



PUTUSAN
Nomor 3291 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **NOLDY WULUR**, bertempat tinggal di Desa Kauditan II Jaga III, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara;
2. **JACLIN JEASSY LEMBONG**, bertempat tinggal di Desa Kauditan II Jaga III, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendrik Senaen, S.H., Advokat, beralamat di Kelurahan Batukota Lingkungan IV, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2016;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

DEIBY ESTHER MAKARAU, bertempat tinggal di Kelurahan Sagerat Lingkungan IV, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maysonny Rumangkang, S.H., Advokat pada Maysonny Rumangkang, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Sam Ratulangi XI Nomor 28, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2016;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2018



2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah pekarangan/kintal seluas $\pm 1.265 \text{ m}^2$ yang di atasnya berdiri 1 (satu) bangunan rumah yang terletak di Desa Kauditan II Jaga III, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 292/Kauditan II, Surat Ukur Nomor 62/Kauditan II/2009 tanggal 4 Juni 2009 yang diuraikan pada angka 1 (satu) posita gugatan Penggugat adalah milik yang sah dari Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai sebagian tanah dan 1 (satu) bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Kauditan II Jaga III, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara yang berbatasan dengan tanah sebagai berikut:
 - sebelah utara : dengan saluran air;
 - sebelah timur : dahulu Johni S. Makarau, sekarang Penggugat;
 - sebelah selatan : Jalan Raya Manado – Kema;
 - sebelah barat : keluarga Wumu Katili;selanjutnya disebut objek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II beserta siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari tanah dan 1 (satu) bangunan rumah objek sengketa tersebut dan kemudian segera menyerahkan tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut tanpa syarat kepada Penggugat untuk dipakai dengan bebas dan aman;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa biaya sewa rumah yang dikeluarkan Penggugat sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang ini = 4 tahun x Rp15.000.000,00 = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi atas tanah objek sengketa beserta seluruh harta milik Tergugat I dan Tergugat II baik bergerak maupun tidak bergerak;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membaya uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
9. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:
 - gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
 - gugatan tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Airmadidi dengan Putusan Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Arm. tanggal 9 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah pekarangan seluas ± 1.265 m² yang di atasnya berdiri 1 (satu) bangunan rumah yang terletak di Desa Kauditan II Jaga III, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 292/Kauditan II, Surat Ukur Nomor 62/Kauditan II/2009 tanggal 4 Juni 2009 yang diuraikan pada angka 1 (satu) adalah milik yang sah dari Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai sebagian tanah dan 1 (satu) bangunan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa Kauditan II Jaga III, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara yang berbatasan dengan tanah sebagai berikut:
 - sebelah utara : dengan saluran air;
 - sebelah timur : dahulu Johni S. Makarau, sekarang Penggugat;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2018

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)



- sebelah selatan : Jalan Raya Manado – Kema;

- sebelah barat : keluarga Wumu Katili;

tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II beserta siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari tanah dan 1 (satu) bangunan rumah objek sengketa tersebut dan kemudian segera menyerahkan tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut kepada Penggugat untuk dipakai secara bebas;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.073.000,00 (satu juta tujuh puluh tiga ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 168/PDT/2017/PT.MND. tanggal 1 Februari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 9 Maret 2017 Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Arm. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Tergugat I, II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan, di peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Maret 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Arm. 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 29 Maret 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 29 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 168/PDT/2017/PT.MND. tanggal 1 Februari 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Arm. tanggal 9 Maret 2017;

Mengadili sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;
3. Mohon keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 18 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 29 Maret 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 18 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi sebagaimana terdapat dalam memori kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 292/Kauditan II atas nama Debby Esther Makarau (*in casu* Penggugat), Surat Ukur Nomor 62/Kauditan II/2009 tanggal 4 Juni 2009, adalah milik Penggugat yang

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2018



didapat Penggugat dari warisan Alm. Jhony Sigfrit Makarau (orang tua Penggugat) yang sebelumnya dibeli oleh Alm. Jhony Sigfrit Makarau dari Petrus Rumawas dan Lisbet Dumanauw pada tanggal 14 April 1991;

Bahwa tanah objek sengketa ditempati/dipinjam oleh Simon Wulur (orang tua Tergugat I) dan setelah orang tua Tergugat I meninggal dunia tanggal 16 Juni 2011, tanah objek sengketa tetap dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian, penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri untuk mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi NOLDY WULUR dan 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 Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NOLDY WULUR, 2. JACLIN JEASSY LEMBONG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumat, tanggal 30 November 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.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 oleh Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

Ttd.

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

Panitera Pengganti

Ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2018