



PUTUSAN

Nomor 954 K/Pdt /2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

JEMMY HENDRA UISAN, bertempat tinggal di Jalan Walanda Maramis, Nomor 147, Kelurahan Pinaesaan, Lingkungan II, Kecamatan Wenang, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rokhim, S.H. dan kawan, Para Advokat pada *Law Office Grees & Associates*, berkantor di Perkantoran Tomang Tol Raya Nomor 14 Lt. 3 *Suite* 302, Jalan Kedoya Raya, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

NONTJE LAHIA, bertempat tinggal di Kelurahan Sario Utara, Lingkungan IV, Kecamatan Sario, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada John Jesky Sada, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat John Jesky Sada & Rekan, berkantor di Jalan Diponegoro, Nomor 84 Mahakeret Barat, Kota Manado 95112, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2014;

D a n :

1. **JELTJE WARIKKI**, bertempat tinggal di Kelurahan Sario Utara Lingkungan I, Kecamatan Sario, Kota Manado;
2. **NICO SALAWANGI**, bertempat tinggal di Kakaskasen II Jaga I Tomohon Utara;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 954 K/Pdt/2020



3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN

KOTA MANADO, berkedudukan di Jalan Pumorow,
Nomor 224 Kota Manado 95119.

Para Turut 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 Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan jujur;
3. Menyatakan menurut hukum jual beli tanah pekarangan dengan luas $\pm 450 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Sario Utara Lingkungan III Kecamatan Sario Kota Manado antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang dilakukan secara menyicil, adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai Pemilik yang sah terhadap tanah pekarangan seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Sario Utara Lingkungan III, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Negara;
 - Selatan : Kel. Jorgen Pandey;
 - Timur : Dahulu Kel. Lahia sekarang dengan Kel. Drs. J. Ekel -
Kaunang;
 - Barat : Sungai Ajen;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;



6. Menyatakan menurut hukum transaksi jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II beserta Akta Jual Beli Nomor 1234/S.206/JB/1983 tanggal 13 April 1983 yang dibuat oleh A.J. Tumonggor, S.H. adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Penggugat dengan luas $\pm 450 \text{ m}^2$ yang telah dimasukkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Sario Utara atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Sario Utara, Surat Ukur Sementara Tanggal 3 Maret 1982 Nomor 3407/P/1982 Luas 1708 m^2 (seribu tujuh ratus delapan meter persegi) atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menyatakan menghukum Tergugat I ataupun pihak lain yang diberi hak dari padanya yang berada ditanah objek sengketa milik Penggugat tersebut untuk dapat keluar secara sukarela dan seketika tanpa ada syarat apapun dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dapat dipakai secara bebas;
10. Menyatakan menurut hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;
11. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I lalai dalam memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar supaya dapat tunduk dan bertakluk pada putusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaarheid bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi.
14. Biaya perkara menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar:

Mohon Keadilan

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

Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur dan para pihaknya tidak lengkap,

Eksepsi Tergugat II:

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang subjek (*exceptio plurium litis consortium*)

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Manado dengan Putusan Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Mnd., tanggal 16 Desember 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.391.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 125/PDT/2016/PT.MND., tanggal 7 November 2016 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat /Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 16 Desember 2015, Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Mnd yang dimohonkan banding tersebut.

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat /Pembanding untuk sebagian;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 954 K/Pdt/2020

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)



2. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai Pemilik yang sah terhadap tanah pekarangan seluas $\pm 450 \text{ M}^2$ yang terletak di Kelurahan Sario Utara Lingkungan III, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Negara;
- Selatan : Kel. Jorgen Pandey;
- Timur : Dahulu Kel. Lahia sekarang dengan Kel. Drs. J. Ekel – Kaunang;
- Barat : Sungai Ajen;

3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan menurut hukum transaksi jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II beserta Akta Jual Beli Nomor 1234/S.206/JB/1983 tanggal 13 April 1983 yang dibuat oleh A.J. Tumonggor, S.H. adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah Penggugat dengan luas $\pm 450 \text{ m}^2$ yang telah dimasukkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Sario Utara atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Sario Utara, Surat Ukur Sementara tanggal 3 Maret 1982 Nomor 3407/P/1982 luas 1708 m^2 (seribu tujuh ratus delapan meter persegi) atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;

7. Menyatakan menghukum Tergugat I ataupun pihak lain yang diberi hak dari padanya yang berada ditanah objek sengketa milik Penggugat tersebut untuk dapat keluar secara sukarela dan seketika tanpa ada syarat apapun dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dapat dipakai secara bebas;

8. Menyatakan pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar supaya dapat tunduk dan bertakluk pada putusan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding dihitung sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Mnd. *juncto* Nomor 125/PDT/2016/PT MND yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Maret 2017;

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 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 22 Maret 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi cukup beralasan menurut hukum;
2. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 125/Pdt/2016/PT.Mdo., tanggal 7 November 2016 tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 954 K/Pdt/2020

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

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Pemohon Kasasi untuk membayar biaya yang timbul di dalam tingkat kasasi ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 21 April 2017;

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

Bahwa setelah membaca dan mempelajari keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi tanggal 22 Maret 2017 dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi tanggal 21 April 2017 Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pembeli atas sebidang tanah dari pemegang hak sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pembeli beriktikad baik, hal mana terbukti adanya pada Pemohon Kasasi;
- Bahwa Pemohon Kasasi membeli tanah milik dari pemegang hak sah yaitu Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Tergugat II seluas 1708 m² (seribu tujuh ratus delapan meter persegi) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1234/S.206/JB/1983 tanggal 13 April 1983 sehingga Pemohon Kasasi/Tergugat I adalah pembeli beriktikad baik karena itu berhak atas tanah objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Putusan Pengadilan Tinggi Manado tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tercantum dalam putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 954 K/Pdt/2020

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

permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: JEMMY HENDRA UISAN, serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 125/PDT/2016/PT. MND., tanggal 7 November 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Mnd., tanggal 16 Desember 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JEMMY HENDRA UISAN**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 125/PDT/2016/PT MND tanggal 7 November 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Mnd. tanggal 16 Desember 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 954 K/Pdt/2020

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

hari Rabu tanggal 6 Mei 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr.H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan oleh Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr.H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Sriti Hesti Astiti, 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 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 954 K/Pdt/2020

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)