune Jaga III Kacamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, sesuai KTP Nomor 530171.06.07.1016/2006, sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggal atau domisilinya, Selanjutnya disebut ..... Tergugat III;

4. MARTHEN MANOPPO, alamat terakhir Desa Mubune Jaga III Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Nomor KTP 531171.06.07.1016/2006, Selanjutnya disebut ..... Tergugat IV;

dirubah dengan:

MARTHEN MANOPPO, alamat Jalan Raya Tomohon, (belakang Triple M Supermarket) Kelurahan Talete Kota Tomohon, Selanjutnya disebut ..... Tergugat IV;

Sepanjang posita 1 tertera "Bahwa Penggugat I adalah ahli waris satu-satunya dari Laurens Takumansang (alm) memiliki warisan tanah seluas ± 5 ha yang terletak di Pulau Lihaga yang berisi pohon kelapa dan tanaman lainnya, dahulu berada di wilayah Kepolisian Hukum Tua Gangga Kecamatan Likupang atau sekarang berada di Desa Gangga I wilayah Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, bagian warisan tersebut masing-masing berdasarkan:

- Surat Pembahagian Warisan 28 Mei 1975;
- Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 61/ GS / SKKT-VIII - 2000 tertanggal 24 Agustus 2000, serta;
- Surat Keterangan Warisan tertanggal 2 Oktober 2000

Yang batas-batasnya:

Utara : Laut;

Selatan : Laut;

Timur : Laut;

Barat : Laut;

dirubah atau ditambahkan dengan, .....

Bahwa Penggugat I atau Anggenitje Lingban Buneth atau saat ini diwakili oleh Pengampunya dalam segala kepentingan hukumnya sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Manado Nomor 26/Pdt.P/2012/PN.MDO tanggal 10 April 2012, adalah ahli waris satu-satunya dari Laurens Takumansang (alm) memiliki warisan tanah seluas ± 5 ha yang terletak di Pulau Lihaga yang berisi pohon kelapa dan tanaman lainnya, dahulu berada di wilayah Kepolisian Hukum Tua Gangga Kecamatan Likupang atau sekarang berada di Desa Gangga I wilayah Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, bagian warisan tersebut

Hal. 10 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



masing-masing berdasarkan:

- Surat Pembahagian Warisan 28 Mei 1975;
- Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 61/GS/SKKT-VIII - 2000 tertanggal 24 Agustus 2000, serta;
- Surat Keterangan Warisan tertanggal 2 Oktober 2000;

Yang batas-batasnya:

Utara : Laut;

Selatan : Laut;

Timur : Laut;

Barat : Laut;

Sepanjang petitem angka 7:

7. Menyatakan SHM Nomor 63/Desa Gangga I atas nama Tergugat IV, SHM Nomor 64/Desa Gangga I atas nama Tergugat I, SHM Nomor 65/Desa Gangga I atas nama Tergugat I, SHM Nomor 66/Desa Gangga I atas nama Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Dirubah dengan:

Menyatakan SHM Nomor 63/Desa Gangga I atas nama Tergugat IV, SHM Nomor 64/Desa Gangga I atas nama Tergugat I, SHM Nomor 65/Desa Gangga I atas nama Tergugat II, SHM Nomor 66/Desa Gangga I atas nama Tergugat III, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa Penggugat mengajukan perbaikan gugatan tanggal 27 Juni 2012, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I atau Anggenitje Lingkana Buneth atau saat ini diwakili oleh Pengampunya dalam segala kepentingan hukumnya sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Manado Nomor 26/Pdt.P/2012/PN.MDO tanggal 10 April 2012 adalah ahli waris satu-satunya dari Laurens Takumansang (alm) memiliki warisan tanah seluas ± 5 ha yang terletak di Pulau Lihaga yang berisi pohon kelapa dan tanaman lainnya, dahulu berada di wilayah Kepolisian Hukum Tua Gangga Kecamatan Likupang atau sekarang berada di Desa Gangga I wilayah Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara, bagian warisan tersebut masing-masing berdasarkan:

- Surat Pembahagian Warisan 28 Mei 1975;
- Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 61/GS/SKKT-VIII-2000 tertanggal 24 Agustus 2000, serta,
- Surat Keterangan Warisan tertanggal 2 Oktober 2000;

Yang batas-batasnya:



Utara : Laut;  
Selatan : Laut;  
Timur : Laut;  
Barat : Laut;

2. Bahwa ditahun 2000, Penggugat I memberikan kuasa untuk mengelola tanah tersebut dengan mendirikan bangunan serta menyewakannya kepada Jopie Takumansang (alm) atau suami dari Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Notaris tertanggal 15 Januari 2001, namun berjalannya waktu penerima kuasa (Jopie Takumansang) meninggal dunia, sehingga Penggugat I memberikan kuasa untuk menjual kepada Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Notaris 24 Juli 2006, dan pada tanggal 27 Juli 2006 malam sekitar jam 19.00 Wita oleh Tergugat II bersama dengan seorang laki-laki bernama En Rumbayan menjemput Penggugat II asal selaku Penerima Kuasa dari Penggugat I dengan maksud menandatangani akta jual beli di Tomohon atau di kantor Tergugat IV berkaitan dengan jual beli objek sengketa, dan yang hadir pada saat itu adalah Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat Tergugat V serta rekan dari Tergugat II bernama En Rumbayan serta laki-laki bernama Hans Tinangon, dan oleh Tergugat II kemudian menyodorkan 4 (empat) buah akta jual beli yang telah berisi identitas penjual dan pembeli yang sudah ditanda tangani masing-masing oleh Tergugat I, II, III dan IV serta Tergugat V sementara kolom-kolom yang lain termasuk nilai penjualan dari objek sengketa belum tertera atau masih dalam keadaan kosong karena Penggugat II-asal belum menyepakati nilai yang ditawarkan oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dari nilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah); dan setelah proses penandatanganan selesai (pada malam itu) Tergugat II berjanji bahwa sisa pembayaran akan diselesaikan dalam jangka waktu 2 (dua) hari dari panjar sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang sudah dicicil oleh Tergugat II kepada Penggugat II asal sehingga total yang harus dilunasi oleh Tergugat I, II, III dan IV adalah sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) oleh karenanya nilai jual nantinya akan dimuat dalam Akta Jual Beli setelah ada pelunasan dari Tergugat II;
3. Bahwa setelah 2 hari seperti yang dijanjikan oleh Tergugat II untuk melunasi sisa pembayarannya, Penggugat II asal kemudian menghubungi Tergugat II untuk menanyakan sisa/pelunasan dari objek sengketa, tetapi jawaban yang diterima oleh Penggugat II asal adalah pembayaran nanti



saja dan Tergugat II berjanji akan menyelesaikan secepatnya, pada bulan Agustus 2006 dari panjar pembayaran objek sengketa yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) oleh Penggugat II asal telah menyerahkan kepada Penggugat I sebagai bukti telah terjadi panjar atas objek sengketa, dan untuk sisanya selama kurang lebih 3 bulan Penggugat II asal terus menagih kepada Tergugat II tetapi yang bersangkutan selalu menghindari dan menunda-nunda pembayaran atas objek sengketa tersebut, dan pada bulan Oktober 2006, dengan maksud yang tidak baik serta niat licik dari Tergugat II, telah menghubungi Penggugat I untuk proses pembuatan dading/perdamaian di Jakarta berkaitan dengan objek sengketa dan dijanjikan untuk penandatanganan akta perdamaian tersebut akan diserahkan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang mana maksud ini tidak disampaikan oleh Tergugat II kepada Penggugat II asal, dan dalam kondisi yang tidak memungkinkan baik fisik maupun psikis oleh Penggugat I telah menanda tangani akta perdamaian yang jelas-jelas merugikan Para Penggugat, dan saat setelah penandatanganan akta tersebut Penggugat I tidak diberitahu ataupun diberikan salinan dari akta tersebut;

4. Bahwa bulan Maret di tahun 2007 Penggugat telah digugat oleh Karel Takumansang di Pengadilan Negeri Manado dalam perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.MDO berkaitan dengan objek sengketa (Pulau Lihaga), dan akhirnya gugatan dimaksud dijadikan alasan oleh Tergugat I, II, III dan IV untuk menunda sisa pembayarannya karena Penggugat untuk berkonsentrasi untuk menghadapi gugatan dimaksud, dan kembali lagi Tergugat II berjanji kepada Penggugat I maupun Penggugat II asal bahwa sisa pembayaran akan diselesaikan nanti setelah turun putusan dari Mahkamah Agung RI atau nanti setelah perkara perdata tersebut berkekuatan hukum tetap, dan pada saat proses persidangan perkara perdata tersebut Penggugat baru mengetahui bahwa Akta Jual Beli atas objek sengketa telah diterbitkan dan tertera nilai penjualan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah); hal ini jelas tidak menguntungkan bagi Penggugat apalagi salinan atau foto copy akta jual beli tidak pernah diberikan oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada Penggugat, berkaitan dengan hal tersebut Penggugat jelas sangat berkeberatan dan langsung meminta agar nilai jual dari objek tanah Pulau Lihaga harus direvisi oleh Tergugat I, II, III dan IV, dan dari Tergugat II berjanji akan menyelesaikannya;
5. Bahwa demikian juga di saat proses sidang akan berakhir di tingkat

Hal. 13 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



Pengadilan Negeri (2007) Penggugat baru memperoleh foto copy akta perdamaian yang ternyata setiap diktum-nya termuat hal-hal yang sangat sangat merugikan Penggugat apalagi ternyata ada kwitansi pelunasan objek sengketa sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), tindakan dari Tergugat II juga Tergugat I, III dan IV adalah penuh akal bulus yang menjebak, karena Tergugat I,II,III dan IV mengetahui dengan pasti kuasa atas penjualan dari Penggugat I kepada Penggugat II sama sekali belum dicabut dan masih berlaku, sementara itu Tergugat II juga mengetahui bahwa masih ada sisa pembayaran sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) yang masih harus dibayarkan kepada Penggugat I ataupun Penggugat II selaku penerima kuasa, dan tindakan Tergugat II adalah untuk mengadu domba Para Penggugat dengan memanipulasi isi dari akta perdamaian tersebut, akta perdamaian tersebut jelas disembunyikan oleh Tergugat I, II, III dan IV agar dapat memperoleh keuntungan dari Penggugat, padahal janji Tergugat II pada saat penanda tangan akta perdamaian tersebut uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah untuk penanda tangan akta saja bukan untuk pelunasan pembayaran objek sengketa, jika memang Tergugat I, II, III dan IV turut memperhitungkan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dalam penanda tangan akta perdamaian sebagai pembayaran maka secara keseluruhan total penyerahan uang yang baru diserahkan Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sehingga masih ada sisa pembayaran sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada Penggugat;

6. Bahwa di tahun 2010 atau setelah Penggugat II asal menerima pemberitahuan putusan Mahkamah Agung RI - Nomor 2256 K/Pdt/2008 (putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap), yang telah memenangkan pihak Penggugat, untuk itu Penggugat II asal demikian juga Penggugat I berupaya mempertanyakan sisa pembayaran atas objek sengketa juga menanyakan tentang nilai jual sebagaimana dalam akta jual beli serta maksud dari akta perdamaian tersebut, namun yang bersangkutan terus menghindar bahkan sama sekali sudah tidak mau melunasi sisa dari pembayaran objek sengketa, sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat I, II, III dan IV selaku Pembeli telah sengaja tidak melunasi sisa pembayaran atas objek sengketa (Pasal 1513 UHPerdara "Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu

Hal. 14 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



dan ditempatkan yang ditetapkan dalam persetujuan");

7. Bahwa dikarenakan Tergugat I, II, III dan IV terus saja menghindar atas pembayaran objek sengketa, maka Penggugat II asal telah melaporkan Tergugat I, II, III dan IV di Kepolisian Daerah Sulawesi Utara tentang keterangan Palsu berkaitan dengan 4 (empat) buah Akta Jual Beli masing-masing: Nomor Akta Jual Beli Nomor 14/01/LKP.B/AJB/VII-2006, Nomor 15/01/LKP.B/AJB/VII-2006, Nomor 16/01/LKP.B/AJB/VII-2006, Nomor 17/01/LKP.B/AJB/VII-2006, masing-masing atas nama Marthen Manoppo (Tergugat IV), Joyo Soetowo (Tergugat I), Daniel Korompis (Tergugat III), Berty Rumagit (Tergugat II), sesuai Pengaduan Nomor STTLP/518.a/VIII/2011/SPKT tanggal 24 Agustus 2011;
8. Bahwa sebelumnya Penggugat telah melakukan beberapa kali somasi kepada Tergugat I, II, III dan IV untuk melunasi sisa pembayaran atas objek sengketa, tetapi sampai saat ini tidak pernah diindahkan oleh Tergugat I, II, III dan IV, apalagi diketahui berdasarkan keterangan Hukum Tua Desa Mubune bahwa Tergugat I, II, III dan IV bukanlah warga desa tersebut, sementara alamat serta transaksi yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV baik dalam Akta Jual Beli maupun dalam Akta Perdamaian serta pengakuan mereka berdasarkan putusan perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.MDO Tergugat I, II, III dan IV membenarkan akan domisili tempat tinggalnya dengan memakai alamat Desa Mubune Jaga III Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara; dari identitas saja menurut hemat Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan pemalsuan identitasnya sehingga segala akta yang dibuat tentunya tidak berdasarkan hukum;
9. Bahwa oleh mantan Camat Likupang Barat, Drs. Frans Sompie dalam pengakuannya telah menyebutkan bahwa penerbitan akta jual beli benar dilakukan di Tomohon dan dibuat masih dalam draft/risalah yang kosong (Surat Pengakuan tertanggal 14 Mei 2011), sehingga hemat Penggugat akta-akta tersebut sangat tidak prosedural dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, apalagi tidak dibuat dan ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah/lokasi objek jual (Putusan MARI Nomor Reg: 1250 K/Pdt/1986, 20 Juli 1989: Akta jual beli PPAT adalah tidak mempunyai kekuatan otentik dan batal demi hukum, bilamana tanah yang menjadi objek jual beli tidak disebutkan dengan jelas dalam akta tersebut, baik nomor persil hak miliknya, maupun kohir dan blok persilnya. Kolom-kolom tentang hal ini dalam akta PPAT tersebut dibiarkan

Hal. 15 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



kosong tanpa dist oleh PPAT);

10. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2012, oleh Penggugat telah mengetahui bahwa berkaitan dengan objek sengketa telah diterbitkan SHM masing-masing bernomor: 63/Gangga I, 64/Gangga I, 65/ Gangga I, 66/Gangga I kesemuanya tertanggal 21 April 2008 oleh Tergugat VI, artinya disini dengan mengurut waktu pembuatan SHM tersebut tidak melalui prosedur yang benar karena diterbitkan pada saat ada perkara perdata Nomor 21/PDT.G/2007/PN.MDO yang masih sementara diproses/belum berkekuatan hukum tetap/dan ditambah lagi pihak Tergugat VI tidak pernah melakukan pengukuran di objek sengketa, sehingga hemat Penggugat Sertifikat Hak Milik masing-masing bernomor 63/Gangga I, 64/Gangga I, 65/Gangga I, 66/Gangga I tertanggal 21 April haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (berdasarkan Pasal 45 ayat (1), PP Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan);
11. Bahwa tindakan Tergugat I, II, III dan IV tidak beritikad baik, maka hemat Penggugat adalah sewajarnya jual beli atas objek sengketa harus dibatalkan, karena Tergugat I, II, III dan IV tidak dapat memenuhi kewajibannya (sesuai Pasal 1517 KUHPerdara: Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267);
12. Bahwa tindakan dari Tergugat I, II, III dan IV yang tidak memenuhi kewajibannya yang sengaja mengingkari janjinya jelas telah merugikan Penggugat, mengakibatkan terbuangnya tenaga, pikiran dan waktu hanya untuk menagih janji pelunasan apalagi pihak Tergugat I, II, III dan IV pada tanggal 20 Oktober 2011, kemudian di bulan Februari 2012 serta tanggal 5 Maret 2012 telah memprovokasi orang-orang tidak dikenal untuk mencoba menduduki serta menguasai objek sengketa dengan cara-cara yang tidak sepatutnya sehingga hampir terjadi perkelahian dengan kerabat dan saudara Penggugat yang berada di objek sengketa, tindakan tersebut adalah bentuk kerugian yang tidak dapat nilai secara materi, namun setidaknya-tidaknya nilai dari objek sengketa dihitung dari nilai investasi dengan kondisi Pulau Lihaga yang sebelumnya sudah (pernah) menjadi tempat/objek wisata dihitung flat, sejak 2006-2012, dengan perhitungan sebagai berikut:

- Modal Investasi = 600.000.000,00;

Hal. 16 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pinjaman di Bank dengan bunga 1,8 %, jangka waktu 10 tahun);

- Pembangunan 5 buah cottage	=	400.000.000,00;
- Pemeliharaan, dll	=	100.000.000,00;
- Sisa Modal/saving dana	=	100.000.000,00;
- Pembangunan 1 buah cottage dengan fasilitas lengkap:		
Bangunan	=	50.000.000,00;
Interior	=	17.500.000,00;
Sanitary	=	2.500.000,00;
Electrical	=	2.000.000,00;
Perlengkapan lain	=	8.000.000,00;
Total biaya @1 cottage	=	80.000.000,00;

Pendapatan

1 buah cottage (kapasitas 2 orang) per paket ( 1 X 24 Jam);

- Biaya sewa/orang	=	200.000,00;
- Paket tour/game/orang	=	300.000,00;
- Paket makanan/orang	=	200.000,00;
- Laundry/orang	=	50.000,00;
Total @ 1 paket	=	750.000 x 2

= 1.500.000,00;

1.500.000 x 125 paket/bulan = 187.500.000,00;

(1 cottage menerima 25 paket)

(112.500.000,00 x 12 bulan) = 2.250.000.000,00;

Pengeluaran/bulan

- Setor angsuran ke Bank	=	15.500.000,00; (pokok + bunga)
- Gaji @ 1.100.000 x 5 orang	=	5.500.000,00;
- Belanja untuk bahan makanan	=	3.500.000,00;
- Biaya pemeliharaan	=	1.500.000,00;
- Biaya operasional	=	1.500.000,00;
- Total	=	27.500.000,00;

Pengeluaran/tahun

27.500.000,00 x 12 = 330.000.000,00;

Laba/rugi per bulan

Pendapatan = 187.000.000,00;

Biaya = 27.500.000,00;

Laba Sebelum Pajak = 160.000.000,00;

Pajak = 16.000.000,00;

Laba bersih = 144.000.000,00;

Hal. 17 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 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)



Laba/rugi – tahun		
Pendapatan	=	2.250.000.000,00;
Biaya	=	330.000.000,00;
Laba sebelum Pajak	=	1.920.000.000,00;
Pajak	=	192.000.000,00;
Laba bersih	=	1.728.000.000,00;
Laba bersih + saving dana	=	1.828.000.000,00;
1.828.000.000,00 x 6 tahun	=	10.968.000.000,00;

Maka, kerugian Penggugat sesuai dengan perhitungan standard berjalannya usaha di Pulau Lihaga selama 6 tahun adalah sebesar Rp10.968.000.000,00 yang harus dibayar secara bersama-sama atau tanggung renteng oleh Tergugat I, II, III dan IV ditambah dengan sisa pembayaran sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah), yaitu sebesar Rp19.968.000.000,00 + 10 % (Rp1.996.800.000,00) dari total kerugian, seluruhnya adalah Rp21.964.800.000,00 (dua puluh satu miliar sembilan ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Kerugian mana harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus; dan apabila Tergugat I,II,III dan IV tidak bisa memenuhinya maka Jual Beli atas Pulau Lihaga sangat tepat untuk dibatalkan;

13. Bahwa agar Tergugat I, II, III dan IV mau melaksanakan putusan perkara ini, mohon agar Tergugat I, II, III dan IV masing-masing dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan;
14. Bahwa itikad buruk dari Tergugat I, II, III dan IV yang secara langsung ataupun tidak telah berupaya menguasai objek sengketa dengan menempatkan orang-orang bayaran dengan cara-cara yang tidak sepatutnya, maka Penggugat tidak ada pilihan lain untuk menyelesaikan sengketa ini melalui proses Pengadilan untuk mendapatkan Keadilan yang wajar dan sebenarnya, maka untuk menghindari dari itikad buruk tersebut, maka adalah cukup beralasan hukum apabila objek sengketa dimaksud diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pengadilan Negeri Airmadidi;
15. Bahwa oleh karena bukti-bukti Penggugat mempunyai dasar hukum yang kuat dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka cukup beralasan hukum apabila perkara ini dapat diputuskan dengan putusan serta merta walaupun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding, kasasi ataupun



upaya hukum lainnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah dari objek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat memiliki tanah seluas kurang lebih 5 Ha dengan batas- batas:

Utara : Laut;

Selatan : Laut ;

Timur : Laut;

Barat : Laut;

dahulu terletak di wilayah Kepolisian Hukum Tua Gangga sekarang ini terletak di Desa Gangga I Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara;

6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp21.964.800.000,00 (dua puluh satu miliar sembilan ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV masing-masing membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan;
8. Menyatakan batal menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 14/01/LKP.B/AJB/VII-2006, tanggal 26 Juli 2006 atas nama Tergugat IV, Akta Jual Beli Nomor 15/01/LKP.B/AJB/VII-2006, tanggal 26 Juli 2006 atas nama Tergugat I, Akta Jual Beli Nomor 16/01/LKP.B/AJB/ VII-2006 tanggal 27 Juli 2006 atas nama Tergugat III, Akta Jual Beli Nomor 17/01/LKP.B/AJB/VII-2006, tanggal 27 Juli 2006 atas nama Tergugat II, apabila ganti kerugian tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat I, II, III dan IV;
9. Menyatakan SHM Nomor 63/Desa Gangga I atas nama Tergugat IV, SHM Nomor 64/Desa Gangga I atas nama Tergugat I, SHM Nomor 65/Desa Gangga I atas nama Tergugat II, SHM Nomor 66/Desa Gangga I atas nama

Hal. 19 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, jika ganti kerugian tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat I, II, III dan IV;

10. Menyatakan menurut hukum segala bentuk pengalihan yang dilakukan dan/akan dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada pihak lain atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, jika kewajiban pembayaran tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat I, II, III dan IV;
11. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV adalah Pembeli yang beritikad tidak baik;
11. Menyatakan tidak sah menurut hukum perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang menguasai tanah milik dari Penggugat;
12. Menyatakan bukti -bukti Para Tergugat adalah tidak mengandung kekuatan hukum mengikat atas tanah/objek sengketa milik dari Penggugat;
14. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya secara paksa untuk segera keluar dari tanah/objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dipergunakan secara bebas, leluasa dan aman;
15. Menyatakan keputusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uivoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun upaya hukum lainnya;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida, mohon keadilan;

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

Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV:

Bahwa Para Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Para Tergugat;

Kompetensi Relatif:

Pengadilan Negeri Airmadidi tidak berwenang mengadili perkara ini:

Bahwa gugatan ini telah secara keliru diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Airmadidi sebab, dalam Akta Jual Beli Nomor 14, 15, 16, dan 17 antara Penggugat (Yatie Mangamis) dengan Para Tergugat telah terjadi kesepakatan menunjuk Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tondano apabila suatu saat terjadi permasalahan antara penjual dan pembeli, seperti bunyi pada Pasal 6 "kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tondano di Tondano", oleh sebab itu yang berhak memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Tondano di Tondano;

Perubahan gugatan tidak sah menurut hukum:

Bahwa Penggugat pada tanggal 12 April 2012 telah mengajukan gugatan tentang "Pembatalan Jual Beli pulau Lihaga namun pada tanggal 27 Juni Penggugat telah merubah pokok gugatannya menjadi "gugatan penyelesaian Jual Beli pulau Lihaga". Bahwa perubahan gugatan seperti ini tidak dapat dibenarkan sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor 226/K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975, demikian juga putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1959 Reg. Nomor 2 K/Sip/1959, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar supaya perubahan gugatan Penggugat seperti ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Surat gugatan tidak diberi meterai:

Bahwa pada tanggal 12 April 2012 Penggugat mengajukan gugatan kepada kami " perihal pembatalan jual beli pulau Lihaga", kemudian pada tanggal 27 Juni 2012 telah terjadi perubahan gugatan oleh Penggugat dengan perihal "gugatan penyelesaian jual beli pulau Lihaga". Bahwa dengan adanya perubahan perihal gugatan maka, kami Para Tergugat menganggap hal ini adalah suatu gugatan yang baru. Oleh sebab itu, suatu gugatan yang baru seharusnya diberi meterai oleh Para Penggugat sebagaimana syarat formil dari suatu surat gugatan;

Gugatan *error in persona*:

Bahwa oleh karena jual beli pulau lihaga telah selesai dimana telah terjadi pembayaran pelunasan ibu Anggantje Buneth dihadapan Notaris Singgih, S.H., Notaris di Jakarta, maka, Para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat;

Para Penggugat bukan Pemilik Pulau Lihaga (*exemptio domini*):

Bahwa oleh karena jual beli tanah di pulau Lihaga sudah sah menurut hukum maka secara otomatis tanah pulau lihaga telah beralih kepemilikannya menjadi milik Para Tergugat sehingga tidak beralasan hukum bagi Para Penggugat mendalilkan bahwa Pulau lihaga adalah milik mereka;

Gugatan *obscuur libel*:

Bahwa kami Para Tergugat menjadi bingung, apa sebenarnya yang menjadi pokok gugatan dari Para Penggugat? sebab dalam gugatan ini terjadi inconsistencies yang awalnya/perihal Para Penggugat menyebutkan gugatan

Hal. 21 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelesaian jual beli pulau Lihaga, lalu di dalam posita Para Penggugat meminta pembatalan jual beli pulau Lihaga namun pada akhirnya dalam petitum gugatan Para Penggugat menuntut ganti rugi. Oleh sebab itu menurut Hukum Acara Perdata gugatan seperti ini dinyatakan kabur karena tidak jelas dasar hukum dari dalil gugatannya sehingga bertentangan dengan syarat Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) maka dari itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1145 K/Pdt/1984);

Bahwa dengan berdasarkan segala fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas maka sehubungan dengan eksepsi kami tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan gugatan intervensi yang diajukan oleh Karel Takumansang yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon: Karel Takumansang, adalah ahli waris yang sah dari alm. Charlota Johan;
- Bahwa Charlota Johan menikah dengan Abe Moses Takumansang dan dikaruniai 9 (sembilan) orang anak masing-masing:
  1. Eduard Takumansang;
  2. Altje Takumansang;
  3. Lefrand Takumansang;
  4. Jacob Takumansang;
  5. Lies Takumansang;
  6. Jan Takumansang;
  7. Abigael Takumansang;
  8. Lorens Takumansang;
  9. Deky Takumansang;
- Bahwa Pemohon termasuk pada garis keturunan dari anak ketiga bernama Lefrand Takumansang, dimana Lefrand Takumansang menikah dengan Juliana Adaria dan dikaruniai 5 (lima) orang anak masing-masing:
  1. Wilson Takumansang (alm);
  2. Corry Takumansang (alm) (orang tua Pemohon/Penggugat Intervensi);
  3. Moses Takumansang dan;
  4. Johanis Takumansang;

Hal. 22 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



5. Piet Takumansang (alm);

- Bahwa alm. Charlota Johan mempunyai sebidang tanah warisan yang didapat dari Johanis Johan bernama Pulau Lihaga terletak di Desa Gangga I Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas:  
Utara dengan laut;  
Timur dengan laut;  
Selatan dengan laut;  
Barat dengan laut;  
Luas ± 6 ha;  
Selanjutnya disebut objek sengketa;
- Bahwa Pada tahun 1975 dilakukan pembagian harta dari Charlota Johan dan tanah tersebut jatuh pada anak ke- 8 (delapan) Lorens Takumansang;
- Bahwa Lorens Takumansang menikah dengan Angganitje Buneth namun tidak memiliki anak;
- Bahwa Lorens Takumansang meninggal dunia pada tahun 1979;
- Bahwa oleh karena Lorens Takumansang dengan Angganitje Bunet tidak memiliki keturunan, maka tanah sengketa diambil alih oleh Charlota Johan;
- Bahwa Charlota Johan meninggal dunia pada tahun 1983;
- Bahwa seluruh anak-anak dari Abe Moses Takumansang dan Charlota Johan telah meninggal dunia semua;
- Bahwa oleh karena anak-anak Abe Mozes Takumansang dan Charlota Johan telah meninggal dunia semua, maka harta warisan (objek sengketa) dari kedua orang tua tersebut menjadi warisan dari keturunan Charlota Johan dan belum dibagi waris;
- Bahwa pada tahun 2006 tanah warisan: objek sengketa tersebut telah dijual secara melawan hukum oleh Yatie Mangamis (Penggugat), kepada Joyo Sutomo (Tergugat I), Berty Rumagit (Tergugat II), Daniel Korompis (Tergugat III), Marthen Manoppo (Tergugat IV) dan tanah/objek sengketa tersebut menjadi objek sengketa dalam perkara perdata Nomor 23/Pdt.G/2012/PN.Amd di Pengadilan Negeri Airmadidi;
- Bahwa atas penjualan tanah sengketa warisan Charlota Johan tersebut Pemohon selaku ahli waris dari Charlota Johan telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat I - VI di Pengadilan Negeri Manado *vide* Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 158/Pdt/2007/PT.Mdo Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2256 K/Pdt/2008;
- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado benar Pemohon

Hal. 23 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



sebagai salah satu ahli waris Charlota Johan dan berhak atas tanah warisan tersebut;

- Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat tersebut Pemohon sebagai salah satu ahli waris dari Charlota Johan merasa dirugikan dan berhak atas tanah sengketa;
- Bahwa oleh karena tanah sengketa telah diperebutkan oleh Para Tergugat dan telah menjadi objek sengketa dalam perkara perdata Nomor 23/Pdt.G/2012/PN.Amd, maka Pemohon memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan mengabulkan permohonan Pemohon untuk masuk sebagai pihak dalam perkara yang sedang disidangkan tersebut guna mempertahankan dan mendapatkan hak dari Pemohon atas tanah sengketa tersebut;

Bahwa hal-hal tersebut di atas Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon supaya diikutsertakan dalam perkara perdata Nomor 23/Pdt.G/2012/PN.Amd, antara Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut;
2. Menetapkan kedudukan Pemohon dalam perkara tersebut adalah sebagai Penggugat Intervensi yang dapat mengajukan suatu tuntutan hak lawan Para Tergugat yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat Intervensi;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan dalam perkara pokok;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan gugatan intervensi yang diajukan oleh Laurens Lodewyk Johan Takumansang yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon: Laurens Lodewyk Johan Takumansang, adalah ahli waris yang sah dari Almh. Charlota Johan;
- Bahwa Charlota Johan menikah dengan Abe Moses Takumansang dan di karunia 9 (sembilan) orang anak masing-masing:
  1. Eduard Takumansang;
  2. Altje Takumansang;
  3. Lefrand Takumansang;
  4. Jacob Takumansang;
  5. Lies Takumansang;
  6. Jan Takumansang;
  7. Abigael T Akumansang;
  8. Lorens Takumansang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Deky Takumansang;

- Bahwa Pemohon termasuk pada garis keturunan dari anak keempat bernama Jacob Takumansang, dimana Jacob Takumansang menikah dengan Enike Talinaung dan dikaruniai 6 (enam) orang anak masing-masing:

1. Abe Moses Takurnansang (alm);

2. Karel Takumansang (alm) (Orang tua Pemohon/Penggugat Intervensi);

3. Heleng Takurnansang (alm);

4. Nona Takurnansang (almh);

5. Nico Takurnansang;

6. Ferry Takurnansang (alm);

- Bahwa almh. Charlota Johan mempunyai sebidang tanah warisan yang didapat dari Johanis Johan bernama Pulau Lihaga terletak di Desa Gangga I Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbatasan dengan laut;

Timur berbatasan dengan laut;

Selatan berbatasan dengan laut;

Barat berbatasan dengan laut;

Luas  $\pm$  6 ha;

Selanjutnya disebut objek sengketa;

- Bahwa pada tahun 1975 dilakukan pembagian harta dari Charlota Johan dan tanah tersebut jatuh pada anak ke-8 (delapan) Lorens Takumansang;

- Bahwa Lorens Takumansang menikah dengan Angganitje Bunet tidak memiliki

ketunman, maka tanah sengketa diambil alih oleh Charlota Johan;

- Bahwa Charlota Johan meninggal dunia pada tahun 1983;

- Bahwa seluruh anak-anak dari Abe Moses Takumansang dan Charlota Johan telah meninggal dunia semua;

- Bahwa oleh karena anak-anak Abe Moses Takumansang dengan Charlota Johan telah meninggal dunia semua, maka harta warisan (objek sengketa) dari kedua orang tua tersebut menjadi warisan dari Keturunan Charlota Johan dan belum ribagi waris;

- Bahwa pada tahun 2006 tanah warisan: objek sengketa tersebut telah dijual melawan hukum oleh Yatie Mangamis (Penggugat), kepada Joyo Sutomo (Tergugat I), Berty Rumagit (Tergugat II), Daniel Korompis (Tergugat III), Marthen Manoppo (Tergugat IV) dan tanah sengketa tersebut menjadi objek

Hal. 25 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dalam perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Amd di Pengadilan Negeri Airmadidi;

- Bahwa atas penjualan tanah sengketa warisan Charlota Johan tersebut pemohon selaku ahli waris dari Charlota Johan telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat I-IV di Pengadilan Negeri Manado *vide* Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2256 K/Pdt/2008;
- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado benar Pemohon sebagai salah satu ahli waris Charlota Johan dan berhak atas tanah warisan tersebut;
- Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat tersebut Pemohon sebagai salah satu ahli waris dari Charlota Johan merasa dirugikan dan berhak atas tanah sengketa;
- Bahwa oleh karena tanah sengketa telah diperebutkan oleh Para Tergugat dan telah menjadi objek sengketa dalam perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Amd, maka Pemohon memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan mengabulkan permohonan Pemohon untuk masuk sebagai pihak dalam perkara yang sedang disidangkan tersebut guna mempertahankan dan mendapatkan hak dari pemohon atas tanah sengketa tersebut;

Bahwa hal-hal tersebut di atas Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon supaya diikutsertakan dalam perkara perdata Nomor 23/Pdt.G/2012/PN.Amd, antara Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut;
2. Menetapkan kedudukan Pemohon dalam perkara tersebut adalah sebagai Penggugat Intervensi yang dapat mengajukan suatu tuntutan hak lawan Para Tergugat yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat Intervensi;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan dalam perkara pokok;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah memberikan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD tanggal 19 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Hal. 26 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 14/01/LKP.B/AJB/VII-2006, tanggal 26 Juli 2006 atas nama Tergugat IV Marthen Manoppo, Akta Jual Beli Nomor 15/01/LKP.B/AJB/VII-2006, tanggal 26 Juli 2006 atas nama Tergugat I Joyo Soetomo, Akta Jual Beli Nomor 16/01/LKP.B/VII-2006, tanggal 27 Juli 2006 atas nama Tergugat III Daniel W.Korompis, Akta Jual Beli Nomor 17/01/LKP.B/VII-2006 atas nama Tergugat II Berty Rumagit;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Desa Gangga I atas nama Tergugat IV Marthen Manoppo, Sertifikat Hak Milik Nomor 64/Desa Gangga I atas nama Tergugat I Joyo Soetomo, Sertifikat Hak Milik Nomor 65/Desa Gangga I atas nama Tergugat II Berty Rumagit, Sertifikat Hak Milik Nomor 66/Desa Gangga I atas nama Tergugat III Daniel Rompis tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik sah dari objek sengketa berupa tanah seluas kurang lebih 5 Ha dengan batas-batas:  
Utara dengan laut;  
Selatan dengan laut;  
Timur dengan laut;  
Barat dengan laut;  
Yang terletak di Desa Gangga I Kecamatan Likupang Barat atau yang disebut Pulau Lihaga;
5. Menyatakan menurut hukum segala bentuk pengalihan yang dilakukan dan akan dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV kepada pihak lain atas tanah objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
7. Menyatakan tidak sah menurut hukum perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang menguasai tanah milik dari Penggugat I;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera keluar dari tanah/objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dipergunakan secara bebas, leluasa dan aman;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.224.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Hal. 27 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 140/PDT/2013/PT.MDO tanggal 14 November 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, II, III dan IV;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD, tanggal 19 Juni 2013 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat sekarang Terbanding I, II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Terbanding I dan II semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 9 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Februari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat masing-masing pada tanggal 1 April 2014 dan tanggal 14 Februari 2014;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 14 April 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Banding beranggapan bahwa perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD mengandung sifat *nebis in idem*, sehingga berdasarkan Pasal 1917 maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Bahwa rumusan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah sebagai berikut "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula"; Berangkat dari rumusan ini, untuk menerapkan asas *nebis in idem*, disyaratkan terpenuhinya tiga (3) unsur:
  - a. Soal yang dituntut adalah sama;
  - b. Tuntutan didasarkan atas alasan yang sama;
  - c. Dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula;

Kekeliruan Penerapan asas *nebis in idem* oleh majelis hakim banding dalam perkara *in casu*

3. Unsur Pertama: "Soal yang dituntut adalah sama"

Bahwa gugatan Penggugat tanggal 12 April 2012 di Pengadilan Negeri Airmadidi adalah perihal "Pembatalan Jual-Beli Pulau Lihaga", setelah itu dilakukan Perubahan gugatan tanggal 27 Juni 2012 masih dengan perihal "Gugatan Penyelesaian Jual-Beli Pulau Lihaga", dengan demikian soal yang dituntut adalah tentang jual beli pulau Lihaga. Sedangkan gugatan dalam perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 158/Pdt/2007/PT.Mdo, Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2256 K/Pdt/2008, adalah perihal Sengketa Kepemilikan Ahli Waris Pulau Lihaga. Jelas sekali bahwa soal yang dituntut atau objek sengketa dalam kedua perkara sangatlah berbeda satu dengan yang lain. Gugatan yang satunya membahas tentang Jual-Beli sebagai objek perkara sedangkan yang satunya lagi membahas hak kewarisan Para pihak sebagai objek dalam perkara yang diperiksa. Tidaklah logis dan terlalu mengada-ada jika Hakim Banding berpendapat bahwa soal yang dituntut adalah sama;

Hal. 29 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



4. Unsur Kedua: "Tuntutan didasarkan atas alasan yang sama"

Bahwa alasan-alasan hukum yang mendasari gugatan Penggugat tanggal 12 April 2012 di Pengadilan Negeri Airmadidi dan perubahan tanggal 27 Juni 2012 adalah terjadinya *wanprestasi* terhadap pembayaran Pulau Lihaga dimana dari kesepakatan pembayaran sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), hanya dibayarkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Dalam posita gugatan, substansi yang dibahas atau objek posita adalah tentang Akta Jual Beli pulau lihaga; Sedangkan alasan-alasan hukum yang mendasari gugatan dalam perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 158/Pdt/2007/PT.Mdo, Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2256 K/Pdt/2008, adalah tentang Para Penggugat yang merasa bahwa mereka (Karel Takumansang, dkk) adalah ahli waris yang sah dan berhak menduduki pulau Lihaga sedangkan Para Tergugat bukanlah ahli waris yang sah dan tidak berhak atas pulau lihaga. Substansi yang di bahas dalam Point posita adalah hak kewarisan pulau lihaga antara Para pihak; Sekali lagi kami melihat bahwa majelis hakim banding terlalu dangkal dalam menguraikan pertimbangannya. Memberi kesan adanya kesimpulan yang tidak cermat, tidak mendasar dan tidak professional. Dibuktikan dengan tidak diuraikannya penerapan asas *nebis in idem* secara sistematis;

5. Unsur Ketiga: "Dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula";

Bahwa selanjutnya pihak-pihak dalam kedua perkara berbeda satu dengan yang lainnya:

Para pihak dalam Perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD di Pengadilan Negeri Airmadidi adalah sebagai berikut:

Penggugat:

1. Betsy Helena Takumansang;
2. Yatie Mangamis;

Tergugat I

Joyo Sutomo;

Tergugat II

Berty Rumagit;

Tergugat III

Daniel Korompis;

Tergugat IV

Marthen Manoppo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V

Camat Likupang Barat

Tergugat VI

BPN Kabupaten Minahasa Utara;

Sedangkan Para pihak dalam perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 158/Pdt/2007/PT.Mdo, Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2256 K/Pdt/2008 adalah sebagai berikut:

Penggugat

1. Karel Takumansang;
2. Anthometha Meyer;
3. Nico Takumansang;

Tergugat I

Yatie Mangamis

Tergugat II

Merthen Manuel Manoppo

Tergugat III

Daniel W. Korompis

Tergugat IV

Joyo Sutomo

Tergugat V

Berty Rumagit

Tergugat VI

Angganitje Buneth

Tergugat VII

Eben Kadimateng

Turut Tergugat

Pemerintah RI Cq. Gubernur Sulut Cq. Bupati Minahasa Utara Cq. Camat Likupang Utara;

Bahwa dari uraian Para pihak diatas. Terbukti secara nyata dan tidak dapat dibantah bahwa pihak-pihak dalam kedua perkara dimajukan oleh pihak yang berbeda dan terhadap pihak-pihak yang berbeda didalam hubungan yang berbeda pula:

- Perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD di Pengadilan Negeri Airmadidi Dimajukan oleh Penggugat Karel Takumansang, Anthometha Meyer, Nico Takumansang terhadap Yatie Mangamis, Marthen Manuel Manoppo, Daniel Korompis, Joyo Sutomo, Berty Rumagit, Annganitje

Hal. 31 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buneth, Eben Kadimateng;

Sedangkan,

- Perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 158/Pdt/2007/PT.Mdo, Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2256 K/Pdt/2008;

Dimajukan oleh Penggugat Betsy Helena Takumansang, Yatie Mangamis, terhadap Joyo Sutomo, Berty Rumagit, Daniel Korompis, Marthen Manoppo, Camat Likupang Barat, BPN Minahasa Utara;

Bahwa terlalu menyolok untuk diketahui bahwa Para pihak dalam kedua perkara sangatlah berbeda dari konteks hubungan keperdataan, antara lain:

A. Dalam gugatan perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD di Pengadilan Negeri Airmadidi, tidak ada pihak-pihak yang namanya Karel Takumansang, Anthometha Meyer, Nico Takumansang.

B. Dalam gugatan perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.AMD di Pengadilan Negeri Airmadidi, pihak Yatie Mangamis (Penggugat) berhadap-hadapan dengan Joyo Soetomo, dkk (Tergugat) sedangkan dalam perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 158/Pdt/2007/PT.Mdo, Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2256 K/Pdt/2008, pihak Yatie Mangamis dan Joyo Soetomo, dkk, sama-sama menjadi Tergugat;

Pihak-pihak dalam kedua perkara berbeda posisi secara keperdataan, dalam konteks Hukum Acara Perdata;

Sekali lagi, tanpa mengurangi rasa hormat kami kepada Lembaga Peradilan Yang Mulia dan Terhormat, kami beranggapan bahwa majelis banding dalam pertimbangan dan kesimpulannya telah sangat keliru menerapkan hukum dan sangat berpotensi menyesatkan peradilan yang disanjung tinggi oleh masyarakat ini;

Majelis Hakim Banding melakukan rekayasa fakta dan pembohongan dalam putusan banding;

Bahwa majelis hakim banding juga terlalu berani menuliskan dalil yang bohong dan tidak benar sebagai fakta untuk mendukung penyesatan majelis hakim banding. Halaman 58 putusan banding menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan keadaan tersebut diatas Penggugat-Penggugat telah mengakui bahwa benar telah terjadi jual beli atas tanah seluas kurang lebih 5 ha di Pulau Lihaga dan telah dibayar lunas.....dst”;

Hal. 32 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014



Jika dilakukan penelitian secara seksama, cermat dan teliti, tidak akan pernah ditemukan satupun kalimat atau pernyataan Yatie Mangamis dalam jawaban pada perkara Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo yang menyatakan bahwa pulau lihaga telah lunas dibayar seperti dikutip majelis hakim banding dalam perkara *in casu*. Pernyataan ini adalah fakta yang direkayasa oleh majelis hakim banding untuk memuluskan penyesatan dalam perkara *a quo*. Yatie Mangamis tidak pernah sekalipun menyebutkan, kalimat "Pulau Lihaga telah dibayar lunas...". Kalimat ini ditambahkan sendiri oleh majelis hakim banding;

Yatie Mangamis sampai saat ini pun tetap mengakui bahwa proses jual beli terlaksana antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, hanya pembayarannya yang tidak pernah selesai (*wanprestasi*). Sejak tahun 2006 sampai tahun 2012, Pemohon Kasasi terus berupaya meminta Termohon Kasasi untuk melunasi pembayaran, tapi sampai saat ini Termohon Kasasi bersikeras untuk tidak melakukan pembayaran;

Mohon Yang Mulia Hakim Agung meluruskan kekeliruan penerapan hukum ini;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 3 Februari 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 10 April 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa perkara ini *ne bis in idem* karena objek dan subjek perkara *a quo* adalah sama dengan perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2007/PN.Mdo, Jo. putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 158/PDT/2007/PT.MDO, jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2256 K/Pdt/2008 tanggal 27 Agustus 2009;
- Bahwa dari sudut kewarisan maka dapat dilakukan gugatan terhadap ahli waris lain dalam hal pembagian hasil jual beli *a quo*;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal



tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan 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 perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. BETSY HELENA TAKUMANSANG dan 2. YATIE MANGAMIS tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding 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 16 Desember 2014 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri Para anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota

ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.  
ttd/. Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,  
ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00 +</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 35 dari 35 hal. Putusan Nomor 2084 K/Pdt/2014