



PUTUSAN
Nomor 3210 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DAVID JOPY RUMENGAN, bertempat tinggal di Desa Kosio,
Kecamatan Dumoga Barat, Kabupaten Bolaang Mongondow,
Sulawesi Utara;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n

RUSMINA MAMONTO, bertempat tinggal di Desa Otam,
Kecamatan Passi Barat, Kabupaten Bolaang Mongondow;
Termohon Kasasi/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kotamobagu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum tanah obyek sengketa ukuran 5000 m² adalah bahagian dari pada tanah milik Penggugat sebagai mana tertera dalam Surat Ukur Nomor 678/1999, tertanggal 2 September 1996, warkah Nomor 503/1997. Sertifikat Nomor 701/Doloduo atas nama David Jopy Rumengan dengan luas keseluruhan 16.106 meter persegi adalah sah menurut hukum milik Penggugat yang terletak di Desa Doloduo, Kecamatan Dumoga Barat, Kabupaten Bolaang Mongondow yang batas-batasnya:

Utara berbatasan dengan tanah milik Nuraini Bonde;

Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3210 K/Pdt/2018



Timur berbatasan dengan tanah milik J Emor;

Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat;

3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang menguasai dan menduduki tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang turut bersamanya untuk keluar dari tanah obyek sengketa dan menyerahkannya secara bebas kepada Penggugat dan bila perlu menggunakan alat negara (Polisi);
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Subsidiar: mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Putusan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Ktg, tanggal 31 Januari 2017, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat mendapatkan bagian tanah objek sengketa yang seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) di bagian selatan dalam tanah objek sengketa dan Tergugat mendapatkan bagian berupa tanah yang seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) di bagian utara dalam tanah objek sengketa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat tanggal 31 Oktober 2016 yang terletak di Desa Doloduo, Kecamatan Dumoga Barat, Kabupaten Bolaang Mongondow yang berbatasan dengan:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Nuraini Bonde;
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat (David Jopy Rumengan);
 - Timur berbatasan dengan tanah milik J. Emor;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat (David Jopy Rumengan);
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 701/Doloduo tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3210 K/Pdt/2018



4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat atas penguasaan di setengah bagian tanah objek sengketa yang seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) di bagian selatan dalam tanah objek sengketa yang merupakan hak Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk keluar dan menyerahkan bagian tanah objek sengketa yang seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) di bagian selatan dalam tanah objek sengketa kepada Penggugat secara bebas dan bila perlu menggunakan alat negara (polisi);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp1.941.000,- (satu juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 56/PDT/2017/PT.MND tanggal 23 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 16 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Ktg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kotamobagu, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Agustus 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 56/PDT/2017/PT.MND tanggal 23 Mei 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 92/PDT.G/2016/PN.Ktg tanggal 31 Januari 2017;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
4. Menyatakan secara hukum tanah objek sengketa ukuran 5.000 Meter persegi adalah bagian dari tanah milik Pengugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi sebagaimana tertera dalam Surat Ukur Nomor 678 / 1996 tanggal 2 September 1996 Warkah Nomor 503/1997 Sertifikat Nomor 701/Duloduo atas nama David Jopi Rumengan dengan luas keseluruhan 16.106 meter persegi adalah sah menurut hukum milik Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi yang terletak di desa Doloduo, Kecamatan Dumoga Barat, Kabupaten Bolaang Mongondow yang batas batasnya :
 - Utara berbatasan dengan Tanah milik Nuraii Bonde;
 - Selatan berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi;
 - Timur berbatasan dengan Tanah milik J. Emor;
 - Barat berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi yang menguasai dan menduduki tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum kepada Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi atau siapa saja yang turut bersamanya untuk keluar dari tanah objek sengketa dan menyerahkan secara bebas kepada Penggugat/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dan bila perlu menggunakan alat Negara (Polisi);
7. Menghukum Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara.

A T A U

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3210 K/Pdt/2018



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono*.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 September 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap dari alasan-alasan tersebut diatas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan mana dapat dibenarkan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan mengabulkan tuntutan subsidair gugatan Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat berdasarkan tuntutan subsidair tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dimana terbukti bahwa Penggugat telah memperoleh objek sengketa dengan jalan membeli dan telah dilakukan sesuai hukum, serta telah memenuhi unsur terang dan tunai dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai Akta jual Beli Nomor 29/AJB/VII/1997 tanggal 14 Juli 1997 antara Hendrik Manampiring sebagai penjual dan David Jopy Rumengan sebagai pembeli, kemudian atas objek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 701 tanggal 3 Maret 1997 dan berdasarkan Ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya karena telah melewati 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat, sehingga putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) yang mengabulkan gugatan Penggugat berdasarkan tuntutan subsidair, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengabulkan kasasi Pemohon Kasasi semula Penggugat dan mengadili sendiri mengabulkan gugatan Penggugat dalam tuntutan primair untuk seluruhnya;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3210 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DAVID JOPY RUMENGAN tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 56/PDT/2017/PT.MND tanggal 23 Mei 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Ktg tanggal 31 Januari 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DAVID JOPY RUMENGAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 56/PDT/2017/PT.MND tanggal 23 Mei 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Ktg tanggal 31 Januari 2017;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum tanah obyek sengketa ukuran 5.000 m² adalah bahagian dari pada tanah milik Penggugat sebagaimana tertera dalam Surat Ukur Nomor 678/1999, tertanggal 2 September 1996, warkah Nomor 503/1997. Sertifikat Nomor 701/Doloduo atas nama David Jopy Rumengan dengan luas keseluruhan 16.106 meter persegi adalah sah menurut hukum milik Penggugat yang terletak di Desa

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3210 K/Pdt/2018



Doloduo, Kecamatan Dumoga Barat, Kabupaten Bolaang Mongondow
yang batas-batasnya:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Nuraini Bonde;
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
 - Timur berbatasan dengan tanah milik J Emor;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang menguasai dan menduduki tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang turut bersamanya untuk keluar dari tanah obyek sengketa dan menyerahkannya secara bebas kepada Penggugat dan bila perlu menggunakan alat negara (Polisi);
5. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal 30 November 2018 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

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

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./.

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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3210 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP : 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3210 K/Pdt/2018

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)