



P U T U S A N

No. 1270 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SUSANTI LENGKONG, bertempat tinggal di Jalan Mulyorejo Mega Asri No. 136, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adil Pranadjaja, SH, Advokat beralamat di Jalan Simpang Dukuh 38-40, Andhika Plaza Building Blok B1-38 q, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2011; Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I/turut Terbanding;

m e l a w a n :

HONNY LENGKONG, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No. 18 – A Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufik Risyah Hermawan, SH, Advokat beralamat di Komplek Perumahan Puri Taman Asri Blok AA/30 Jalan Pagesangan Asri Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2011; Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

LAM YENNI LAMENGAN atau disebut juga **LAM YENNI LIMENGAN**, bertempat tinggal di Jalan Tambak Adi No. 65 Surabaya; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



1 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 27 September 1999 telah melakukan transaksi jual beli atas dua bidang tanah, masing-masing adalah:

- Sebidang tanah hak milik yang terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/Kotamadya Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, seluas 243 M2 (dua ratus empat puluh tiga meter persegi), sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No. 158, Gambar Situasi No: 34/1979 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, setempat dikenal dengan sebutan alamat Jalan Pattimura No. 18 Manado (selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa No. 1).
- Sebidang tanah hak milik yang terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/Kotamadya Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, seluas 970 M2 (sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No. 138 dan No. 158, Gambar Situasi No: 219/1978, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, setempat dikenal dengan sebutan alamat Jalan Pattimura No. 18 Manado (selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa No. 2).

2 Bahwa transaksi jual beli antara Tergugat I (selaku pihak Pembeli) dan Tergugat II (selaku Pihak Penjual) atas dua bidang tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, Notaris di Surabaya, dan atas kedua bidang tanah tersebut masing-masing dibuatkan akta berupa:

- untuk tanah obyek sengketa No.1, dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli No. 28, Tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 29 Tanggal 27 September 1999, dibuat oleh dan dihadapan Notaris tersebut;
- untuk tanah obyek sengketa No. 2, dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli No. 30, Tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 31 Tanggal 27 September 1999, dibuat oleh dan dihadapan Notaris tersebut;

3 Bahwa kemudian atas kedua bidang tanah obyek sengketa yang telah dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II tersebut, sekitar bulan Desember 1999 Tergugat I menghubungi Penggugat dan mengutarakan kehendaknya untuk melakukan tukar menukar atas kedua tanah obyek sengketa tersebut dengan 2 bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan milik Penggugat, masing-masing:

- Sebidang tanah hak milik yang terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, seluas 558 M2 (lima ratus lima puluh delapan meter persegi), sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No.136, Gambar Situasi No: 409/1978, yang diterbitkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, setempat dikenal dengan sebutan alamat Jalan Pattimura No. 18 A, Manado;

- Sebidang tanah hak milik yang terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, seluas 967 M2 (sembilan ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No.137, Gambar Situasi No : 218/1978, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, setempat dikenal dengan sebutan alamat Jalan Pattimura No. 18 A, Manado.

- 4 Bahwa dikarenakan Penggugat juga sedang memerlukan tanah untuk gudang, maka Penggugat menerima tawaran Tergugat I untuk menukar 2 bidang tanah milik Tergugat I yang terletak di Jalan Pattimura No. 18 Manado tersebut dengan dua bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Pattimura No. 18 A Manado;
- 5 Bahwa tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut masih dituangkan dalam bentuk akta perjanjian tukar menukar dibawah tangan karena saat itu sertifikat 2 bidang tanah milik Tergugat I masih belum dibalik nama dan masih atas nama Tergugat II dan Tergugat I berjanji dalam tempo 3 bulan akan memproses peralihan hak dan balik nama sertifikat tersebut menjadi atas namanya dan Tergugat I berjanji segera setelah sertifikat tersebut beralih menjadi atas namanya maka proses tukar menukar dengan Penggugat akan dilangsungkan secara notariil dan dilakukan proses jual beli atas masing-masing bidang tanah yang dipertukarkan;
- 6 Bahwa tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana terurai pada angka 4 tersebut diatas dituangkan dalam Akta Perjanjian Tukar Menukar yang dibuat dibawah tangan tertanggal 19 Desember 1999 dan sejak ditanda-tanganinya akta perjanjian pada tanggal 19 Desember 1999 tersebut, maka sejak saat itu penguasaan tanah masing-masing pihak telah beralih dan berpindah tangan pada penguasaan pihak lainnya, sehingga sejak tanggal 19 Desember 1999 tanah milik Penggugat beralih, dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan sebaliknya tanah milik Tergugat I dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- 7 Bahwa dalam pasal 4 perjanjian Tukar Menukar tersebut Tergugat I berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan proses notariil atas tukar menukar tanah tersebut berikut seluruh peralihan haknya dalam bentuk jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 bulan

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak ditanda-tanganinya perjanjian tukar menukar tanggal 19 Desember 1999 tersebut atau selambat-lambatnya pada tanggal 19 Maret 2000;

8 Bahwa akan tetapi pada waktu dan tanggal yang telah dijanjikan tersebut ternyata Tergugat I ingkar janji karena tidak melaksanakan proses notariil atas tukar menukar tanah tersebut serta tidak pula memproses peralihan haknya dalam bentuk jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 4 Perjanjian Tukar Menukar;

9 Bahwa setelah Penggugat terus-menerus menagih pelaksanaan/realisasi proses notariil dan peralihan hak dalam bentuk jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah yang telah ditukarkan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 4 perjanjian Tukar Menukar tanggal 19 Desember 1999, barulah kemudian Tergugat I mengaku kepada Penggugat bahwa dirinya belum bisa memproses tukar menukar secara notariil sebab atas tanah obyek sengketa No. 1 dan No. 2 yang oleh Tergugat I telah di tukar dengan tanah milik Penggugat dan telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat, ternyata kedua bidang tanah itu (yaitu tanah sengketa No. 1 dan 2) sedang dipersengketakan di Pengadilan antara Tergugat I melawan Tergugat II;

10. Bahwa sengketa antara Tergugat I melawan Tergugat II terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Register perkara No. 372/Pdt.G/2002/ PN.Sby yang telah diputus pada tanggal 27 Februari 2003 dan ditingkat banding terdaftar No. 80/PDT/2004/PT.SBY yang telah diputus pada tanggal 7 Mei 2004 dan ditingkat kasasi terdaftar No. 1228 K/Pdt/2005, yang telah diputus pada tanggal 10 Mei 2007, yang mana dalam sengketa tersebut Tergugat II menggugat Tergugat I untuk menuntut pembatalan akta jual beli atas tanah obyek sengketa No.1 dan No. 2 yang dibuat dihadapan M.S.E. Pangemanan, SH Notaris dan PPAT di Manado, serta menuntut pengembalian sertifikat Hak Milik No. 158 dan No. 138 (sertifikat tanah sengketa No. 1 dan 2);

11. Bahwa putusan dalam perkara tersebut di tingkat kasasi ternyata sangat merugikan kedudukan Penggugat selaku Pihak Ketiga yang beritikad baik, karena Mahkamah Agung ditingkat kasasi dalam perkara No. 1228 K/Pdt/ 2005 yang telah diputus pada tanggal 10 Mei 2007 memutuskan antara lain:

- Mengabulkan gugatan Penggugat (i.e.Tergugat II dalam perkara ini) untuk sebagian;

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

- Menyatakan akta jual beli No. 004/JB/Kc.Mls-W/I/2000 dan akta jual beli No.005/JB/Kc.Mls-W/I/2000 yang dibuat oleh Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
 - Memerintahkan agar sertifikat hak milik No. 158/Desa Wawonasa seluas 243 M2 dan sertipikat hak milik No.138/Desa Wawonasa seluas 970 M2 dikembalikan kepada Penggugat;
 - Memerintahkan agar Para Ikut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
12. Bahwa jelas putusan dalam perkara tersebut di tingkat kasasi sangat merugikan kedudukan Penggugat selaku Pihak Ketiga yang beritikad baik, sebab dengan adanya putusan tersebut Penggugat yang telah menguasai tanah obyek sengketa No. 1 dan 2 secara sah atas dasar tukar menukar dengan Tergugat I, menjadi tidak lagi dapat memproses peralihan hak atas tanah obyek sengketa No. 1 dan 2 secara notariil dan secara legal formal;
13. Bahwa disamping itu, tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang saling gugat menggugat atas tanah obyek sengketa No. 1 dan 2 tanpa mengikut sertakan Penggugat yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan perjanjian tukar menukar, tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah tindakan yang tidak patut, tidak sah secara hukum, serta merupakan suatu perbuatan yang merugikan Pihak Ketiga yang beritikad baik (i.e. Penggugat), karena sebelumnya mereka (Tergugat I dan II) telah sepakat untuk saling melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa No. 1 dan 2 yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 28, Tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 29 Tanggal 27 September 1999 dan Akta Ikatan Jual Beli No. 30, Tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 31 Tanggal 27 September 1999 yang keseluruhannya dibuat dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo;
14. Bahwa secara terperinci kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:
- a. Kerugian karena Penggugat tidak dapat terlaksananya proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa No. 1 dan No. 2, yang telah ditukar dengan tanah-tanah milik Penggugat tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat secara maksimal memanfaatkan tanah obyek sengketa No. 1 dan 2 dalam aktifitas bisnis Penggugat;
 - b. Kerugian karena Penggugat telah mengeluarkan uang imbuah (uang kelebihan nilai tanah) sebesar Rp. 50.000.000,- lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I.

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



15. Bahwa untuk melindungi hak-hak Penggugat sebagai Pihak Ketiga yang beritikad baik, maka adalah patut apabila Pengadilan memutuskan bahwa Akta Perjanjian Tukar Menukar yang dibuat dibawah tangan tertanggal 20 Desember 1999 antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah berdasarkan hukum, dan adalah patut apabila Pengadilan memutuskan bahwa putusan Mahkamah Agung ditingkat kasasi dalam perkara No. 1228 K/Pdt/2005 yang telah diputus pada tanggal 10 Mei 2007, tidak mempunyai daya berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sepanjang berkaitan dengan peralihan hak, pemilikan dan penguasaan tanah obyek sengketa No. 1 dan No. 2 oleh Penggugat.

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi hak dan kepentingan Penggugat sebagai Pihak Ketiga yang beritikad baik atas tanah sengketa No. 1 dan 2;
- 3 Menyatakan bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 28, tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 29 tanggal 27 September 1999, serta, Akta Ikatan Jual Beli No. 30, tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 31 tanggal 27 September 1999, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo adalah sah;
- 4 Menyatakan bahwa akta jual beli No. 004/JB/Kc.MIs-W/I/2000 dan akta jual beli No. 005/JB/Kc.MIs-W/I/2000 yang dibuat oleh Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH adalah sah;
- 5 Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Tukar Menukar antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di bawah tangan tertanggal 19 Desember 1999, adalah sah;
- 6 Menyatakan bahwa tindakan Penggugat untuk menguasai, memiliki dan memanfaatkan tanah obyek sengketa No. 1 dan No. 2 berikut segala sesuatu yang berada diatasnya, adalah sah;
- 7 Menyatakan bahwa putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi dalam perkara No. 1228 K/Pdt/2005 yang telah diputus pada tanggal 10 Mei 2007, tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
- 8 Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memenuhi ketentuan pasal 4 Akta Perjanjian Tukar Menukar yang dibuat dibawah tangan tertanggal 19 Desember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1999 dengan melakukan proses notariil atas tukar menukar tanah berikut seluruh peralihan haknya dalam bentuk jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 9 Menyatakan bahwa seluruh tindakan Tergugat II baik saat ini maupun dikemudian hari yang berupaya untuk menguasai dan memperebutkan tanah obyek sengketa No. 1 dan No. 2 serta setiap tindakan Tergugat II untuk mencegah dan menghalang-halangi setiap proses permohonan dan peralihan hak, pencatatan-pencatatan dan proses balik nama yang dimohonkan oleh Penggugat atas tanah obyek sengketa No. 1 dan No. 2, seluruh tindakan Tergugat II tersebut adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum;
- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Dalam hal pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1 Bahwa segala apa yang termuat dalam bagian konvensi, mohon pula dianggap termuat ulang dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini.

2 Bahwa dengan terbitnya putusan kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 10 Mei 2007 Nomor : 1228 K/Pdt/2005 yang memutuskan Sertifikat Hak Milik Nomor : 158/Desa Wawonasa, seluas 243 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 138/ Desa Wawonasa, seluas 970 M2 harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selaku Pemilik sah atas obyek sengketa, maka penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak sah, oleh karenanya patutlah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/Kotamadya Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara berdasarkan SHM. Nomor : 158/Desa Wawonasa dan SHM Nomor : 138/Desa Wawonasa setempat dikenal dengan Jalan Pattimura 18 Manado dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam waktu 8 (delapan) hari sejak putusan atas perkara ini diucapkan.

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi seluruhnya.

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012

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

- Menyatakan penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas obyek sengketa terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/ Kotamadya Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara berdasarkan SHM. Nomor : 158/Desa Wawonasa dan SHM. Nomor : 138/ Desa Wawonasa setempat dikenal dengan Jalan Pattimura 18 Manado adalah tidak sah.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 721/Pdt.G/2010/PN.Sby tanggal 16 November 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi hak dan kepentingan Penggugat Sebagai pihak yang beritikad baik atas tanah sengketa No. 1 dan 2;
- Menyatakan Akta Jual-Beli No. 28 tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 29 tanggal 27 September 1999, serta Akta Ikatan Jual-Beli No. 30, tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 31 tanggal 27 September 1999 adalah sah;
- Menyatakan bahwa Akta Jual-Beli No. 004/JB/Kc.MIs-W/I/2000 dan Akta Jual-Beli No. 005/JB/Kc.MIs-W/I/2000 dan Akta Jual-Beli No. 005/JB/Kc.MIs-W/I/2000 yang dibuat oleh Notaris/PPAT, M.S.E PANGEMANAN, SH, adalah sah;
- Menyatakan akta perjanjian Tukar Menukar antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di bawah tangan tertanggal 19 Desember 1999, adalah sah;
- Menyatakan bahwa tindakan Penggugat untuk menguasai, memiliki dan memanfaatkan tanah obyek sengketa No. 1 dan No. 2 berikut segala sesuatu yang berada di atasnya adalah sah;
- Menyatakan bahwa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat kasasi dalam perkara No. 1228 K/Pdt/2005, tanggal 10 Mei 2007 tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
- Memerintahkan Tergugat I untuk memenuhi Pasal 4 Akta Perjanjian Tukar Menukar yang dibuat di bawah tangan tanggal 19 Desember 1999, dengan

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)



melakukan proses notariil atas Tukar Menukar tanah berikut seluruh peralihan Haknya dalam bentuk Jual-Beli dihadapan PPAT;

- Menyatakan bahwa seluruh tindakan Tergugat II baik saat ini maupun kemudian hari yang berupaya untuk menguasai dan memperebutkan tanah objek sengketa No. 1 dan No. 2 serta tindakan Tergugat II untuk mencegah dan menghalang-halangi setiap proses permohonan dan pencatatan-pencatatan dan proses balik nama yang dimohonkan oleh Penggugat atas objek sengketa seluruh tindakan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 216.000,00 (dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 254/Pdt/2011/PT.Sby tanggal 6 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Menerima permohonan banding dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Pembanding tersebut;
- 2 Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 November 2010 No. 721/Pdt.G/2010/PN.Sby yang dimohonkan banding dengan;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI;

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding seluruhnya;

DALAM REKONVENSI;

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/ Pembanding seluruhnya ;
- Menyatakan penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/ Terbanding atas obyek sengketa terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/ Kotamadya Tingkat Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara berdasarkan SHM Nomor : 158/Desa Wawonasa dan SHM Nomor : 138/Desa Wawonasa setempat dikenal dengan Jalan Pattimura 18 Manado adalah tidak sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Pembanding;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Tergugat I/turut Terbanding pada tanggal 9 November 2011 dan tanggal 10 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dan Tergugat I/turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2011 dan tanggal 10 November 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 21 November 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi masing-masing No. 721/Pdt.G/2010/PN.Sby jo. No. 254/Pdt/2011/PT.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 1 Desember 2011 dan tanggal 2 Desember 2011;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 6 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/turut Terbanding diajukan jawaban memori kasasi dan oleh Tergugat I/turut Terbanding yang pada tanggal 7 Desember 2011 juga tidak diajukan jawaban memori kasasi;

bahwa setelah itu oleh turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding yang pada tanggal 7 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding dan Tergugat I/turut Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Desember 2011 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Tergugat I dan Pemohon Kasasi II/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat:

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

1 Bahwa Judex Facti dalam memutus perkara ini telah melakukan kekeliruan dan salah menerapkan hukum sebab Judex Facti tidak memperhatikan dan tidak mencermati bukti-bukti yang diajukan dipersidangan yang terungkap fakta bahwa antara Pemohon Kasasi/Tergugat I Konvensi telah melakukan Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dengan Termohon Kasasi I/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dilakukan dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, SH, Notaris di Surabaya, yakni atas :

a Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/Kotamadya Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, seluas 243 M2 (dua ratus empat puluh tiga meter persegi), sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No.158, Gambar Situasi No : 34/1979 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, setempat dikenal dengan sebutan alamat Jalan Pattimura No. 18 Manado (dalam hal ini oleh Penggugat disebut sebagai tanah obyek sengketa No. 1) yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 29 tanggal 27 September 1999 dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, SH., Notaris di Surabaya ;

b Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Kabupaten/Kotamadya Tingkat II Manado, Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara, seluas 974 M2 (sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No.138, Gambar Situasi No : 219/1978, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, setempat dikenal dengan sebutan alamat Jalan Pattimura No. 18 Manado (dalam hal ini oleh Penggugat disebut sebagai tanah obyek sengketa No. 2) yang dituangkan dalam Ikatan Jual Beli No. 30 tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 31 tanggal 27 September 1999 dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, SH., Notaris di Surabaya.

Bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 28 dan No. 30 tanggal 27 September 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 29 dan No. 31 tanggal 27 September 1999 dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, SH., Notaris di Surabaya - **merupakan dasar peralihan hak yang sah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata khususnya dalam hal ini peralihan melalui perjanjian Tukar Menukar**

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



tertanggal 20 Desember 1999, antara Tergugat I Konvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagaimana dalam pasal 1541 KUHPerdara ;

Bahwa akta-akta tersebut sampai saat ini tetap memiliki kekuatan hukum karena akta-akta tersebut tidak pernah dibatalkan berlakunya oleh suatu putusan pengadilan. Bahwa karena itu Pertimbangan Judex Facti yang menyatakan bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Pemohon Kasasi/Tergugat I Konvensi dengan Termohon Kasasi I - Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah, merupakan suatu pertimbangan yang keliru dan tidak dapat dipertahankan.

Bahwa Judex Facti dalam memutus perkara ini telah melakukan kekeliruan dan salah menerapkan hukum sebab Judex Facti tidak memperhatikan dan tidak mencermati bukti-bukti dipersidangan bahwa Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara No. 1228 K/Pdt/ 2005 tanggal 10 Mei 2007 yang telah berkekuatan tetap menyebutkan : bahwa yang tidak memiliki kekuatan hukum adalah jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc. MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/I/200 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH, yaitu tentang jual beli tanah obyek sengketa, dengan subyek hukum antara Pemohon Kasasi – Tergugat I Konvensi sebagai PENJUAL dengan Pemohon Kasasi – Tergugat I Konvensi sebagai PEMBELI – sehingga bilamana atas akta jual beli tersebut dinyatakan “tidak mempunyai kekuatan hukum” maka dapatlah dinyatakan atas obyek sengketa kembalinya adalah kepada PENJUAL, yakni Susanti Lengkong sendiri – dan bukan diserahkan kepada Lam Yenni Lamengan (Tergugat II Konvensi, Penggugat Rekonvensi, Pemohon Banding) - sebab dalam akta jual beli Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc.MLs. W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/I/200 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH, - Lam Yenni Lamengan (Tergugat II Konvensi, Penggugat Rekonvensi, Pemohon Banding) **BUKAN sebagai Subyek Penjual ;**

Bahwa hal tersebut didasarkan pada masing-masing akta kuasa jual Nomor : 29 dan Nomor 31 tanggal 27 Desember 1999 yang dibuat dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, SH., Notaris di Surabaya. disebutkan “Untuk dan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Pemberi Kuasa (Lam Yeni Lamengan, Tergugat II Konvensi, Penggugat Rekonvensi, Pemohon Banding) **mengoperkan dengan cara apapun, kepada siapapun juga – dan/atau kepada si Penerima Kuasa sendiri** (Susanti Lengkong, Tergugat I Konvensi, Tergugat Rekonvensi, Termohon Banding).....” ;

Dan hal tersebut juga didasarkan pada masing-masing **pasal 2** akta ikatan jual beli No. 28 dan No. 30 tanggal 27 September 1999, yang dibuat dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, di Surabaya, menyebutkan : “Harga jual beli atas obyek sengketa tersebut (Rp. 600.000.000,- dan Rp. 200.000.000,-) telah disepakati oleh para pihak (dalam hal ini Susanti Lengkong, Tergugat I Konvensi, sebagai Pembeli dan Lam Yeni Lamengan, Tergugat II Konvensi, selaku Penjual), dan dinyatakan telah diterima TUNAI dan dinyatakan LUNAS oleh akta tersebut, dan akta ikatan jual beli tersebut dinyatakan sebagai kwitansi yang sah” ;

2 Bahwa sedangkan Akta Ikatan Jual Beli No. 28 dan No. 30 dan akta kuasa jual No. 29 dan akta kuasa jual No. 31, tertanggal 27 September 1999, keempat akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, yaitu jual beli tanah obyek sengketa antara Pemohon Kasasi - Tergugat I Konvensi dengan Termohon Kasasi I-Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi **tidak pernah dinyatakan batal atau tidak pernah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh putusan pengadilan manapun, termasuk oleh pihak Mahkamah Agung.**

3 Bahwa sehingga, walaupun Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc.MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/I/ 200yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH keduanya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Mahkamah Agung, karena perikatan awalnya yang tertuang dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 28 dan No. 30, keduanya tertanggal 27 September 1999, keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo tidak dibatalkan oleh Mahkamah Agung maka tanah obyek sengketa **tetap menjadi milik dari Pemohon Kasasi - Tergugat I Konvensi**, berdasarkan ketentuan pasal 1458 BW yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi saat tercapainya kesepakatan tentang barang dan harga.

Bahwa atas dasar dalil tersebut pertimbangan Judex Facti yang menyatakan bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I Konvensi (Pemohon Kasasi)

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



dengan Tergugat II Konvensi (Termohon Kasasi) adalah tidak sah merupakan pertimbangan yang keliru dan pertimbangan tersebut haruslah dibatalkan.

- 4 Bahwa Judex Facti dalam memutus perkara ini telah melakukan kekeliruan dan salah menerapkan hukum karena tidak mencermati dan tidak mempertimbangkan bukti dan fakta bahwa Termohon Kasasi I pernah mengajukan gugatan pembatalan akta ikatan jual beli dan kuasa jual terhadap tanah obyek sengketa yang diajukan oleh Termohon kasasi I - Tergugat II Konvensi/Penggugat ReKonvensi (selaku Penggugat dalam perkara a quo) terhadap Pemohon Kasasi – Tergugat I Konvensi (selaku Tergugat dalam perkara a quo) dan gugatan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan dan putusannya telah memperoleh kekuatan tetap, sebagaimana tertuang dalam putusan berikut :

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 397/Pdt.G/2005/PN.Sby tertanggal 1 Desember 2005 yang amarnya menyatakan gugatan Penggugat Lam Yenny Lamengan tentang pembatalan Ikatan Jual Beli dan kuasa jual tanah obyek sengketa tidak dapat diterima dan atau dengan amar putusan :

DALAM KONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi I, II dan III tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 154.000,- (seratus lima puluh empat ribu rupiah) ;

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 433/PDT/2008/PT.SBY tanggal 24 Oktober 2008, yang amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan atas putusan tersebut telah memiliki kekuatan tetap dan atau sebagaimana dalam amar putusan :

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Pembanding ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 1 Desember 2005 No. 397/Pdt.G/2005/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum kepada para Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp. 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);



Bahwa karena telah ada putusan berkekuatan tetap yang menolak gugatan pembatalan ikatan jual beli dan kuasa jual atas tanah obyek sengketa yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Tergugat II Konvensi –Penggugat Rekonvensi, maka seharusnya gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Tergugat II Konvensi-Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat I :

1 Bahwa Judex Facti dalam mengadili dan memeriksa perkara ini telah salah menerapkan hukum dan beracara serta mengabaikan serta tidak meneliti secara cermat alat bukti surat-surat yang diajukan dalam persidangan sehingga Judex Facti melakukan kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dalam memberikan pertimbangan dalam putusannya yaitu :

1.1. Bahwa tanah-tanah obyek sengketa yang dilakukan tukar menukar oleh Tergugat I Konvensi dengan tanah-tanah milik Penggugat Konvensi adalah berasal dari suatu proses transaksi jual beli yang sah antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam **BUKTI P-1** : Akta Ikatan Jual Beli No. 28, tanggal 27 September 1999, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo dan **BUKTI P-3** : Akta Ikatan Jual Beli No. 30, tanggal 27 September 1999 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo. Berdasarkan kedua bukti tersebut secara jelas ternyata bahwa syarat-syarat jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1457 dan pasal 1458 KUHPerdato telah terpenuhi sehingga tanah obyek sengketa yang telah diperjual belikan antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sah menjadi milik dari Tergugat I Konvensi.

Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1457 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa : *“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”* dan pasal 1458 KUHPerdato yang mengatur bahwa : *“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”*.

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



Bahwa dari dan oleh karenanya, sejak Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengikatkan diri untuk melakukan ikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam kedua akta tersebut maka secara hukum tanah obyek sengketa sudah menjadi milik dari Tergugat I Konvensi, dan sejak tanggal pembuatan kedua akta Ikatan/ Perjanjian Jual Beli tersebut maka Tergugat I Konvensi berhak dan berwenang untuk mengalihkan tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak manapun termasuk melakukan tukar menukar atas tanah obyek sengketa tersebut dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

1.2 Bahwa keabsahan transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku penjual dengan Tergugat I Konvensi selaku pembeli diperkuat lagi dengan dibuatnya Kuasa Menjual yang mana Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberi kuasa kepada Tergugat I Konvensi untuk menjual tanah obyek sengketa tersebut baik kepada pihak lain maupun kepada dirinya sendiri sebagaimana tertuang dalam **BUKTI P-2** : Akta Kuasa Menjual No. 29 tanggal 27 September 1999, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo **BUKTI P-4** : Akta Kuasa Menjual No. 31 tanggal 27 September 1999 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo.

1.3 Bahwa karena proses perolehan hak atas tanah obyek sengketa tersebut oleh Tergugat I Konvensi telah dilakukan sesuai dengan hukum, maka tukar menukar tanah obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I Konvensi dengan bidang-bidang tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sah pula secara hukum, karena tukar menukar tanah tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan 1541 KUHPerdara yang menentukan bahwa Tukar-menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik sebagai gantinya suatu barang lain, yang mana keabsahan tukar menukar tanah tersebut tertuang dalam **BUKTI P-7** : Akta Perjanjian Tukar Menukar yang dibuat dibawah tangan tertanggal 20 Desember 1999.

Bahwa karena proses peralihan hak dan proses pemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sepenuhnya telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka tidak ada alasan bagi *Judex Facti* untuk menyatakan bahwa penguasaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atas tanah obyek



sengketa adalah tidak sah, dan tidak ada alasan pula bagi *Judex Facti* untuk memerintahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi.

2. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara ini telah salah menerapkan hukum serta mengabaikan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, serta *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan yang nyata dan melakukan kekhilafan dalam memberikan pertimbangan hukumnya dengan menyatakan bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak sah karena Mahkamah Agung dalam putusan perkara No. 1228 K/Pdt/2005 tanggal 10 Mei 2007 yang telah berkekuatan tetap menentukan pada pokoknya bahwa jual beli tanah sengketa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga berakibat tanah menjadi status quo semula (mohon periksa putusan *Judex Facti* hal 17). Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangat keliru dan menyesatkan dengan alasan :

2.1. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusan perkara No. 1228 K/Pdt/2005 tanggal 10 Mei 2007 yang telah berkekuatan tetap secara tegas dan secara spesifik menyebutkan bahwa yang tidak memiliki kekuatan hukum adalah jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc.MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc. MLs.W/I/2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH. Sedangkan Akta Ikatan Jual Beli No. 28 dan No. 30, keduanya tertanggal 27 September 1999, keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo (Bukti P1 dan P3) tidak pernah dinyatakan batal atau tidak pernah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Mahkamah Agung.

2.2. Bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 28 dan No. 30, keduanya tertanggal 27 September 1999, keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, adalah merupakan perikatan awal dari transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Sehingga, walaupun Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc.MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/I/2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan, SH keduanya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Mahkamah Agung, karena perikatan awalnya yang tertuang dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 28 dan No. 30, keduanya tertanggal 27 September 1999, keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo tidak

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



dibatalkan oleh Mahkamah Agung maka tanah obyek sengketa tetap menjadi milik dari Tergugat I Konvensi.

- 2.3. Bahwa karena Tukar Menukar tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dengan tanah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dilakukan dengan mendasarkan kepemilikan tanah sengketa berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 28 dan No. 30, keduanya tertanggal 27 September 1999, maka tukar menukar bidang-bidang tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi tetap sah dan tidak terpengaruh dengan putusan Mahkamah Agung No. 1228.K/Pdt/2005 tanggal 10 Mei 2007 yang membatalkan Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc. MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/I/2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil tersebut maka pertimbangan Judex Factie yang menyatakan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah, dengan demikian tukar menukar antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga tidak sah, adalah pertimbangan yang keliru dan tidak bisa dipertahankan.

- 3 Bahwa Judex Facti dalam memeriksa dan mengadili perkara ini telah salah dalam menerapkan hukum dan melakukan kekeliruan yang nyata serta telah khilaf dalam memberikan pertimbangan hukumnya dimana Judex Facti dalam putusan a quo halaman 17 menyatakan dan mengeluarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut : *“Menimbang, bahwa oleh karena putusan MARI tersebut memutus soal jual beli yang dilaksanakan antara Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Pembanding dengan Tergugat I/Turut Terbanding yang menentukan pada pokoknya jual beli tanah sengketa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga berakibat tanah menjadi status quo semula.”*

Bahwa jelas pertimbangan Judex Facti tersebut adalah pertimbangan yang keliru sebab Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 1228 K/Pdt/2005 tanggal 10 Mei 2007 putusannya sama sekali tidak memutus soal jual beli yang dilaksanakan antara Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Pembanding dengan Tergugat I/Turut Terbanding, tetapi yang diputuskan oleh MA dalam putusan perkara tersebut dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/ Kc.MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/ Kc.MLs.W/I/2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH, yang didalam kedua akta tersebut memuat transaksi jual beli antara



Tergugat I dengan diri Tergugat I sendiri, bukan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Bahwa oleh karena itu jelas Judex Facti telah melakukan kekeliruan yang nyata dan khilaf dalam pertimbangan putusan a quo.

- 4 Bahwa Judex Facti telah keliru dalam menilai putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 1228 K/Pdt/2005 tanggal 10 Mei 2007 yang memutuskan Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc.MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/I/2000 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan SH tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku. Bahwa esensi dan isi dari Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc.MLs.W/I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/ I/2000 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan, SH adalah jual beli tanah obyek sengketa dimana yang bertindak selaku penjual adalah Susanti Lengkong/Tergugat I Konvensi dan yang bertindak selaku pembeli adalah juga Susanti Lengkong/Tergugat I Konvensi sendiri. Maka apabila kedua akta jual beli tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan status tanah dikembalikan pada posisi semula, maka status dan hak kepemilikan atas tanah tersebut secara otomatis kembali kepada pihak penjual yaitu Susanti Lengkong/Tergugat I Konvensi.

Bahwa Judex Facti juga keliru mengartikan/menafsirkan putusan Mahkamah Agung No. 1228 K/Pdt/2005 tanggal 10 Mei 2007 yang memutuskan yang memutuskan Akta Jual Beli tanggal 25 Januari 2000 No. 004/JB/Kc.MLs.W/ I/2000 dan Akta Jual Beli No. 005/JB/Kc.MLs.W/I/2000 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT M.S.E. Pangemanan, SH tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, seolah-olah sama artinya dengan Mahkamah Agung membatalkan kedua akta tersebut. Bahwa Mahkamah memutuskan kedua akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum bukan berarti Mahkamah Agung membatalkan secara mutlak (*absolute nietig*) kedua akta tersebut. Bahwa Mahkamah memutuskan kedua akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum haruslah dipahami dan ditafsirkan bahwa kedua akta tersebut tidak dapat menimbulkan akibat hukum apapun dalam penggunaannya dikemudian hari dan tidak dapat digunakan sebagai bukti hukum, sedangkan status dan hak kepemilikan atas tanah yang diperjual belikan dengan akta tersebut bukan menjadi batal, akan tetapi status dan hak kepemilikan atas tanah tersebut kembali kepada pihak penjual yaitu Susanti Lengkong/Termohon Kasasi – Tergugat I Konvensi.

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



5 Bahwa berdasarkan keberatan-keberatan yang diuraikan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Tinggi Surabaya patut untuk dibatalkan karena jelas Pengadilan Tinggi Surabaya/Judex Facti dalam memeriksa dan mengadili perkara ini melanggar ketentuan yang diatur dalam pasal 30 UU No. 14/1985 jo pasal 30 UU No. 5 Tahun 2005 Tentang Mahkamah Agung jo ps. 30 UU No.4/2004, karena Judex Facti telah Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, putusannya sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I Susanti Lengkong telah membeli tanah SHM No. 158 dan SHM No. 138 (objek sengketa) terletak di Desa Wawanasa, Kecamatan Singkil, Manado, dari Tergugat II Lam Yenni Lamengan pada tanggal 27 September 1999 ;
- Bahwa kemudian Tergugat I telah menukarkan tanah yang dibelinya tersebut kepada Penggugat Honny Lengkong (Tergugat I dengan Penggugat adalah adik kakak) yaitu SHM No. 136 dan SHM No. 137 terletak di Desa Wawonasa, Kecamatan Singkil, Manado ;
- Bahwa kemudian timbul masalah atas tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I, mengenai jual beli tersebut, telah diputus oleh Mahkamah Agung RI dengan putusan No. 1228 K/Pdt/2005 tanggal 10 Mei 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya menyatakan jual beli tanah sengketa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan berakibat tanah sengketa kembali dalam keadaan semula yaitu milik Tergugat II Lam Yenni Lamengan;
- Bahwa dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI tersebut, maka secara otomatis perbuatan tukar menukar objek sengketa oleh Tergugat II dengan Penggugat, menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum pula, karena tanah yang dipertukarkan telah kembali dalam keadaan semula bukan lagi milik Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : I. **SUSANTI LENGKONG** dan II. **HONNY LENGKONG** tersebut harus ditolak ;



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

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II/ Penggugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : I. **SUSANTI LENGKONG** dan II. **HONNY LENGKONG** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi II/ Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **13 Mei 2013** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH.MH** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.iP.,M.Hum.** dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Eko Budi Supriyanto, SH.,MH** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, K e t u a,
ttd./Prof.Dr.H.Abdul Manan, SH.S.iP.M.Hum. ttd./ Dr. H. Mohammad Saleh, SH.MH
ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.

Biaya-biaya :	Panitera Pengganti,
1 M e t e r a i.....Rp. 6.000,-	ttd./Eko Budi Supriyanto, SH.,MH
2 R e d a k s i.....Rp. 5.000,-	
3 Administrasi kasasi <u>Rp. 489.000,-</u>	
Jumlah.... Rp. 500.000,-	

untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 1270 K/Pdt/2012



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

