



PUTUSAN
Nomor 226 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **JOPIE HENDRIKUS LUMINTANG**, bertempat tinggal di Jalan Pulau Weh Jalan Gereja Santo Joseph Nomor 22 Kelurahan Kleak Lingkungan III Kecamatan Malalayang Kota Manado;
2. **LAURA KANSIL RUMAMBI**, bertempat tinggal di Jalan Siter E 17 Kelurahan Kelapa Gading RT.04 RW 07 Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Semmy Mananoma, S.H., M.H., dan kawan, para Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Semmy Mananoma & Associates, berkantor di Jalan Walanda Maramis Nomor 01 (Hotel Plaza Manado), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Pembanding I dan II;

L a w a n

1. **FREDERICK JOHANIS WAWORUNTU**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Tasmanis Nomor 3 Tanah Baru Bogor Utara 16154;
2. **JEFFRY DANIEL WAWORUNTU**, bertempat tinggal di Jalan Benda Nomor 16 RT.04/01 Mohamad Kafi 1;
3. **MAGDALENA ROSALI WAWORUNTU**, bertempat tinggal di Jalan Meranti Blok C 17/10 Kompas Indah Estate Tambun Bekasi;
4. **ROBERT CHARLES WAWORUNTU**, bertempat tinggal di Jalan Meranti Blok C 17/10 Kompas Indah Estate Tambun Bekasi;
5. **DANIEL WAWORUNTU**, bertempat tinggal di Perumahan Pondok Cibubur Blok H2/9;
6. **MITCHUM WAWORUNTU**, bertempat tinggal di Perumahan Pondok Cibubur Blok B1/18 Kecamatan Cimanggis;



7. **MERCIA PRANASETIATY LOUPATTY**, bertempat tinggal di Gg Permata Nomor 23 Jalan Dewi Sartika Cawang III Jakarta 13630;
 8. **YOGI PARYANA SUTEDJO**, bertempat tinggal di Jalan Alternatiu Perum Rafles Hills blok VII Nomor 7 Cibubur Jakarta Timur 16954;
 9. **YONAS PAMUJATAMA SUTEDJO**, bertempat tinggal di Gg Permata Nomor 23 Jalan Dewi Sartika Cawang III Jakarta 13630;
 10. **HETTY DJAFAR**, bertempat tinggal di Jalan Yasin Gamsungi RT.001/RW.001 Kelurahan Makassar Timur Kecamatan Ternate tengah Kota Ternate Maluku utara;
 11. **ARTHUR MANUPUTTY**, bertempat tinggal di Gg. Permata Nomor 23 Jalan Dewi Sartika Cawang III Jakarta 13630;
 12. **TRULLY ELISABETH SEMBEL**, bertempat tinggal di Jalan Bulak Wadas RT.04 RW 002 Nomor 77 Kelurahan Pasir putih Kecamatan Sawangan Kotamadya Depok, angka 1 s/d 12 dalam hal ini memberi kuasa kepada Gustaf Dumat, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2015;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

1. **HARRY FRANGKY SEMBEL**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Mawar Nomor 18 Kemandoran I RT 03/RW 04 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN RI, cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN PROVINSI SULAWESI UTARA, cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MANADO**, berkedudukan di Pumorow Nomor 109 Manado;
3. **FERRY VIDDONIUS TATUIL, SH. MKn**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Minahasa Utara, berkantor di Desa Watutumou III Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV dan V/Turut Terbanding I, II dan III;

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II/Pembanding I dan II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat III, IV dan V/Turut Terbanding I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Airmadidi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat ada memiliki sebidang tanah kebun warisan yang terletak di Kelurahan Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara ditempat yang disebut Rekoan Atas seluas \pm 6 Ha (kurang lebih enam hektar) dengan batas-batas:
 - Utara : Dahulu dengan Keluarga Awondatu Kalalo, sekarang dengan David Watulingas;
 - Timur : Dengan Roringpandey, Kelurahan Kapoyos Lumowa, Kelurahan Lelemboto Lengkong;
 - Selatan : Dengan Jalan Raya Jurusan Airmadidi Bitung (Worang by Paas), W.Basare, Kelurahan Ticoalu Awuy, Eileen Kandow;
 - Barat : Dengan Neeltje Waworuntu;
2. Bahwa tanah kebun warisan tersebut Para Penggugat peroleh dari warisan orang tua Para Penggugat yaitu Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu, Almarhumah Els Popy Waworuntu;
3. Bahwa tanah kebun warisan tersebut orang tua Para Penggugat Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu, Almarhumah Els Popy Waworuntu peroleh dari warisan orang tua mereka Almarhum Zacharias Waworuntu;
4. Bahwa tanah kebun warisan tersebut Almarhum Zacharias Waworuntu peroleh dari warisan orang tuanya yaitu Ayah Almarhum Daniel Waworuntu dan Ibu Almarhumah Elizabeth Ticoalu berdasarkan surat pembahagian warisan tanggal 22 Agustus 1962;
5. Bahwa Almarhum Daniel Waworuntu dan Almarhumah Elizabeth Ticoalu sebagai suami istri memperoleh 4 (empat) orang anak masing-masing:
 1. Aaltje Waworuntu (Almarhumah);
 2. Zacharias Waworuntu (Almarhum);
 3. Neeltje Waworuntu (Almarhumah);



4. Charles Waworuntu (Almarhum);
6. Bahwa Almarhum Zacharias Waworuntu dan Almarhumah Magdalena Ledder sebagai suami istri semasa hidupnya memperoleh 5 (lima) orang anak, masing-masing:
 1. Susana Waworuntu (Almarhumah);
 2. Flora Waworuntu (Almarhumah);
 3. Daniel Yohannes Waworuntu (Almarhum);
 4. Maxmiliaan Waworuntu (Almarhum);
 5. Els Popy Waworuntu (Almarhumah);
7. Bahwa Almarhumah Susana Waworuntu semasa hidupnya menikah dengan Almarhum H. Manuputty dan memperoleh 2 (dua) orang anak, masing-masing:
 1. Hetty Djafar (Penggugat Nomor 10);
 2. Arthur Manuputty (Penggugat Nomor 11);
8. Bahwa Almarhumah Flora Waworuntu semasa hidupnya menikah dengan Almarhum Alex Sembel dan mempunyai 4 (empat) orang anak masing-masing:
 1. Fredy Sembel (Almarhum) tidak memperoleh keturunan;
 2. Harry Frangky Sembel (Tergugat III);
 3. Johanes Sembel (Almarhum) tidak memperoleh keturunan;
 4. Truly Sembel (Penggugat Nomor 12);
9. Bahwa Almarhum Daniel Yohannes Waworuntu semasa hidupnya menikah dengan Marie Kaunang dan memperoleh 2 (dua) orang anak masing-masing:
 1. Magdalena Rosali Waworuntu (Penggugat Nomor 3);
 2. Robert Charles Waworuntu (Penggugat Nomor 4);
10. Bahwa Almarhum Maxmiliaan Waworuntu semasa hidupnya menikah dengan Almarhumah Eugenia Yansen dan memperoleh 5 (lima) orang anak, masing-masing:
 1. Frederik Yohannes Waworuntu (Penggugat Nomor 1);
 2. Djeffry Daniel Waworuntu (Penggugat Nomor 2);
 3. Daniel A. Waworuntu (Penggugat Nomor 5);
 4. Mitchum Waworuntu (Penggugat Nomor 6);
 5. Harry Zacharias Waworuntu;
11. Bahwa Almarhumah Els Popy Waworuntu semasa hidupnya menikah dengan Almarhum Petrus Sutedjo dan memperoleh 3 (tiga) orang anak, masing-masing:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Marcia Pranasetiawaty Loupatty (Penggugat Nomor 7);
2. Yogi Pariayana Sutedjo (Penggugat Nomor 8);
3. Yonas Pamujatama Sutedjo (Penggugat Nomor 9);
12. Bahwa Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Yohannes Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Popy Waworuntu, semasa hidupnya selain meninggalkan Para ahli waris tersebut diatas, juga meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah kebun warisan dahulu berisi pohon kelapa sekarang sudah tidak ada pohon kelapa diatasnya yang terletak di Kelurahan Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara di tempat yang disebut Rekoan Atas, seluas \pm 6 Ha (kurang lebih enam hetar) dengan batas-batas:
 - Utara : Dahulu dengan Keluarga Awondatu Kalalo, sekarang dengan David Watuligas;
 - Timur : Dengan Roringpandey, Keluarga Kapoyos Lumowa, Keluarga Lelemboto Lengkong;
 - Selatan : Dengan Jalan Raya Jurusan Airmadidi Bitung (Worang By Pass) W. Basare, Keluarga Ticoalu Awuy, Eileen Kadow;
 - Barat : Dengan Neeltje Waworuntu;
13. Bahwa tanah kebun warisan tersebut diatas, Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Johannis Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Popy Waworuntu peroleh dari warisan Ayah mereka Almarhum Zacharias Waworuntu dan Almarhum Zacharian Waworuntu peroleh tanah kebun tersebut dari warisan orang tuanya yaitu ayah Almarhum Daniel Waworuntu dan Ibu Almarhumah Elizabeth Ticoalu berdasarkan surat pembahagian tanggal 22 Agustus 1962;
14. Bahwa anak-anak dari Almarhum Daniel Waworuntu dan Almarhumah Elizabeth Ticoalu yaitu:
 1. Aanatje Waworuntu (Almarhumah);
 2. Zacharias Waworuntu (Almarhum);
 3. Neeltje Waworuntu (Almarhumah);
 4. Carles Waworuntu (Almarhum);
15. Bahwa oleh karena Carles Waworuntu telah meninggal dunia dengan tidak mempunyai anak, maka pembahagian warisan dari orang tua Ayah Almarhum Daniel Waworuntu dan Ibu Almarhum Elizabeth Ticoalu dibagi

Halaman 5 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



kepada 3 (tiga) orang anak yaitu Aanatje Waworuntu, Zacharias Waworuntu dan Neeltje Waworuntu;

16. Bahwa oleh karena Almarhum Zacharias Waworuntu telah meninggal dunia, baru dilakukan pembahagian warisan dari orang tua, maka pembahagian harta warisan berdasarkan surat pembahagian tanggal 22 Agustus 1962 untuk harta warisan yang menjadi bahagian dari Almarhum Zacharias Waworuntu memakai atas nama istrinya Magdalena Ledder, oleh karena penulisannya Magdalena Waworuntu Ledder;

17. Bahwa oleh karena tanah kebun warisan diatas adalah harta bawaan dari Almarhum Zacharias Waworuntu bukan harta pendapatan bersama dalam perkawinan dengan istrinya Magdalena Ledder dengan demikian walaupun didalam surat pembahagian warisan tanggal 22 Agustus 1962 tertulis atas nama Magdalena Waworuntu Ledder, akan tetapi Almarhumah Magdalena Ledder tidak berhak atas tanah warisan tersebut, akan tetapi yang berhak atas tanah warisan tersebut adalah 5 (lima) orang anak dari Almarhum Zacharias Waworuntu dan Almarhumah Magdalena Ledder yaitu masing-masing:

1. Susana Waworuntu (Almarhumah);
2. Flora Waworuntu (Almarhumah);
3. Daniel Yohannes Waworuntu (Almarhum);
4. Maxmiliaan Waworuntu (Almarhum);
5. Els Popy Waworuntu (Almarhum);

Yang pada waktu pembahagian warisan ditahun 1962 kelima anak tersebut diatas telah lahir;

18. Bahwa tanah kebun warisan tersebut diatas telah dijual oleh iatri Almarhum Zacharias Waworuntu kepada laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II dan Harry Franky Sembel sebagai Tergugat III telah menjual tanaman pohon kelapa diatas tanah warisan tersebut kepada Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II dan kemudian tanah kebun warisan tersebut oleh Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II telah menjual tanah kebun warisan tersebut kepada Jopie Hendrikus Lumintang sebagai Tergugat I. Dengan demikian tanah kebun warisan tersebut diatas sebahai tanah kebun sengketa;

19. Bahwa oleh karena tanah kebun sengketa tersebut adalah bukan hak milik dari Almarhumah Magdalena Ledder, dengan demikian penjualan tanah kebun sengketa tersebut dari Almarhumah Magdalena Ledder kepada Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa oleh karena pohon kelapa yang berada diatas tanah kebun sengketa tersebut adalah bukan milik dari Harry Franky Sembel sebagai Tergugat III, dengan demikian penjualan pohon kelapa tersebut dari Harry Franky Sembel sebagai Tergugat III kepada Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum;
21. Bahwa oleh karena Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II adalah bukan sebagai pemilik atas tanah kebun sengketa tersebut dengan demikian penjualan tanah kebun warisan dari Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II kepada Jopie Hendrikus Lumintang sebagai Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum;
22. Bahwa surat penjualan dan kwitansi penerimaan uang penjualan tanah kebun sengketa tersebut dari Almarhumah Magdalena Ledder kepada Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum;
23. Bahwa surat penjualan dan kwitansi penerimaan uang penjualan pohon kelapa diatas tanah kebun sengketa tersebut dari Harry Franky Sembel sebagai Tergugat III kepada Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum;
24. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 88/2012 tanggal 14 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Minahasa Utara Ferry Viddonius Tatuil, SH. Mkn sebagai Tergugat V atas penjualan tanah kebun sengketa dari Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II kepada Jopie Hendrikus Lumintang sebagai Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum;
25. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi Atas tanggal 19 Juni 2003, Surat Ukur Nomor 57/Airmadidi Atas/2003, tanggal 17 Juni 2003, luas 58.615 m² (lima puluh delapan ribu enam ratus lima belas ribu meter persegi) atas nama Laura Kansil Rumambi sebagai yang telah dibalik nama menjadi atas nama Jopie Hendrikus Lumintang adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum;
26. Bahwa Almarhumah Magdalena Ledder, Laura Kansil Rumambi sebagai Tergugat II dan Jopie Hendrikus Lumintang sebagai Tergugat I adalah bukan pemilik atas tanah kebun sengketa tersebut, maka penguasaan dan pendudukan Jopie Hendrikus Lumintang sebagai Tergugat I atas tanah kebun sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum. Untuk itu adalah patut menurut hukum, menghukum kepada Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang untuk keluar dari tanah kebun sengketa dan

Halaman 7 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



mengosongkan beserta barang-barangnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya, lalu segera menyerahkan tanah kebun sengketa tersebut kepada Para Penggugat untuk bagi waris dan dipakai dengan bebas dan aman;

27. Bahwa Tergugat IV ditarik dalam perkara ini, karena Tergugat IV telah menerbitkan Sertifikat hak milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi Atas, atas tanah kebun sengketa kepada Tergugat II Laura Kansil Rumambi yang bukan sebagai pemilik atas tanah kebun sengketa tersebut, dan begitu juga Tergugat IV telah melakukan balik nama Sertifikat hak milik tersebut dari atas nama Laura Kansil Rumambi menjadi atas nama Jopie Hendrikus Lumintang. Dengan demikian Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan kepada Para Penggugat;
28. Bahwa Tergugat V ditarik dalam perkara ini, karena Tergugat V membuat Akta Jual Beli tanah kebun sengketa antara Tergugat II Laura Kansil Rumambi dengan Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang sedangkan tanah kebun sengketa tersebut bukan hak milik dari Tergugat II Laura Kansil Rumambi, dengan demikian Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan kepada Para Penggugat;
29. Bahwa mengingat jangan sampai Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang mengalihkan tanah kebun sengketa tersebut kepada pihak lain dengan transaksi dalam bentuk apapun, untuk itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah kebun sengketa tersebut;
30. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada bukti yang kuat dan meyakinkan, maka Para Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding ataupun kasasi;

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

I. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi atas tanah kebun sengketa tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Nomor 10 Hetty Djafar, Penggugat Nomor 11 Arthur Manuputty adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Susana Waworuntu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Nomor 12 Trully Sembel dan Tergugat III Harry Frangky Sembel adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Flora Waworuntu;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Nomor 3 Magdalena Rosali Waworuntu, Penggugat Nomor 4 Robert Charles Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Daniel Yohannes Waworuntu;
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Nomor 1 Frederik Johanes Waworuntu, Penggugat Nomor 2 Jeffry Waworuntu, Penggugat Nomor 5 Daniel Waworuntu, Penggugat Nomor 6 Mitchum Waworuntu dan Harry Zacharias Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Maxmiliaan Waworuntu;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Nomor 7 Mercia Pranasetiaty Loupaty, Penggugat Nomor 8 Yogi Pajana Sutedjo, Penggugat 9 Yonas Pamujatama Sutedjo adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Els Popy Waworuntu;
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Johanes Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Popy Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Zacharias Waworuntu;
9. Menyatakan menurut hukum, bahwa Almarhum Zacharias Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Daniel Waworuntu dan Almarhumah Elizabeth Ticoalu;
10. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah kebun sengketa antara Almarhumah Magdalena Ledder dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi adalah tidak sah menurut hukum;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli pohon kelapa yang berada diatas tanah kebun sengketa antara Tergugat III Harry Frangky Sembel dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi adalah tidak sah menurut hukum;
12. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah kebun sengketa antara Tergugat II Laura Kansil Rumambi dengan Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang adalah tidak sah menurut hukum;
13. Menyatakan menurut hukum bahwa surat jual beli kwitansi penerimaan uang harga jual beli atas tanah kebun sengketa antara Almarhumah Magdalena Ledder dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi adalah tidak sah dan tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum;

Halaman 9 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



14. Menyatakan menurut hukum bahwa surat jual beli pohon kelapa yang berada diatas tanah kebun sengketa tersebut antara Tergugat III Harry Frangky Sembel dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi adalah tidak sah, tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum;
15. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 88/2012 tanggal 14 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ferry Viddonius Tatuil, SH. M.Kn sebagai Tergugat V adalah tidak sah tidak mengikat serta menjadi batal demi hukum;
16. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi Atas tanggal 19 Juni 2003, Surat Ukur Nomor 57/Airmadidi Atas 2003 yang tercatat atas nama Laura Kansil Rumambi yang dibalik nama menjadi atas nama Jopie Hendrikus Lumintang adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum;
17. Menyatakan menurut hukum bahwa surat pembahagian warisan tanggal 22 Agustus 1962 tidak mengikat kepada Magdalena Ledder karena Magdalena Ledder hanya memakai nama saja karena suaminya Almarhum Zacharias Waworuntu telah meninggal dunia pada saat pembuatan surat pembagian harta warisan tersebut;
18. Menyatakan menurut hukum, bahwa surat pembahagian warisan tanggal 22 Agustus 1962 adalah sah dan mengikat kepada Almarhum Zacharias Waworuntu dan kepada Para ahli waris dari Almarhum Zacharias Waworuntu dalam hal ini sah dan mengikat kepada Para Penggugat;
19. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah kebun sengketa adalah hak milik Para Penggugat yang diperoleh dari warisan orang tua Para Penggugat yaitu Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Johanes Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu, Almarhum Els Popy Waworuntu dan ke-5 orang tua Para Penggugat tersebut diatas peroleh tanah kebun sengketa tersebut berdasarkan warisan dari orang tua mereka Almarhum Zacharias Waworuntu dan Almarhum Zacharias Waworuntu peroleh tanah kebun sengketa tersebut dari warisan orang tuanya Almarhum Daniel Waworuntu dan Almarhumah Elizabeth Ticoalu berdasarkan surat pembahagian warisan tanggal 22 Agustus 1962;
20. Menyatakan menurut hukum, bahwa Almarhumah Magdalena Ledder, Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang, Tergugat I Laura Kansil Rumambi adalah bukan sebagai pemilik atas tanah kebun sengketa tersebut;



21. Menyatakan menurut hukum, bahwa penguasaan dan pendudukan Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang atas tanah kebun sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum;
22. Menghukum kepada Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk keluar dari tanah kebun sengketa tersebut dan mengosongkan beserta barang-barangnya, lalu segera menyerahkan tanah kebun sengketa tersebut kepada Para Penggugat untuk dibagi waris dan dipakai dengan bebas dan aman;
23. Menghukum kepada Tergugat IV dan Tergugat V untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
24. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding ataupun kasasi;
25. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara;

II. Subsidair:

Mohon keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi dan Tergugat I mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat I dan Tergugat II):

1. Bahwa Pengadilan Negeri Airmadidi selaku peradilan umum, tidak berhak memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebab didalam materi gugatan baik posita maupun petitumnya telah memohon dan menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 391/Kelurahan Airmadidi Atas tanggal 19 Juni 2003 Surat Ukur 57/Airmadidi Atas 2003 yang tercatat atas nama Laura Kansil Rumambi yang dibaliknama menjadi atas nama Jopie Hendrikus Lumintang adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum *vide* Posita angka 25. 27 dan petitum angka 16 adalah merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha hal ini terbukti dimana Sertifikat *a quo* sedang dan sementara diperiksa oleh Peradilan Tata Usaha Negara sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 33 B/2014/PT.TUN.Mks tanggal 27 Maret 2014 Dalam Perkara antara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara melawan Frederick Johaness Waworuntu dkk (foto copy putusan *a quo*) dan oleh karenanya Tergugat I memohon agar sebelum pokok perkara ini diperiksa, Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan sela dengan putusan berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili

- Menerima alasan Eksepsi Tergugat I tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Airmadidi tidak berhak memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Arm;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain atas alasan eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolut mengadili tersebut, maka selanjutnya Tergugat I akan mengajukan alasan eksepsi lain yakni:

2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim sebab Penggugat menarik pihak Tergugat IV yang diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* mempunyai kesamaan dengan perkara yang sedang diperiksa di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 33 B/2014/PT.TUN.Mks tanggal 27 Maret 2014 Dalam Perkara antara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara melawan Frederick Johanes Waworuntu dkk sehingga perkara *a quo* masih digantungkan pemeriksaannya oleh lembaga peradilan lain;
3. Bahwa gugatan *a quo* mengalami *ne bis in idem* sebab salah satu ahli waris bernama Johanes Waworuntu sudah pernah digugat oleh Tergugat II dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Manado dan tanah objek sengketa sudah pernah diberikan status hukumnya melalui Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Manado *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 75/Pdt/1995/PT.Mdo *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 87 K/Pdt/1996 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah kebun kelapa yang terletak di Airmadidi Atas ditempat bernama Rekoan Atas seluas 6 Ha (enam hektar) dengan batas-batas: Utara dengan Keluarga Awondatu Kalalo, Timur dengan Keluarga Roringpandey. Keluarga Kapoyos Lumowa dan Keluarga Lelengboto Lengkong, Selatan dengan Jalan Raya Worang By Pass jurusan Airmadidi ke Bitung dan W.Basare. Ellen Kandow serta Keluarga Ticoalu;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa pendudukan dan penguasaan Tergugat atas tanah kebun kelapa sengketa tersebut adalah tidak sah

Halaman 12 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



karena perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian di pihak Penggugat;

4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat uang tunai harga buah-buah kelapa sebesar Rp8.400.000,00 (delapan juta empat ratus ribu rupiah) ditambah lagi Rp4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah) setiap kwartal selama putusan ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum lagi Tergugat bersama-sama semua orang yang mendapat hak daripadanya dengan semua barang bergerak milik mereka keluar dari padanya dengan semua barang-barang bergerak milik mereka keluar dari dan mengosongkan tanah kebun kelapa tersebut lalu diserahkan kembali kepada penggugat untuk dipakai dan dinikmati dengan bebas;

Bahwa selain tanah *in litis* objek sengketa sudah diberikan status hukumnya oleh pihak pengadilan, juga tanah tersebut sudah dilakukan eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Mdo sehingga dengan demikian Para Penggugat sudah tidak ada kepentingan hukum lagi untuk menuntut tanah sengketa melalui gugatan baru dan oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan atas alasan Jawaban Dalam Eksepsi tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Mengadili

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I tersebut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi (Tergugat I):

Merujuk pada ketentuan 157 ayat (1) RBG maka bersamaan jawaban konvensi tersebut diatas dengan ini Tergugat I konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa semua alasan yang telah diuraikan dalam Jawaban Tergugat I dalam konvensi diatas ditarik masuk menjadi bagian dengan dalil-dalil dalam rekonvensi ini;

Halaman 13 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai tanah kebun kelapa yang terletak di Airmadidi Atas ditempat bernama Rekoan Atas seluas 58.615 m² (lima puluh delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dengan batas-batas: Utara dengan Keluarga Awondatu Kalalo, Timur dengan Keluarga Roringpandey. Keluarga Kapoyos Lumowa dan Keluarga Lelengboto Lengkong, Selatan dengan Jalan Raya Worang By Pass jurusan Airmadidi ke Bitung dan W.Basare. Ellen Kadow serta Keluarga Ticoalu;
3. Bahwa tanah kebun tersebut diatas diperoleh Penggugat Rekonvensi melalui jual beli dengan Laura Kansil Rumambi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Minahasa Utara Ferry Viddonius Tatuil SH.Mkn berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 88/2012 tanggal 14 Juni 2012 dan kemudian dimohonkan penerbitan sertifikatnya oleh Penggugat Rekonvensi kepada Kepala Pertanahan kabupaten Minahasa Utara dan telah dilakukan proses balik nama dari Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 391/Kelurahan Airmadidi Atas tanggal 19 Juni 2003 Surat Ukur 57/Airmadidi Atas 2003 dari atas nama Laura Kansil Rumambi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi (Jopie Hendrikus Lumintang);
4. Bahwa oleh karena tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi secara sah maka dengan demikian Tergugat Rekonvensi tidak berhak lagi atas tanah tersebut karena sudah beralih hak kepemilikannya kepada Laura Kansil Rumambi selanjutnya kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Jual Beli, lagi pula tanah tersebut sudah diberikan status hukumnya oleh Pengadilan berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yakni: Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Manado *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 75/Pdt/1995/PT.Mdo *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 87 K/Pdt/1996 *juncto* Berita Acara Eksekusi Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Mdo tanggal 8 Februari 1999 dan ditindaklanjuti dengan proses eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Mdo tanggal 8 Februari 1999;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi I mohon kepada Pengadilan Negeri Padang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi (Penggugat Rekonvensi I):

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi tersebut;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah kebun kelapa yang terletak di Airmadidi Atas ditempat bernama Rekoan Atas seluas 58.615 m² (lima puluh

Halaman 14 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) dengan batas-batas: Utara dengan Keluarga Awondatu Kalalo.Timur dengan Keluarga Roringpandey. Keluarga Kapoyos Lumowa dan Keluarga Lelengboto Lengkong.Selatan dengan Jalan Raya Worang By Pass jurusan Airmadidi ke Bitung dan W. Basare. Ellen Kandow serta Keluarga Ticoalu adalah merupakan milik sah dari Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan menurut hukum jual beli atas tanah tersebut antara Laura Kansil Rumambi dengan Penggugat Rekonvensi yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Minahasa Utara Ferry Viddonius Tatuil SH.Mkn berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 88/2012 tanggal 14 Juni 2012 adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat hak milik yang dilakukan proses balik nama dari Sertipikat Hak Milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi Atas tanggal 19 Juni 2003 Surat Ukur 57/Airmadidi Atas 2003 dari atas nama Laura Kansil Rumambi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi (Jopie Hendrikus Lumintang) adalah sah;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah memberikan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Arm tanggal 4 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Almarhum Zacharias Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Daniel Waworuntu dan Almarhumah Elizabeth Ticoalu;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Almarhumah Magdalena Ledder, Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora waworuntu, Almarhum Daniel Johanes Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Popy Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Zacharias Waworuntu;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah kebun sengketa yang terletak di Kelurahan Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara ditempat yang disebut Rekoan Atas seluas \pm 6 Ha dengan batas-batas:

Halaman 15 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017

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

- Utara : Dahulu dengan keluarga Awondatu Kalalo, sekarang dengan David Watulingas.
- Timur : Dengan Roringpandey, Keluarga Kapoyos Lumowa, Keluarga Lelemboto Lengkong.
- Selatan : Dengan Jalan Raya Jurusan Airmadidi Bitung (Worang By Paas), W. Basare, Keluarga Ticoalu Awuy, Eileen Kandow.
- Barat : Dengan Neeltje Waworuntu.

Adalah milik sah dari Almarhumah Magdalena Ledder dan kelima anak yaitu Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Waworuntu berdasarkan Surat Pembagian warisan tanggal 22 Agustus 1962;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Pembagian warisan tanggal 22 Agustus 1962 adalah sah dan mengikat kepada Almarhumah Magdalena Ledder dengan kelima anak yaitu Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Waworuntu;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah kebun sengketa antara Almarhumah Magdalena Ledder dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi tanpa melibatkan kelima anak Almarhum Zacharias Waworuntu dan Almarhumah Magdalena Ledder yaitu Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora Waworuntu, Almarhum Daniel Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Waworuntu adalah tidak sah dan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa surat kwitansi jual beli tanah kebun sengketa antara Almarhumah Magdalena Ledder dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi adalah tidak sah dan tidak mengikat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli pohon kelapa yang berada diatas tanah kebun sengketa antara Tergugat III Harry Frangky Sembel dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi adalah tidak sah dan melawan hukum;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa surat jual beli pohon kelapa yang berada diatas tanah kebun sengketa antara Tergugat III Harry Frangky Sembel dengan Tergugat II Laura Kansil Rumambi tidak sah dan tidak mengikat;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah kebun sengketa antara Tergugat II Laura Kansil Rumambi dengan Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang adalah tidak sah dan melawan hukum;

Halaman 16 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 88/2012 tanggal 14 Juni 2014 antara Tergugat II Laura Kansil Rumambi dengan Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) Ferry Viddonius Tatuil, SH. MKn sebagai Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mengikat;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi Atas 2003 yang tercatat atas nama Laura Kansil Rumambi yang dibalik nama menjadi atas nama Jopie Hendrikus Lumintang adalah tidak sah dan tidak mengikat;
12. Menyatakan menurut hukum bahwa pendudukan atas tanah kebun sengketa oleh Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang adalah tidak sah dan melawan hukum;
13. Menghukum Tergugat I Jopie Hendrikus Lumintang dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk keluar dari tanah kebun sengketa tersebut dan mengosongkan serta menyerahkan tanah kebun sengketa tersebut kepada Para ahli waris dari Zacharias Waworuntu untuk dibagi waris dan dipakai dengan bebas dan aman;
14. Menyatakan menurut hukum bahwa Almarhumah Susana Waworuntu, Almarhumah Flora waworuntu, Almarhum Daniel Johanes Waworuntu, Almarhum Maxmiliaan Waworuntu dan Almarhumah Els Popy Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Zacharias Waworuntu dan Almarhumah Magdalena Ledder;
15. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Nomor 10 Hetty Djafar dan Penggugat Nomor 11 Arthur Manuputty adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Susana Waworuntu;
16. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Nomor 12 Trully Sembel dan Tergugat III Harry Frangky Sembel adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Flora Waworuntu;
17. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Nomor 3 Magdalena Rosali waworuntu, Penggugat Nomor 4 Robert Charles Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Daniel Yohannes Waworuntu;
18. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Nomor 1 Frederik Johanes Waworuntu, Penggugat Nomor 2 Jeffry Waworuntu, Penggugat Nomor 5 Daniel Waworuntu, Penggugat Nomor 6 Mitchum Waworuntu dan Harry Zacharias Waworuntu adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Maxmiliaan Waworuntu;

Halaman 17 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Nomor 7 Mercia Pranasetiaty Loupatty, Penggugat Nomor 8 Yogi Prana Sutedjo, Penggugat Nomor 9 Yonas Pamujatama Sutedjo adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Els Popy Waworuntu;

20. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris pengganti dari kelima anak Almarhum Zacharias Waworuntu dan Almarhumah Magdalena Ledder atas tanah kebun sengketa;

21. Menghukum Tergugat IV dan Tergugat V untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

22. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

1. Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.748.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 50/PDT/2015/PT MND tanggal 6 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan II/Para Pembanding pada tanggal 24 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 24/Pdt.G/2015/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 6 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Pembanding I dan II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 23 September 2016;
2. Tergugat III, IV dan V/Turut Terbanding I, II dan III pada tanggal 23 September 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan

Halaman 18 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 6 Oktober 2016;

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 Kasasi/Tergugat I dan II/Pembanding I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena telah menyatakan tidak "*ne bis in idem*" semata-mata karena pihak-pihak ada yang berbeda, padahal yurisprudensi (putusan MA tanggal 13-4-1976, Nomor 647 K/Sip/1973), menetapkan "ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* tidak semata ditentukan oleh pihak saja, melainkan terutama objek sengketa sudah diberi keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama" (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia cetakan kedua, tahun 1993, hal 300), dan putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Mei 2001 Nomor 1226 K/Pdt/2001 yang berpendapat "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*" (Himpunan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam bidang Perdata Khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jilid 1, Mahkamah Agung tahun 2009) Dalam perkara ini tanah yang merupakan objek sengketa dalam putusan Pengadilan Tinggi Manado tanggal 6 Juni 2016 Nomor 50/PDT/2016/PT.MND *juncto* putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 4 November 2015, status kepemilikannya telah ditetapkan sebagai hak milik dari Laura Kansil Rumambi/Pemohon Kasasi II, semula Pembanding/Tergugat II dalam Konvensi, berdasarkan Putusan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (BHT) sebagaimana tercantum dalam angka 2 dari amar Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 20 Desember 1994 Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.MDO (T.1-6) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Manado tanggal 26 Mei 1995 Nomor 75/PDT/1995 PT.MDO (T.1-7), *juncto* putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Mei 1997 Nomor 87 K/Pdt/1996 (T.1-8) *juncto* Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 April 2002 Nomor 667 PK/PDT/1998 (T.1.10) sehingga karena itu gugatan dari pihak Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat

Halaman 19 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi, seharusnya dinyatakan “tidak dapat diterima” berdasarkan asas *ne bis in idem*;

II. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Dalam perkara ini tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi yang diterbitkan oleh Badan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tanggal 19-6-2003 yang tercatat atas nama Laura Kansil Rumambi yang dibalik nama menjadi atas nama Jopie Hendrikus Lumintang (surat bukti T.I.2) sedangkan gugatan yang ditentukan oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi yang didalam petitum dari surat gugatan tertanggal 9 Februari 2015 pada angka 12 yang menuntut agar Sertipikat Hak Milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi tersebut dinyatakan tidak sah dan melawan hukum dan dalam surat gugatan tertanggal 3 April 2013 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 3 April 2013 dengan Register Perkara Nomor 19/D/2013/PTUN.MDO yang dalam petitum angka 2 menuntut agar Sertipikat Hak Milik Nomor 391/Kelurahan Airmadidi dinyatakan batal atau tidak sah. Padahal Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan pengajuan



keberatan atas penerbitan sertifikat tanah kepada pemegang sertifikat (*cq* Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi dan terhadap yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik tersebut yaitu Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia, *cq* Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Sulawesi Utara, *cq* Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Manado, (*cq* Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III dalam Konvensi) harus diajukan dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, *in casu* permohonan keberatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (surat bukti T.I.2), karena baru diajukan keberatan tersebut pada tahun 2013, sehingga telah melampaui tenggang waktu 5 (lima) tahun, oleh karena itu *ip so iure* gugatan tersebut seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar daluarsa untuk mengajukan keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik tersebut (surat bukti T.I.2);

3. Berpedoman pada putusan Mahkamah Agung tanggal 30-4-1996 Nomor 487 K/Pdt/1991, yang berpendapat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena bukti T.I yang merupakan Sertipikat Hak Milik atas nama Jopie Hendrikus Lumintang (Tergugat I) merupakan akta autentik yang kurang dipertimbangkan” (Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1969-2004, hal 126), Pemohon Kasasi berpendapat *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) dalam putusannya *a quo* telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena tidak secara lengkap mempertimbangkan surat-surat autentik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, yaitu;

a. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 88/2012 tanggal 14 Juni 2012 antara Laura Kansil Rumambi atas persetujuan suami Rudy Winston Kansil sebagai penjual dengan Jopie Hendrikus Lumintang sebagai pembeli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 391/Airmadidi Atas Surat Ukur Nomor 57 seluas 58.615 m² (lima puluh delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi) seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ferry Viddonius Tatuil, S.H., M.Kn, bukti Surat tersebut telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I- 1;

Halaman 21 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



- b. Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 391, dengan nama pemegang Hak terakhir Jopie Hendrikus Lumintang, bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I- 2;

III. *Judex Facti* dalam mempertimbangkan kedua surat autentik tersebut (T.I.1 dan T.I.2) seharusnya memperhatikan lebih dahulu kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik yaitu;

“Pertama, membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akte tadi (kekuatan pembuktian formil); Kedua, membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan di situ telah terjadi (kekuatan pembuktian materiel atau yang kita namakan kekuatan pembuktian “mengikat”);

Ketiga, membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akte kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akte tersebut. Kekuatan yang kedua tersebut itu sebagaimana sudah diuraikan di atas, dinamakan kekuatan mengikat yang pada hakekatnya bertujuan menetapkan kedudukan antara para pihak satu sama lain pada kedudukan yang teruraikan di dalam akte.”

(Prof. R. Subekti, S.H, Hukum Pembuktian, cetakan Keduabelas tahun 1999, Hal 29-30);

Apabila *Judex Facti* memperhatikan kekuatan pembuktian dari surat-surat autentik sebagaimana tersebut diatas, maka *Judex Facti* berpendapat bahwa Pemohon Kasasi dengan surat bukti T.I.1 dan T.I.2 telah dapat membuktikan fakta-fakta hukum sebagai berikut;

- 1) Surat bukti T.I.1 adalah surat bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, *in casu* tanah Hak Milik yang sudah dibukukan dalam buku tanah tersebut (bandingkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 30-5-1996 Nomor 3045 K/Pdt/1996 bahwa (sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”) sehingga oleh karena itu surat bukti T-1.1 sudah cukup untuk membuktikan bahwa tanah sengketa adalah hak milik dari Pemohon Kasasi I;
- 2) Surat bukti T.I.2 adalah merupakan Surat Otentik tentang perjanjian jual beli tanah sengketa antara Pemohon Kasasi sebagai pembeli dari Laura



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kansil Rumambi sebagai penjual/pemilik asal tanah sengketa yang dilakukan dihadapan PPAT *vide* Putusan Mahkamah Agung Tanggal 30-5-1996 Nomor 3045 K/Pdt/1991, yang mempertimbangkan “jual beli (tanah) harus dilakukan dihadapan PPAT” dan putusan Mahkamah Agung tanggal 2-7-1974, Nomor 180 K/Sip/1973 yang berpendapat “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung merupakan hak atas tanah menurut Pasal 26 UUPA *juncto* PP Nomor 10 Tahun 1961 harus dibuat dihadapan para Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan dibawah tangan seperti halnya sekarang ini”) sehingga oleh karena itu surat T.I.2 sebagai akta autentik telah membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah sengketa yang sah antara Pemohon Kasasi dengan Laura Kansil Rumambi;

- 3) Bahwa sesuai dengan kekuatan mengikat dari suatu akta autentik maka surat T.I.2 membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal 14 Juni 2012 sebagaimana tercantum dalam surat T.I.2 tersebut bahwa kedua belah pihak (*cq* Pemohon Kasasi dan Laura Kansil Rumambi sudah menghadap di muka PPAT dan menerangkan bahwa antara mereka telah dilaksanakan jual beli tanah yang sekarang menjadi objek sengketa;
- 4) Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena kurang memberi pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) atas surat-surat bukti sebagai berikut;
 - a. Foto copy salinan Putusan Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Mdo antara Ny. Laura Kansil Rumambi sebagai Penggugat melawan Gijs Johannes Waworuntu sebagai Tergugat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
 - b. Foto copy salinan Putusan Nomor: 75/PDT/1995/PT.MDO antara Gijs Johannes Waworuntu sebagai Tergugat/Pembanding lawan Ny. Laura Kansil Rumambi sebagai Penggugat/Terbanding, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
 - c. Foto copy salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 87 K/Pdt/1996 tanggal 13 Mei 1997 antara Gijs Johannes Waworuntu alias Johny Rumambi melawan Ny. Laura Kansil Rumambi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017

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

d. Foto copy salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 667 PK/PDT/1998 tanggal 24 April 2002, antara Gijs Johannes Waworuntu alias Johny Rumambi sebagai Pemohon Peninjauan kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding lawan Ny. Laura Kansil Rumambi sebagai Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;

Bahwa dalam menentukan kekuatan pembuktian dari surat-surat bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.I.10 yang merupakan putusan dalam perkara perdata dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, *Judex Facti* seharusnya mempertimbangkan lebih dahulu kekuatan dari suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (BHT). Berdasarkan doktrin kekuatan putusan pengadilan dalam perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yaitu;

a. Kekuatan Mengikat

Putusan pengadilan dimaksudkan untuk menyelesaikan perkara, yaitu dengan menetapkan hak dan apa yang merupakan hukumnya. Kalau pihak-pihak yang berperkara tidak dapat menyelesaikan perkara mereka sendiri secara damai dan kemudian menyerahkan penyelesaian perkaranya kepada pengadilan, hal ini berarti bahwa pihak-pihak yang berperkara tersebut akan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan pengadilan. Karena itu, putusan yang dijatuhkan pengadilan harus dihormati oleh pihak-pihak yang berperkara dengan tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan putusan. Jadi, putusan pengadilan tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang berperkara;

b. Kekuatan Pembuktian

Sebagaimana telah diterangkan bahwa putusan pengadilan selalu dituangkan dalam/bentuk tertulis. Putusan pengadilan yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta otentik, yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaannya;

Dengan adanya putusan pengadilan maka ada kepastian hak dan kepastian hukum tentang sesuatu persoalan dalam perkara yang telah diputuskan itu. Apabila ada gugatan baru mengenai hal (objek) yang sama, pihak-pihak yang sama, dan alasan yang sama;

Halaman 24 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



berdasarkan asas *ne bis in idem*, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (MA tanggal 3-10-1973 Nomor 588 K/Sip/1973);

Dengan demikian, meskipun putusan pengadilan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, namun mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga;

c. Kekuatan Eksekutorial

Putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial maksudnya mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa terhadap pihak yang tidak melaksanakan putusan tersebut/secara sukarela. Putusan Pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial karena peradilan dilakukan “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Dan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” inilah yang memberi kekuatan eksekutorial pada putusan-putusan pengadilan (*vide* H.Riduan Syahrani, S.H, Butu Materi Dasar Hukum Acara Perdata, Cetakan ke III tahun 2004, Hal 134-135);

Berdasarkan kekuatan putusan pengadilan dalam perkara perdata tersebut, maka dari putusan yang tercantum dari surat bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.I.10 dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa putusan-putusan tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang berperkara yaitu Ny. Laura Kansil Rumambi (sekarang Turut Termohon Kasasi II) dan Johannes Waworuntu alias Jony Rumambi;
2. Bahwa putusan-putusan tersebut memberi kepastian hak dan kepastian hukum bahwa Ny. Laura Kansil Rumambi adalah pemilik sah atas tanah yang sekarang menjadi objek sengketa sebelum dijual kepada Jopie Hendrikus Lumintang (*cq* Pemohon Kasasi);
3. Bahwa putusan-putusan pengadilan tersebut meskipun tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, tapi mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga *in casu* putusan-putusan tersebut dapat menjadi alat bukti yang sempurna tentang hak milik Laura Kansil Rumambi (*cq* Turut Termohon Kasasi II) atas tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dan telah dijual kepada Jopie Hendrikus Lumintang Pemohon Kasasi I (*vide* surat bukti T.I.2);
4. Bahwa sehubungan dengan kekuatan eksekutorial dari putusan pengadilan dalam perkara perdata yang tercantum dalam surat bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.I.10 telah di eksekusi sebagaimana terbukti dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Eksekusi Nomor 68/PDT.G/1994/PN.MDO tanggal 8 Februari 1999 (surat bukti T.I-9), sehingga *in casu* Ny Laura Kansil Rumambi telah menjadi pemilik yang sah baik secara *de jure* maupun secara *de fact* dari tanah yang sekarang berdasarkan perjanjian jual beli telah dimiliki Jopie Hendrikus Lumintang;

5. Bahwa putusan pengadilan adalah akta otentik, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara atau Pasal 285 RBG (Pasal 165 HIR) sebagai akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS) suatu akte otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Sebagaimana yang pernah diterangkan akte otentik itu merupakan suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna. (bandingkan Prof. Subekti, S.H, Hukum Pembuktian, cetakan kedua belas tahun 1999, hal 27);

Berdasarkan kekuatan pembuktian dari putusan pengadilan perkara perdata (*in casu* dengan surat bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.I.10), Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan dengan sempurna, dalam arti bahwa bagi Pemohon Kasasi tidak perlu untuk menambahkan pembuktian dalam statusnya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

- IV. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan, karena tidak memperhatikan hal-hal sebagai berikut “Pemohon Kasasi sebagai pembeli beritikad baik dan harus dilindungi” dalam hubungan ini seharusnya *Judex Facti* memperhatikan;

- A. Yurisprudensi- yurisprudensi mengenai jual beli dengan itikad baik antara lain sebagai berikut;

1. Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Juni 1962 Nomor 126 K/Sip/1962, bahwa “Pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi”;

Halaman 26 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210 K/Sip/1955, bahwa pemilik sawah dari salah seorang dari para ahli waris almarhum pemilik sawah, harus dilindungi, oleh karena dapat dianggap beritikad baik dalam membeli sawah itu;
 3. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 bahwa “Dalam jual beli kepada pihak ketiga telah terlaksana dan terbukti pihak pembeli ketiga ini telah bertindak dengan itikad baik, haruslah yang belakangan ini dilindungi” (*vide* Abdurrahman, S.H, Himpunan Yurisprudensi Hukum Agraria seri Hukum Agraria VI, halaman 507 s/d 605);
 4. Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Agustus 1960 Nomor 250 K/Sip/1960, bahwa “Dalam suatu jual beli tanah meskipun si penjual tidak berwenang menjual toh sipembeli dilindungi oleh karena beritikad baik”;
 5. Putusan Mahkamah Agung tanggal 22-4-1972, 95 K/Sip/1972 bahwa “Dalam suatu jual beli tanah yang dilakukan terang-terangan di muka Pejabat telah dianggap sah dan dilakukan dengan itikad baik, karena itu pembeli harus mendapat perlindungan hukum” (Chidir Ali, S.H, Yarisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria Jilid 3, Cetakan pertama Desember tahun 1979, halaman 215, 285, 289);
- B. Tentang yang dimaksud “pembeli yang beritikad baik” dapat dijadikan pedoman yurisprudensi sebagai berikut:
1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 111 K/Sip/1955 dan Nomor 3447/Sip/1956 yang telah menapsirkan “pembeli beritikad baik” diartikan sebagai pembeli yang sekali kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya;
 2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237K/Sip/1973 bahwa “pembeli telah dianggap beritikad baik apabila jual beli telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang”;
 3. Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad

Halaman 27 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



baik (Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum, Dkk, Pembeli Beritikad Baik, Hal 17-18);

C. Berdasarkan yurisprudensi dan doktrin tersebut diatas Pemohon Kasasi I adalah “pembeli yang beritikad baik” dan harus diperlindungi dalam jual beli tanah yang sekarang menjadi objek sengketa mengingat alasan-alasan sebagai berikut;

1. Jual beli tanah sengketa baru dilakukan oleh Pemohon Kasasi I setelah Pemohon Kasasi I memeriksa secara seksama fakta-fakta material (data lisik) dan keabsahan hak atas tanah yang dibelinya baik sebelum dan pada proses peralihan hak;
2. Pemohon Kasasi I telah memeriksa fakta materil (data fisik) “Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)” tanggal 20 November 2000 yang dibuat oleh Ny Laura Kansil Rumambi dan diketahui oleh Josep Dengah Kepala Desa/Kepala Kelurahan Airmadidi Atas (*vide* surat bukti PKI.1);
3. Pemohon Kasasi I telah pula memeriksa keabsahan hak (data yuridis) yaitu telah meneliti Sertipikat Hak Milik Nomor 391 (surat bukti T.I.2), salinan-salinan putusan perdata dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung (surat bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.I.10), yang pokoknya telah menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (*cq* Laura Kansil Rumambi sekarang Pemohon Kasasi II adalah pemilik sah atas tanah kebun kelapa yang terletak di Airmadidi, yang sekarang menjadi objek sengketa;
4. Bahwa perjanjian jual beli tanah antara Jopie Hendrikus Lumintang dengan Laura Kansil Rumambi telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bertindak sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah (*vide* Putusan Mahkamah Agung tanggal 19-8-1975 Nomor 312/Sip/1974, “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung pengoperan hak atas tanah dan rumah sengketa menurut Pasal 26 U.U.P.A. *juncto* pasal P.P 10/1961 seharusnya dilakukan dengan pembuatan akte tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dengan hanya membuat kedua akta notaris sebagai hal dalam perkara ini”);
5. Dengan dilakukannya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selain memenuhi syarat-syarat administrasi untuk

Halaman 28 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



sahnya jual beli, memberikan bukti pula bahwa jual beli tanah tersebut telah dilakukan secara tunai dan terang sebagaimana diharuskan dalam Hukum Adat;

- V. Bahwa *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku sebab berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 344 K/TUN 12014 tanggal 14 Oktober 2014 Dalam Perkara Tata Usaha Negara antara Frederik Johannes Waworuntu dkk (Para Terbanding/Termohon Kasasi/Penggugat) melawan Jopie Hendrikus Lumintang (Pembanding I/Pemohon Kasasi I/Tergugat I) secara *expresis verbis* disebutkan bahwa: Penggugat tidak punya kepentingan lagi untuk Mengajukan gugatan karena tanah dimaksud objek sengketa sudah beralih menjadi milik orang lain maka dengan demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado yang telah menyatakan bahwa jual beli antara Magdalena Ledder dengan Ny. Laura Kansil Rumambi (Pemohon Kasasi II) maupun dengan Jopie Hendrikus Lumintang (Pemohon Kasasi I) tidak sah adalah suatu pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya sehingga beralasan bagi Majelis Hakim Agung untuk membatalkannya sebab berdasarkan pertimbangan Putusan Mahkamah Agung dalam perkara Tata Usaha Negara tersebut sangat jelas dinyatakan bahwa Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sudah tidak mempunyai kepentingan lagi untuk menggugat karena terbukti tanah objek sengketa sudah beralih, menjadi milik orang lain *in casu* milik Pemohon Kasasi;
- VI. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku dimana dalam putusannya telah menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 391 tanggal 19 Juni Tahun 2003 Kelurahan Airmadidi atas surat, Surat Ukur 57/Airmadidi 2003 atas nama Laura Kansil Rumambi (Pemohon Kasasi II) yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Jopie Hendrikus Lumintang (Pemohon Kasasi I) dinyatakan tidak mengikat, adalah suatu pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya sebab Penerbitan Sertifikat *a quo* didasarkan atas adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yakni berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Manado *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 75/Pdt/1995/PT.Mdo *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 871 K/Pdt/1996 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 667 PK/Pdt/1998 *juncto* Berita Acara Eksekusi Nomor 68/Pdt.G/1994/PN.Mdo tanggal 8 Februari 1999. Yang dimohonkan oleh

Halaman 29 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



Pemohon Kasasi II dan terhadap putusan-putusan tersebut oleh Majelis hakim *Judex Facti* tidak pernah dinyatakan tidak mengikat terhadap Para Penggugat atau Pemohon Kasasi sehingga kekuatan putusan-putusan tersebut masih berlaku sebagai suatu dasar alas hak bagi Pemohon Kasasi II maupun Pemohon Kasasi I;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena sesudah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 6 September 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 6 Oktober 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Manado tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Gijs Rumambi alias Johannes Waworuntu bukan keturunan Daniel Waworuntu melainkan anak bawaan dari Levina Rumambi, salah satu isteri Daniel Waworuntu;

Bahwa objek sengketa peninggalan Zacharias Waworuntu yang diperoleh dari pembagian waris berdasarkan Surat Pembagian Waris tanggal 22 Agustus 1962, maka penjualan objek sengketa oleh Magdalena Ledder kepada Tergugat II tanpa seizin anak-anaknya adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi **JOPIE HENDRIKUS LUMINTANG, 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 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **JOPIE HENDRIKUS LUMINTANG** dan 2. **LAURA KANSIL RUMAMBI** tersebut;

Halaman 30 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017



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

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Pembanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 10 April 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H dan Dr. H. Sunarto, 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 Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

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.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001.

Halaman 31 dari 31 hal. Put. Nomor 226 K/Pdt/2017