



PUTUSAN
Nomor 2931 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NONTJE KUMAMBONG**, bertempat tinggal di Lingkungan II, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;
2. **OKTAVIANE DUMANA UW**, bertempat tinggal di semula Lingkungan II, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;
3. **JUNIKE DUMANA UW, S.H.**, bertempat tinggal di semula Lingkungan II, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;
4. **BONIFASIUS DUMANA UW, S.H.**, bertempat tinggal di semula Lingkungan II, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;
5. **DEVI RANI DUMANA UW, SPT, M.Si.**, bertempat tinggal di semula Lingkungan II, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, kelimanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Stevie Da Costa, S.H., beralamat di Jalan Paniki Atas Nomor 74 Minahasa Utara, Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal tanggal 2 Desember 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat, Turut Tergugat I sampai dengan IV/Terbanding, Turut Terbanding I sampai dengan IV;

L a w a n

NY. LINCÉ NELWAN KUMAMBONG, bertempat tinggal di Lingkungan II, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Franky E. Onibala, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Samratulangie Nomor 81 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah dan rumah yang terletak di Lingkungan II, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dengan luas tanah $\pm 624 \text{ m}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, dari ibu Nontje Kumambong, kepada Penggugat (bukti-P1);
2. Bahwa pada tahun 1987-1988 Tergugat dan suami Tergugat atas nama Handri Domanau meminjam uang kepada Penggugat dan suami atas nama Hendrik Franciscus Nelwan beberapa kali berjumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
3. Bahwa pada awal tahun 1989 suami Tergugat Handri Domanau datang ke Jakarta menyampaikan ke Penggugat dan suaminya bahwa rumah mereka akan di sita oleh bank karena ada pinjaman yang belum dilunasi oleh suami Tergugat dan Tergugat di Bank, jadi kata suami Tergugat dari pada rumah di sita lebih baik kita jual ke Penggugat dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, atas nama ibu Nontje Kumambong atas tanah dan rumah objek *a quo* agar uang pinjaman tidak perlu diganti kepada Penggugat tetapi Tergugat ganti dengan menjual rumah dan tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, kepada Penggugat;
4. Bahwa selanjutnya Tergugat dan suaminya yang mengurus/membuat sendiri pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989;
5. Bahwa setelah proses pengurusan akta jual beli tersebut dilaksanakan, dan telah selesai ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, sejak tanggal 18 Februari 1989, Tergugat belum juga mengosongkan tanah dan rumah yang secara hukum telah beralih hak kepada Penggugat, akan tetapi tanah dan rumah tersebut, malahan ditempati oleh Tergugat dan juga Turut Tergugat sejak tanggal 18 Februari 1989 sampai sekarang.
6. Bahwa berdasarkan pada poin 5 lima tersebut di atas, jika Penggugat menawarkan kepada orang lain untuk ditempati melalui sewa pakai dengan jumlah perbulan Rp1.000.000,00 maka Penggugat akan mendapatkan hasil

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2931 K/Pdt/2016

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

dari sewa pakai tersebut sejak penandatanganan akta jual beli tersebut terlaksana berdasarkan aturan yang berlaku, sampai saat ini sebesar: Rp156.000.000,00 dengan perhitungan estimasi harga sewa Rp1000.000,00 perbulan dikalikan 1 satu tahun 12 dua belas bulan dikalikan 13 tiga belas tahun tanah tersebut diduduki maka akan dihasilkan nominal harga sebesar Rp156.000.000,00 akan tetapi Penggugat tidak mendiami atau menduduki tanah dan rumah tempat tersebut, atau pun mengizinkan orang lain untuk melakukan sewa pakai terhadap tanah dan rumah atau tempat tersebut, maka secara perhitungan keuntungan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah) oleh dan sebab itu maka Penggugat menuntut ganti rugi terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;

7. Bahwa pada pertengahan tahun 1989 suami Penggugat datang ke Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara dan mampir di rumah Tergugat di Desa Airmadidi Atas, suami Tergugat menyerahkan Akta Jual Beli Asli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, kepada suami Penggugat akta jual beli tersebut dan Penggugat membawa akta jual beli tersebut ke Jakarta untuk disimpan;
8. Bahwa pada tahun 2004-2005, suami Penggugat membawa kembali Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, objek *a quo* kembali ke Airmadidi untuk mengecek kintal dan rumah objek *a quo* dan menyimpan Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, di rumah milik Penggugat di Desa Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara. Ternyata Akta Jual Beli (AJB) Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, objek *a quo* yang disimpan di dalam rumah Penggugat dalam beberapa waktu ternyata di cek kembali oleh suami Penggugat AJB Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, yang disimpan tersebut sudah tidak ada di tempat sudah hilang, tidak ketahui siapa yang mengambilnya, karena rumah Penggugat tempat simpan akta jual beli tersebut orang bebas keluar masuk di dalam rumah kalau Penggugat dan suaminya tidak ada di rumah;
9. Bahwa Penggugat dan suaminya mengetahui Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, objek *a quo* hilang pada bulan September 2012 ketika berada di Desa Airmadidi Atas, tetapi setelah Penggugat dan suaminya kembali ke Jakarta ada diketemukan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, objek *a quo* di rumah milik Penggugat di Jakarta;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2931 K/Pdt/2016

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)



10. Bahwa setelah Penggugat dan suaminya ketemuan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, objek *a quo* di Jakarta, Penggugat dan suaminya balik dari Jakarta ke Desa Airmadidi Atas membawa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989, objek *a quo* menunjukkan dan menanyakan ke Lurah Airmadidi Atas, Lurah memberikan keterangan dan pernyataan bahwa surat Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 objek *a quo* benar sesuai asli karena lurah juga turut menandatangani pada akta jual beli objek *a quo*, kemudian suami Penggugat membawa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 objek *a quo* ke mantan Camat yang membuat Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 objek *a quo* dan mantan camat memberikan keterangan lisan dan tertulis bahwa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 objek *a quo* adalah benar yang dibuat oleh mantan camat di waktu masih menjabat sebagai Camat Kecamatan Airmadidi pada waktu itu dan ada nomor register di Kantor Camat Kecamatan Airmadidi;
11. Bahwa Tergugat dan suaminya pernah meminjam uang Penggugat dan suami dengan rincian sebagai berikut (bukti P-II):
- Jumlah pinjaman tahun 1997 Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
 - Jumlah pinjaman tahun 1997 Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - Jumlah pinjaman tahun 2000 Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 - Jumlah pinjaman tahun 1998 untuk bayar uang kredit di bank BDN Bitung Rp17.476.493,00 (tujuh belas juta empat ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah);
 - Tahun 1998 ditebus Sertifikat tanah Nomor 29 dengan jumlah uang Rp8.000.000,00 + Rp3.000.000,00 + Rp13.000.000,00 berjumlah Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
 - Bahwa total pinjaman uang oleh Tergugat dan suaminya kepada Penggugat dan suaminya berjumlah Rp56.976.493,00 (lima puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus Sembilan puluh tiga rupiah);
12. Bahwa pinjaman Tergugat dan suami dalam poin enam garis datar satu sampai enam di atas belum diganti oleh Tergugat dan suaminya sampai saat ini walaupun Penggugat telah meminta dikembalikan oleh Tergugat berulang-ulang kali tetapi Tergugat dan suaminya selalu menghindar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tidak ada alasan yang jelas kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi, maka Penggugat meminta kepada Yth. Hakim Ketua Majelis dan Anggota yang memeriksa perkara ini untuk dapat memutuskan menghukum kepada Tergugat menggantikan uang sejumlah Rp56.597.493,00 (lima puluh enam juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) di tambah bunga 2 % setiap bulan berjalan terhitung dari tanggal bulan dan tahun peminjaman uang sesuai bukti kwitansi pengambilan uang;

13. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti autentik, karenanya Penggugat memohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan serta merta walaupun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding atau kasasi;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah dan rumah objek *a quo* luas 624 m² atas nama Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 adalah sah hak milik dari Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat yang bernama Ny. Lince Nelwan Kumambong adalah pemilik sah hak milik atas tanah dan rumah dengan luas 624 m², sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah objek sengketa luas 624 m² atas nama Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 24.594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 adalah sah hak milik Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat yang merupakan alas hak atas tanah dan rumah dalam objek sengketa milik Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI adalah tidak sah dan melawan hukum serta tidak mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum penguasaan dan pendudukan Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI atas tanah dan rumah objek sengketa adalah melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat seperti pada uraian poin 5 dan 6 pada posita sebesar Rp156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah);

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2931 K/Pdt/2016

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)



8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya bersama harta benda miliknya untuk keluar/mengosongkan rumah dan tanah objek sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat sebagai seorang yang membeli tanah luas 624 m² atas nama Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 yang dibeli dari Tergugat (ibu Nontje Kumambong);
9. Menghukum Tergugat melunasi pinjaman uang total Rp56.976.493,00 (lima puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) di tambah bunga 2 % dari total pinjaman setiap tanggal bulan berjalan terhitung dari tanggal bulan dan tahun peminjaman sampai pada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat membayar denda uang sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila terlambat melunasi uang pinjaman dari putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan sita jaminan terhadap barang tidak bergerak dan barang-barang bergerak hak milik Tergugat yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi adalah sah dan berharga;
12. Menghukum pula Para Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;
13. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta merta walaupun Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV mengajukan *verzet*, banding dan atau kasasi;

Subsidiar

Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut diajukan perubahan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Dalam posita gugatan angka 1 menjadi:
“ Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah dan rumah yang terletak di Lingkungan II Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, luas tanah ± 624 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan keluarga da Costa-Kaurouw;
 - Selatan berbatasan dengan keluarga Sumakud dan keluarga Luntungan-Kaunang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan Jalan Kelurahan;
- Barat berbatasan dengan keluarga Poding-Kaunang dan keluarga Luntungan-Bte;

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 dari ibu Nontje Kumambong kepada Penggugat (bukti-P1);

2. Dalam petitum gugatan angka 3 menjadi:

"Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat yang bernama Ny. Lince Nelwan Kumambong adalah pemilik sah hak milik atas tanah dan rumah dengan luas 624 m² sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989, tanggal 18 Februari 1989 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan keluarga da Costa-Kaurouw;
- Selatan berbatasan dengan keluarga Sumakud dan keluarga Luntungan-Kaunang;
- Timur berbatas dengan Jalan Kelurahan;
- Barat berbatasan dengan keluarga Poding-Kaunang dan keluarga Luntungan-Bte;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah memberikan Putusan Nomor 136/Pdt.G/2014/PN Arm. tanggal 23 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp1.041.000,00 (satu juta empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 33/PDT/2016/PT MND. tanggal 27 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 136/Pdt.G/2014/PN Arm. tanggal 23 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah objek *a quo* luas 624 m² atas nama Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 adalah sah hak milik dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2931 K/Pdt/2016

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)



3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Pembanding semula Penggugat yang bernama Ny. Lince Nelwan Kumambong adalah pemilik sah hak milik atas tanah dan rumah dengan luas 624 m², sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah objek sengketa luas 624 m² atas nama Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 24.594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 adalah sah hak milik Pembanding semula Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum penguasaan dan pendudukan Terbanding, Turut Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI atas tanah dan rumah objek sengketa adalah melawan hukum;
6. Menghukum Terbanding, Turut Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya bersama harta benda miliknya untuk keluar/mengosongkan rumah dan tanah objek sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat sebagai seorang yang membeli tanah luas 624 m² atas nama Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 24/594.4/AGR/2/1989 tanggal 18 Februari 1989 yang dibeli dari Tergugat (ibu Nontje Kumambong);
7. Menghukum Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama Rp1.041.000,00 (satu juta empat puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
8. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat, Turut Tergugat I sampai dengan IV/Terbanding, Turut Terbanding I sampai dengan IV pada tanggal 24 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat, Turut Tergugat I sampai dengan IV/Terbanding, Turut Terbanding I sampai dengan IV dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada 6 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 136/Pdt.G/2014/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 17 Juni 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat, Turut Tergugat I sampai dengan IV/Terbanding, Turut Terbanding I sampai dengan IV tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Juli 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Agustus 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 dahulu Tergugat, Turut Tergugat I sampai dengan IV/Terbanding, Turut Terbanding I sampai dengan IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* tingkat kedua telah keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 20 dan 21 yaitu:

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan T, TT-I, II, III dan IV 1. Masing-masing berupa akta jual beli dibuat dan ditandatangani oleh saksi Penggugat bernama Drs. Frans Jonathan Pangemanan yang saat itu sebagai Camat Kecamatan Airmadidi dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didukung P-4 (surat keterangan) serta saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak, maka menurut Pengadilan Tinggi bahwa telah terbukti tanah objek sengketa semula telah dibeli oleh Terbanding semula Tergugat dari Freddy Eddy Tasiem dan kemudian Terbanding semula Tergugat telah menjualnya kepada Pembanding semula Penggugat secara sah menurut hukum, akan tetapi tanah objek sengketa tersebut masih dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat serta Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dan sampai saat ini belum diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat" adalah pertimbangan yang keliru karena:

- a. Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat/Para Turut Tergugat tidak pernah mengalihkan tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat;
- b. Saksi Termohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat bernama Drs. Frans Jonathan Pangemanan dalam keterangannya di

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2931 K/Pdt/2016

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)



bawah sumpah pada persidangan menerangkan yang antara lain yaitu:

- Bahwa pembuatan akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh saksi semuanya diketik dengan mesin ketik;
- Bahwa apabila ada akta jual beli yang ditandatangani oleh saksi tetapi tidak diketik dengan mesin ketik, dan hanya ditulis dengan tangan adalah akta jual beli tersebut adalah palsu (tidak sah);
- Bahwa dalam akta jual beli tersebut tidak ditandatangani disetujui oleh suami dari Termohon Kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat Handry Dumanauw dimana tanah objek sengketa adalah merupakan harta bersama;

Dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 1974 mengatakan bahwa harta bersama adalah harta benda yang diperoleh sesudah suami-istri berada dalam hubungan perkawinan, atas usaha mereka berdua atau usaha salah seorang dari mereka. Harta bersama dikuasai oleh suami dan istri, sehingga baik suami maupun istri punya hak dan kewajiban yang sama untuk memperlakukan harta mereka dengan persetujuan kedua belah pihak;

Tindakan hukum terhadap harta pendapatan bersama harus ada persetujuan salah satu dari suami atau istri. Tanpa persetujuan salah satu dari suami atau istri maka jual beli batal demi hukum (lihat putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register 269/Pdt/1998 tanggal 31 Oktober 1998);

Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami. Harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum (lihat putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register 701/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999);

- Bahwa pada saat pembuatan akta jual beli tanah objek sengketa di kantor saksi Drs. Frans Jonathan Pangemanan tidak dihadiri oleh suami Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat Handry Dumanauw;
- c. Bahwa mengenai bukti P-4 (surat keterangan) yang dikeluarkan oleh Camat Airmadidi Katuuk Sosana selaku PPAT yang menyatakan "Surat Akta Jual Beli itu benar telah hilang sama sekali" patutlah ditolak karena bukan kewenangan dari Camat Airmadidi Katuuk Sosana



selaku PPAT menyatakan surat akta jual beli itu hilang tetapi kewenangan dari pihak Kepolisian menyatakan surat akta jual beli hilang dan juga bukanlah kewenangan yang bersangkutan menyatakan bahwa akta jual beli tanah *a quo* sah atau tidak;

- d. Bahwa jika memang benar akta jual beli tersebut dibuat di Camat Airmadidi selaku PPAT seharusnya yang dikeluarkan oleh pihak Kecamatan dalam hal ini oleh Camat Airmadidi ialah salinan atau kutipan sesuai dengan asli yang tersedia di Kantor Kecamatan dan bukan membuat surat keterangan bahwa benar akta jual beli tersebut telah hilang oleh karena berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (2) R.Bg. disebutkan jika bukti surat ada aslinya, maka turunan dan kutipannya hanya dapat dipercaya sepanjang itu sesuai dengan aslinya yang selalu dapat dituntut untuk diperlihatkan;
2. Bahwa kualitas bukti P-1 yang diajukan oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat hanya fotokopi tidak memperlihatkan aslinya di persidangan sehingga bukti tersebut patut ditolak serta dikesampingkan karena pembuktiannya tidak sempurna;
3. Bahwa *Judex Facti* tingkat kedua telah keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 21 paragraf ke 2 (dua);

"Menimbang, bahwa karena jual beli tanah objek sengketa dari Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat telah dibuat secara sah menurut hukum dan sampai saat ini tanah objek sengketa tersebut masih dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat, maka perbuatan menguasai tanah sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat petitum angka 2, petitum angka 3, petitum angka 4, petitum angka 6, dan petitum angka 8 gugatan Pembanding semula Penggugat telah terbukti dan patut untuk dikabulkan" adalah pertimbangan yang keliru, karena tanah objek sengketa tidak pernah dijual kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat sehingga penguasaan tanah *a quo* oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding dahulu Tergugat tidak merupakan perbuatan melawan hukum tetapi penguasaan tanah *a quo* oleh Pemohon Kasasi semula Terbanding dahulu Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Bahwa *Judex Facti* tingkat kedua adalah keliru dalam memutuskan perkara *a quo* karena tidak mempertimbangkan bukti T, TT.I, TT.II, TT.III, TT.IV-13 dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat tentang surat pernyataan dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat dan



Termohon Kasasi semula Pembanding dahulu Penggugat karena dalam surat pernyataan tersebut Hengky Nelwan dan Lintje Kumambong (suami istri) mencabut Laporan Polisi Nomor LPj40/I/2013jSULUT/Res. menit tanggal 18 Januari 2013, Laporan Polisi Nomor LP/344/V/2013/Res. menit tanggal 27 Mei 2013 dan laporan Polisi LP/80/II/2014/SULUT/Res. menit tanggal 4 Februari 2014 yang dibuat pada tanggal 5 September 2014 yang ada intinya ketiga laporan tersebut dinyatakan dicabut karena kami sudah ada perdamaian dengan kakak kami Nontje Fransina Kumambong; Dalam salah satu laporan polisi tersebut yaitu LP/344/V/2013jRes-Minut tanggal 27 Mei 2013 tentang tanah objek sengketa;

5. Bahwa alasan dibuatnya surat pernyataan damai tersebut bukti T, TT.I, TT.II, TT.III, TT.IV-13 karena Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat mengakui benar sebagian pinjaman akan tetapi pinjaman sudah dibayar berdasarkan penggantian lewat jual beli tanah kebun yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 28 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 yang kedua-duanya atas nama Tergugat (Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat), dengan adanya perdamaian diantara Penggugat dan Tergugat maka masalah tanah, rumah (objek sengketa) dan hutang piutang yang sempat dilaporkan oleh Penggugat selesai;
6. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Kedua adalah keliru dalam memutuskan perkara *a quo* karena dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan kontra memori banding dari pemohon kasasi dahulu Terbanding semula Tergugat;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi di dalam risalah kasasinya dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* kurang mempertimbangkan surat bukti Penggugat tentang Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT/Camat pada tanggal 18 Februari 1989, ternyata akta jual beli tersebut tidak ada aslinya hanya fotokopi dari fotokopi;
- Bahwa surat keterangan PPAT/Camat yang menyatakan akta jual beli asli hilang tidak dapat dipertimbangkan, karena hal itu bukan kewenangan PPAT/Camat, tetapi kewenangan PPAT/Camat dapat menerbitkan *copicolazione* atau salinan dari minuta akta yang disimpan oleh PPAT/Camat;
- Bahwa sesuai keterangan Saksi Camat/PPAT yang bernama Hendri



Dumanao tidak ikut tanda tangan karena dia bagian pajak dan nomor akta jual beli biasanya diketik, bukan ditulis tangan. keterangan PPAT tersebut menjadi petunjuk bahwa fotokopi tersebut tidak sama dengan aslinya atau tidak ada minuta akta. Pernyataan Camat menyatakan akta jual beli asli ditulis tangan tahun 2013, sifatnya pernyataan, sehingga tidak mengikat;

- Bahwa dalam jual beli tanah harus didukung bukti dokumen juridis, seperti dasar kepemilikan tanah seperti asli akta jual beli, asli riwayat tanah, asli sertifikat/girik yang harus diserahkan penjual kepada pembeli melalui PPAT, akan tetapi asli surat kepemilikan tanah tersebut sampai sekarang masih ada pada penjual/Tergugat. Dan tanah tersebut tetap dikuasai Tergugat. Hal ini berarti prosedur jual beli di depan PPAT tidak dilaksanakan sebagaimana seharusnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NONTJE KUMAMBONG dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 33/PDT/2016/PT MND tanggal 27 April 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 136/Pdt.G/2014/PN Arm. tanggal 23 September 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding 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;

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NONTJE KUMAMBONG, 2. OKTAVIANE DUMANAUW, 3. JUNIKE DUMANAUW, S.H., 4. BONIFASIUS DUMANAUW, S.H., dan 5. DEVI RANI DUMANAUW, SPT, M.Si.** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 33/PDT/2016/PT MND tanggal 27 April 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 136/Pdt.G/2014/PN Arm. tanggal 23 September 2015;



MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2016 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn.
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,
ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001