



**PUTUSAN**  
Nomor 1033 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**LUKRESIA CRISTY VANESSA MASENGI**, bertempat tinggal di Kelurahan Sario Kotabaru Lingkungan II Kecamatan Sario Kota Manado;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

**L a w a n**

**RICHARD YUSNI WEKU**, bertempat tinggal di Kelurahan Tanjung Batu Lingkungan V Kecamatan Wanea Kota Manado;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**D a n :**

1. **F.X JERRY J. KOLON DAM, S.H.**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan Sam Ratulangi, Tanjung Batu Lingkungan I Nomor 4, Manado 95117;

2. **GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, S.H.**, Notaris, bertempat tinggal di Saronson II, Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara;

3. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MINAHASA UTARA**, berkedudukan di Kompleks Kantor Bupati Minahasa Utara di Airmadidi;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah (objek sengketa) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2003 yang terletak di Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, luas 7470 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), dan dengan batas-batas:

- Utara dengan jalan raya Manado Bitung;
  - Timur dengan Kelurahan Lumondong Sompil dan saluran air;
  - Selatan dengan pendeta Bokong;
  - Barat dengan Kelurahan Malonda;
2. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2013 Penggugat dan Tergugat I, dihadapan Tergugat II melakukan perjanjian pinjam meminjam sertifikat tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 240), dimana Penggugat meminjamkan sertifikat miliknya tersebut kepada Tergugat I untuk diadakan proses balik nama sertifikat tersebut akan dijadikan jaminan oleh Tergugat I kepada salah satu Bank yang sudah disetujui Penggugat dan Tergugat I dan jika terjadi pencairan pinjaman maka uang pinjaman tersebut akan dibagi dua antara Penggugat dan Tergugat I setelah bersih dipotong dengan biaya-biaya (*vide* Perjanjian tertanggal 10 Juni 2013);
  3. Bahwa juga dalam perjanjian tersebut disepakati dimana jika dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian (10 Juni 2013), sertifikat yang diajukan ke Bank tidak bisa ada pencairan maka dengan seketika sertifikat tersebut harus dikembalikan atau dibalik nama kembali menjadi atas nama Penggugat (*vide* pasal 1 ayat 4 Perjanjian tertanggal 10 Juni 2013);
  4. Bahwa untuk menindak lanjuti perjanjian tersebut maka dibuatkanlah Akta Jual Beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 240 dihadapan Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tertanggal 18 Juni 2013 dan kemudian dibalik nama oleh Tergugat IV menjadi atas nama Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2013. Dan dengan demikian setelah dibuatkan Akta Jual Beli oleh Tergugat III dan dibalik nama oleh Tergugat IV maka tanah dan sertifikat tersebut dikuasai oleh Tergugat I;
  5. Bahwa setelah tiga bulan sejak tanggal dibuatkannya perjanjian ternyata sertifikat tersebut tidak pernah bisa ada pencairan. Dan sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 4 Perjanjian tertanggal 10 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II, maka seharusnya tanah maupun sertifikat atas tanah tersebut sudah dikuasai Penggugat dan sertifikatnya dibalik nama kembali menjadi atas nama Penggugat;
  6. Bahwa pada dasarnya Penggugat tidak memiliki prasangka buruk terhadap Tergugat I dan oleh karena itu pada tanggal 31 Desember 2013

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 1033 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)



dibuatkanlah kembali perjanjian pemberian kuasa antara Penggugat selaku penerima kuasa dan Tergugat selaku pemberi kuasa dihadapan Tergugat II. Dan maksud pemberian kuasa tersebut tidak lain adalah penerima kuasa (Penggugat) diberikan wewenang untuk melakukan pemisahan, pelepasan hak, pemindahan hak, jual beli tanah, menandatangani akta pemisahan, pelepasan hak, pemindahan hak, akta jual beli dst. (*vide* surat perjanjian pemberian kuasa tertanggal 31 Desember 2013);

7. Bahwa namun demikian perjanjian pemberian kuasa tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Penggugat karena pihak Tergugat I tidak mau menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut kepada Penggugat, dan Penggugat telah berulang kali berupaya memintanya secara baik-baik kepada Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat tersebut, namun Tergugat I tetap saja tidak mau menyerahkannya kepada Penggugat hingga kemudian dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Airmadidi untuk mencari keadilan;
8. Bahwa pada dasarnya Penggugat telah melaksanakan prestasi sebagaimana isi dari perjanjian pinjam meminjam sertifikat tanah hak milik Penggugat pada tanggal 10 juni 2013 antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II. Dan namun ternyata Tergugat I tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut, dan hal itu tentunya sangatlah merugikan Penggugat mengingat Penggugat seharusnya sudah dapat menguasai kembali tanah dan sertifikat milik Penggugat sejak syarat waktu 3 (tiga) bulan terlampaui sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian tersebut untuk dikembalikan status kepemilikan hak atas tanah dalam sertifikat tersebut seperti sebagaimana keadaan semula yakni menjadi milik Penggugat;
9. Bahwa mengingat Tergugat I tidak dapat melaksanakan sebagaimana apa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian, maka tentunya Tergugat I telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan batal menurut hukum perjanjian tertanggal 10 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat II;
10. Bahwa juga oleh karena Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tertanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah merupakan akibat dari adanya perjanjian tertanggal 10 Juni 2013, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan batal menurut



hukum Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tertanggal 18 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat III;

11. Bahwa terhadap surat perjanjian pemberian kuasa tertanggal 31 Desember 2013 antara Penggugat selaku penerima kuasa dan Tergugat selaku pemberi kuasa yang dibuat dihadapan Tergugat II yang tidak dapat dilaksanakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan batal menurut hukum surat perjanjian pemberian kuasa tertanggal 31 Desember 2013 antara Penggugat selaku penerima kuasa dan Tergugat selaku pemberi kuasa yang dibuat dihadapan Tergugat II;
12. Bahwa mengingat Tergugat IV adalah pihak yang berwenang dalam hal melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2013, Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, yang saat ini beratasnamakan Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I), menjadi untuk dan atas nama Richard Yusni Weku (Penggugat), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Tergugat IV guna melakukan pencatatan dan pendaftaran kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2003, Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, dari atas nama Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I), menjadi untuk dan atas nama Richard Yusni Weku (Penggugat) selaku pemiliknya;
13. Bahwa mengingat perjanjian pinjam meminjam sertifikat tanah Hak Milik Nomor 240 tertanggal 10 Juni 2013 dan surat perjanjian pemberian kuasa tertanggal 31 Desember 2013 antara Penggugat dan Tergugat I dibuat dihadapan Tergugat II maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini;
14. Bahwa juga mengingat Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tertanggal 18 Juni 2013 dibuat dihadapan Tergugat III maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat III tunduk pada putusan dalam perkara ini;
15. Bahwa mengingat pula Tergugat IV adalah pihak yang berwenang dalam hal melakukan pencatatan balik dan pendaftaran kembali terhadap Sertifikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2013, Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, luas 7470 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), dari atas nama Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I), menjadi untuk dan atas nama Richard Yusni Weku (Penggugat) selaku pemilik, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat IV tunduk pada putusan dalam perkara ini;

16. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2013, Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, luas 7470 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) saat ini dikuasai oleh Tergugat I, maka oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I atau kepada siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat guna dipergunakan secara bebas;
17. Bahwa juga mengingat Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2013 yang saat ini beratasnamakan Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I) berada dalam penguasaan Tergugat I, maka oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 240, tertanggal 27 Februari 2013 yang saat ini beratasnamakan Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I) kepada Penggugat guna dipergunakan secara bebas;
18. Bahwa untuk menjaga agar gugatan Penggugat tidak ilusoir serta mencegah agar tanah objek sengketa tidak dialihkan kepada siapapun juga, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa;
19. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh Tergugat I maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan kiranya berkenan menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 1033 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah dan meyakinkan maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV mengajukan Verzet, Banding maupun Kasasi;
21. Bahwa oleh karena juga gugatan ini didasarkan pada kebenaran menurut hukum maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan melakukan tindakan sementara yaitu menyita Sertifikat Hak Milik Nomor 240, tertanggal 27 Februari 2013, Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003, tanggal 25 Februari 2003, yang saat ini beratasnamakan Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I), dari Tergugat I atau dari siapapun yang menguasainya;

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

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2013, Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, yang saat ini beratasnamakan Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I), disita dari Tergugat I atau dari siapapun yang menguasainya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal menurut hukum surat perjanjian tertanggal 10 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat II;
3. Menyatakan batal menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tertanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III;
4. Menyatakan batal menurut hukum surat perjanjian pemberian kuasa tertanggal 31 Desember 2013 antara Penggugat selaku penerima kuasa dan Tergugat selaku pemberi kuasa yang dibuat dihadapan Tergugat II;
5. Memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pencatatan balik dan pendaftaran kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2013, Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, luas 7470 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), dari atas nama Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I), menjadi atas nama Penggugat

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2016



(Richard Yusni Weku) selaku pemilik;

6. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I atau kepada siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2003 yang terletak di Desa Sukur Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu Minahasa), Surat Ukur Nomor 26/Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, luas 7470 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), dan dengan batas-batas:
  - Utara dengan jalan raya Manado Bitung;
  - Timur dengan Kelurahan Lumondong Sompi dan saluran air;
  - Selatan dengan pendeta Bokong;
  - Barat dengan Kelurahan Malonda;kepada Penggugat (Richard Yusni Weku) guna dipergunakan secara bebas;
8. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 240 tertanggal 27 Februari yang saat ini ber-atasnamakan Lukresia Cristy Vanessa Masengi (Tergugat I) kepada Penggugat (Richard Yusni Weku) guna dipergunakan secara bebas;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah objek sengketa;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp200.000,00 per hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat I mengajukan *verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;
12. Menghukum Tergugat I, untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Atau: Jika Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain “Mohon Keadilan”;

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

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui;
2. Bahwa gugatan Penggugat cacat formil, sebab Penggugat tidak menarik Vanny Desiree Samsu sebagai pihak dalam perkara ini;
3. Bahwa didalam gugatannya Penggugat meminta agar Surat Perjanjian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III dinyatakan batal, sedangkan didalam akta perjanjian tersebut Vanny Desiree Samsu juga merupakan pihak dan ikut menada-tangani Surat Perjanjian *a quo*, maka secara hukum seharusnya Penggugat mengikut sertakan/menarik Vanny Desiree Samsu sebagai pihak dalam perkara ini;

4. Bahwa gugatan Penggugat saling bertentangan sebab di dalam gugatannya hubungan hukum Penggugat menggugat Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat IV) didasarkan pada perjanjian tanggal 10 Juni 2013, akan tetapi di dalam petitum gugatannya Penggugat memohon agar apa yang menjadi dasar gugatannya yaitu Surat Perjanjian tanggal 10 Juni 2013 dan Surat pemberian kuasa tanggal 31 Desember 2013 dibatalkan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah memberikan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2014/PN Amd., tanggal 5 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.594.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 128/PDT/2015/PT MND., tanggal 22 September 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 31/Pdt.G/ 2014/PN Amd., tanggal 5 Februari 2015 sepanjang yang berkenaan dengan amar putusan bagian eksepsi dan provisi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi, Nomor 31/Pdt.G/ 2014/PN Amd., tanggal 5 Februari 2015 yang berkenaan dengan amar putusan bagian pokok perkara;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 10 Juni 2013 yang dibuat di

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Terbanding II semula Tergugat II adalah batal demi hukum;

3. Menyatakan Akta Jual-beli Nomor 369.1/2013 tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Terbanding III semula Tergugat III adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Surat Kuasa Nomor 17 tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Terbanding II semula Tergugat II adalah batal demi hukum;
5. Memerintahkan Terbanding IV semula Tergugat IV untuk melakukan pencatatan balik nama dan pendaftaran kembali Sertifikat Hak milik Nomor: 240 tertanggal 27 Februari 2003, Desa Sukur, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, Surat Ukur Nomor 26, Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, luas 7470 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), dari atas nama Terbanding I semula Tergugat I menjadi atas nama Pemanding semula Penggugat selaku Pemilik;
6. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV untuk tunduk pada putusan ini;
7. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I atau kepada siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik, Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2003, Desa Sukur, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, Surat ukur Nomor 26, Sukur/2003 tanggal 25 Februari 2003, Luas 7470 M<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas:
  - Utara dengan Jalan Raya Manado-Bitung;
  - Timur dengan Kelurahan Lumondong Sompi dan Saluran air;
  - Selatan dengan Pendeta bokong;
  - Barat dengan Kelurahan Malonda;kepada Pemanding semula Penggugat;
8. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik, Nomor 240 tertanggal 27 Februari 2003 yang saat ini beratasnamakan Terbanding I semula Tergugat I, kepada Pemanding semula Penggugat (Richard Yusni Weku) yang apabila dinyatakan hilang oleh Terbanding I semula Tergugat I atau tidak bersedia diserahkan secara sukarela, maka putusan ini dapat dijadikan dasar oleh Terbanding IV semula Tergugat IV dalam rangka melaksanakan amar putusan butir ke 5 di atas;
9. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat pertama sejumlah Rp1.594.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) dan dalam peradilan tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2016



10. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 10 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 31/Pdt.G/2014/PN Amd., 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 23 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 2 Februari 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 2 Februari 2016;
3. Tergugat III pada tanggal 2 Maret 2016;
4. Tergugat IV pada tanggal 27 Januari 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 2 Maret 2016;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah mengesampingkan asas hukum Acara Perdata bahwa Hakim Perdata hanyalah mencari kebenaran formil;
2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, sebab pertimbangan *Judex Facti* telah menyimpulkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tanggal 18 Juni 2013 dibuat dalam rangka memenuhi perjanjian Nomor 3 tanggal 10 Juni 2013 (bukti P-I) (*vide* putusan halaman 13 baris ke 8 dan baris ke 16);
3. Bahwa antara Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tanggal 18 Juni 2013 dan perjanjian Nomor 3 tanggal 10 Juni 2013 justru berbeda satu dengan lainnya;
4. Bahwa perbedaan pertama tersebut dapat dilihat di dalam halaman 3 Pasal 1 ayat 1 perjanjian Nomor 3 tanggal 10 Juni 2013 di dalam perjanjian tersebut tidak mengatur tentang jual beli, jadi secara hukum perbuatan jual beli antara

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2016



Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa adalah perbuatan hukum yang terpisah dengan perjanjian Nomor 3 tanggal 10 Juni 2013;

5. Bahwa perbedaan kedua dapat dilihat dalam hal 3 Pasal 1 ayat 1 yaitu tentang biaya proses balik nama ditanggung pihak Pertama (Penggugat);
6. Bahwa didalam Pasal 8 Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tanggal 18 Juni 2013 disebutkan bahwa biaya pembuatan Akta ini, uang saksi dan segala biaya pengalihan hak dibayar oleh pihak kedua (Tergugat I);
7. Bahwa bertitik tolak dari dua perbedaan yang paling mendasar tersebut, diperoleh fakta hukum bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tanggal 18 Juni 2013 adalah suatu perbuatan yang berdiri sendiri serta mengesampingkan perjanjian Nomor 3 tanggal 10 Juni 2013;
8. Bahwa sesuai Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tanggal 18 Juni 2013 (huruf a dan b) Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah menerima secara tunai uang sejumlah Rp478.080.000,00 dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I maka timbul pertanyaan siapakah yang bertanggung jawab untuk mengganti uang tersebut apabila Akta Jual Beli tersebut dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena sesuai fakta adanya perjanjian tanggal 10 Juni 2013 Akta Perjanjian Nomor 3, maka jual beli yang dilakukan sesuai Akta Jual Beli Nomor 369.1/2013 tanggal 18 Juni 2013 merupakan jual beli semu, karena sesungguhnya hubungan hukum kedua pihak adalah hubungan hukum pinjam meminjam uang;

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 Pemohon Kasasi LUKRESIA CRISTY VANESSA MASENGI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;



**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LUKRESIA CRISTY VANESSA MASENGI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 27 Juni 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai.....             | 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 R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

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