



P U T U S A N

Nomor 1148 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HASAN GURIMAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Teling Atas, Lingkungan IX, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara;
2. **LUSY ROSIDA HERAWATY**, bertempat tinggal di Kelurahan Teling Atas, Lingkungan IX, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arthur Steven Wagiu, S.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat A.S. Wagiu & Rekan, berkantor di Kawasan Marina Plaza, Blok B-27, Kota Manado, Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2018; Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

L a w a n :

TOTO ARIESANTO, bertempat tinggal di Kelurahan Teling Atas, Lingkungan IX, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilmon Friyo Pattiawira Pelupessy, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Wilmon Friyo Pattiawira Pelupessy, S.H., M.H. & *Partners*, berkantor di Perumahan Taman Sari Metropolitan, Cluster Linau, Blok F-6, Nomor 29, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2018; Termohon Kasasi/Tergugat;

Dan:

KETUA PELAKSANA PENGADAAN TANAH WADUK KUWIL KAWANGKOAN, diwakili oleh Kepala Kantor Wilayah

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1148 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, berkedudukan di Kantor Wilayah Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara, Jalan 17 Agustus, Manado, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sylvana Ellen Senduk, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Kepala Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, berkantor di Kantor Wilayah Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara, Jalan 17 Agustus, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2018;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa bidang tanah seluas 11.539 m², sebagaimana yang tercatat dalam buku register Kelurahan Sukur, Persil Nomor 1141, Folio Nomor 402, dengan batas- batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Revly Mambo, Lien Dumais,
 - Timur berbatasan dengan Welda Rompis, Revly Mambo, Lien Dumais,
 - Selatan berbatasan dengan Kali Tondano,
 - Barat berbatasan dengan Kali Tondano,adalah sah milik dan kepunyaan Penggugat I;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa bukti-bukti surat kepemilikan tanah Penggugat I adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1148 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum, Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan tertanggal 15 juni 2013, yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk segera dan seketika mengembalikan asli surat-surat pembelian bidang tanah Penggugat I, kepada Penggugat I;
7. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan takluk dengan putusan perkara ini;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membayarkan biaya pengadaan dan pembebasan lahan Waduk Kuwil-Kawangkoan, dimana bidang tanah milik dan kepunyaan Penggugat I masuk didalamnya, kepada Penggugat I;
9. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang menduduki dan menempati bidang tanah milik dan kepunyaan Penggugat I tersebut, untuk segera keluar dan mengosongkan bidang tanah tersebut dan meyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat I dalam keadaan kosong untuk di pergunakan secara bebas oleh Penggugat I;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara ini;
12. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon keadilan (*ex aequo et bono*);Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Para Penggugat kabur (*exceptio obcuur libel*);
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
- Objek gugatan bukan sepenuhnya milik Penggugat (*exceptio domini*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Airmadidi telah menjatuhkan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 16 April 2019 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1148 K/Pdt/2021



Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.710.000,00 (satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 34/PDT/2020/PT MND, tanggal 1 April 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 28 April 2020 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Mei 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 68/Pdt.G/2018/PN Arm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2020;

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 12 Mei 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado dalam Perdata Nomor: 34 PDT/2020/PT.MND, tanggal 1 April 2020, *juncto*, Putusan Pengadilan

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1148 K/Pdt/2021



Negeri Airmadidi dalam perkara perdata Nomor 68/PDT.G/2018/PN.Arm, tanggal 16 April 2019, tersebut;

3. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk seluruhnya;
4. Menghukum Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 Mei 2020 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 12 Mei 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 28 Mei 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa telah dibeli oleh Tergugat dari Para Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Juni 2013 (Bukti PI, II-3 dan Bukti T-1) antara Para Penggugat dan Tergugat, dimana Para Penggugat I dan Penggugat II serta Tergugat menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli demikian pula para saksi Fatma Husain dan saksi Sultan;
- Bahwa Para Penggugat I dan Penggugat II tidak membantah tanda tangan mereka pada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka dalil Para Penggugat I dan Penggugat II, bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Juni 2013 dibuat secara sepihak oleh Tergugat adalah tidak benar, melainkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat atas sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat I dan Penggugat II;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1148 K/Pdt/2021



- Bahwa oleh karena jual beli dilakukan oleh pihak penjual sebagai pemilik sendiri maka jual beli tanah objek sengketa adalah sah dan bukan sebagai jaminan untuk pengurusan kelulusan masuk Dinas Kepolisian, sebagaimana didalilkan Para Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi selebihnya merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *udex acti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: HASAN GURIMAN, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1148 K/Pdt/2021



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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HASAN GURIMAN**, dan **2. LUSY ROSIDA HERAWATY** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 3 Juni 2021 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i Rp 10.000,00

2. R e d a k s i Rp 10.000,00

3. Administrasi kasasi Rp480.000,00

Jumlah Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1148 K/Pdt/2021