



P U T U S A N

No. 440 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**LINTJE RUMAGIT**, bertempat tinggal di Desa Lemoh, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Minahasa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roosje R. Monutu, SH dan kawan, para Advokat, beralamat di Desa Tombasian Bawah Jaga IV, Kecamatan Kowangkoan Barat, Kabupaten Minahasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

melawan

**JOHANA STANS MAMONTO**, bertempat tinggal di Jalan Kramat V/20 Rt. 004/Rw. 009, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen Jakarta;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1 **NY. NIKI KAPARANG** isteri dari **VENCE KAPARANG (alm)** anak satu-satunya **J.E.M. KAPARANG**, alamat tidak diketahui dengan pasti di Indonesia;

2 **Kepala Wilayah Kecamatan Tombariri**, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa;

Para turut Termohon Kasasi dahulu para turut Tergugat/ para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Tondano pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



1 Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan seluas 368 M<sup>2</sup> terletak di Desa Lemoh, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Minahasa dengan batas-batas:

Utara : Linus Lenak Dan Sarlota Ambun.

Timur : Andrias Walewangko.

Selatan : Jalan raya.

Barat : Andrias Supit.

Selanjutnya disebut tanah objek sengketa.

2 Bahwa tanah objek sengketa tersebut Penggugat peroleh berdasarkan jual beli antara J. E. M. Kaparang sebagai penjual (bahwa J. E. M. Kaparang telah meninggal dunia sedangkan ahli waris satu-satunya yaitu Vence Kaparang (telah meninggal dunia), dalam perkawinannya dengan Turut Tergugat I juga tidak memperoleh keturunan), dengan Penggugat sebagai pembeli sesuai Akta Jual Beli No.79/Kec.TRI/1996 tanggal 12 Juli 1996 dihadapan Turut Tergugat II;

3 Bahwa tanah objek sengketa saat ini diduduki/dikuasai oleh Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah, dan saat ini tanah tersebut sangat dibutuhkan Penggugat karenanya pendudukan/ penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

4 Bahwa untuk mencegah agar tanah objek sengketa dialihkan kepada pihak ketiga, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tondano berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa;

5 Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti otentik Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta-merta walaupun Tergugat mengajukan *verzet*, banding atau kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tondano untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah objek sengketa.
- 3 Menyatakan sah menurut hukum akta jual beli No.79/Kec.TRI/1996 tanggal 12 Juli 1996.
- 4 Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa.
- 5 Menyatakan menurut hukum pendudukan/penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum.



- 6 Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera keluar/mengosongkan tanah objek sengketa bersama seluruh harta bendanya untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah.
- 7 Menghukum pula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini.
- 8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta-merta walaupun Tergugat mengajukan *verzet*, banding atau kasasi.
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.
10. Mohon keadilan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas mengenai asal usul tanah serta subyek yang menguasai objek tersebut, karena masih ada pihak lain yang menguasai objek tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
- 2 Bahwa lebih kabur dan menjadi tidak jelas serta simpang siur dimana Penggugat merubah lagi identitas pihak Turut Tergugat I dari J. E. M. Kaparang ditambah/ dirubah menjadi Ny. Niki Kaparang istri dari Vence Kaparang (almarhum) yang tidak berhak atas objek tersebut karena kami tidak pernah kenal status dari Ny. Niky Kaparang dengan demikian perubahan tersebut sudah merupakan gugatan baru dimana perubahan dan tambahan tersebut telah merubah materi gugatan/ tuntutan, juga telah membuat administrasi Pengadilan Negeri Tondano khususnya pada kepaniteraan perdata tidak lengkap.

Sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 547 K/SIP/1973 “Perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok perkara, oleh karena itu harus ditolak”.

- 3 Bahwa yang paling pokok juga adalah proses jual beli antara Turut Tergugat I sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan kebiasaan yang ada.

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

- 1 Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap digunakan lagi untuk dalam rekonvensi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat dalam rekonsensi terhadap Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi maka Penggugat dalam rekonsensi telah dirugikan oleh Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi dengan membuat perasaan tidak enak serta mengganggu ketentraman dan mencemarkan nama baik dari Penggugat dalam rekonsensi.

3 Bahwa kerugian yang dialami oleh Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi sejak adanya gugatan Penggugat dalam konvensi/ Tergugat dalam rekonsensi yang ditaksir keseluruhannya adalah + Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah yang harus dibayar oleh Penggugat dalam konvensi/ Tergugat dalam rekonsensi kepada Penggugat dalam rekonsensi).

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

1 Menyatakan menurut hukum Penggugat dalam konvensi telah membuat perasaan tidak enak serta mengganggu ketentraman dan mencemarkan nama baik dan merugikan Penggugat dalam rekonsensi.

2 Menghukum Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat dalam rekonsensi sebesar ± Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

3 Menghukum Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini.

#### SUBSIDER:

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tondano telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 132/Pdt.G/2010/PN.Tdo tanggal 14 Desember 2011 yang amarnya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1

Meng  
abulkan  
gugatan  
Penggugat



untuk  
sebagian;

2 Menyatakan  
sah dan  
berharga sita  
jaminan  
yang

diletakkan  
atas tanah  
objek  
sengketa;

3 Menyatakan  
sah menurut  
hukum Akta  
Jual Beli  
No.79/  
Kec.TRI/19  
96 tanggal  
12 Juli  
1996;

4 Menyatakan  
menurut  
hukum  
Penggugat  
adalah  
pemilik  
yang sah  
atas tanah  
objek  
sengketa;

5 Menyatakan  
menurut  
hukum  
pendudukan/  
penguasaan



Tergugat  
atas tanah  
objek  
sengketa  
merupakan  
perbuatan  
melawan  
hukum;

6 Menghukum

Tergugat  
atau  
siapapun  
saja yang  
mendapat  
hak  
daripadanya  
untuk segera  
keluar/  
mengosongk  
an tanah  
objek  
sengketa  
bersama  
seluruh harta  
bendanya  
untuk  
selanjutnya  
diserahkan  
kepada  
Penggugat  
sebagai  
pemilik  
yang sah;

7 Menghukum

pula Turut



Tergugat I  
dan Turut  
Tergugat II  
untuk  
tunduk dan  
bertakluk  
pada  
putusan ini;  
8 Menghukum  
Tergugat  
dan Turut  
Tergugat  
untuk  
membayar  
biaya  
perkara  
sebesar Rp.  
1.089.000,-  
(satu juta  
delapan  
puluh  
sembilan  
juta rupiah);  
9 Menolak  
gugatan  
Penggugat  
untuk selain  
dan  
selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/  
Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi  
Manado dengan putusan No. 104/Pdt/2012/PT.MDO tanggal 16 Agustus 2012 yang  
amarnya sebagai berikut:

- 1 Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 14 Desember 2011 Nomor: 132/Pdt.G/2010/PN.TDO, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## I DALAM KONVENSI:

Dalam eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah objek sengketa;
- 3 Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No.79/Kec.TRI/1996 tanggal 12 Juli 1996;
- 4 Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;
- 5 Menyatakan menurut hukum pendudukan/penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
- 6 Menghukum Tergugat atau siapapun saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera keluar/mengosongkan tanah objek sengketa bersama seluruh harta bendanya untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- 7 Menghukum pula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini;
- 8 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## II Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

## III Dalam konvensi dan rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kadua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 9 Oktober 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Oktober 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)



sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 132/Pdt.G/2010/PN.Tdo jo. No. 104/Pdt/2012/PT.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tondano, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 November 2012;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 21 November 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 4 Desember 2012;

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

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

- 1 Bahwa Pemohon menolak dan tidak menerima Keputusan Pengadilan Tinggi tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat kasasi atas Keputusan Pengadilan tersebut pada tanggal 23 Oktober 2012 hari Selasa, jadi masih dalam tenggang waktu yang diperbolehkan oleh undang-undang;
- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tondano yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Manado tidak mencerminkan rasa keadilan dan tidak bersesuaian dengan bukti vide T.1 yang sudah menguasai secara turun temurun dan terus menerus sehingga adalah suatu hal yang keliru dan tidak masuk akal bukti P.1 nanti terjadi pada tanggal 12 Juli 1996.
- 3 Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Manado tersebut tidak juga mempertimbangkan dengan jelas dimana ada pihak lain yang menguasai objek sengketa dan tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka syarat formil dari suatu gugatan tidak terpenuhi sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
- 4 Bahwa demikian pula hal yang pokok dalam gugatan adalah terjadi simpang siur mengenai identitas dari Turut Tergugat I yang dirobah dari Jem Kaparang ditambah/ diubah menjadi Ny. Niki Kaparang intesi dari Vence Kaparang (almarhum) dimana perubahan tersebut sudah merupakan gugatan baru dimana perubahan dan tambahan tersebut telah merubah materi.

Hal. 9 dari 9 hal. Put. No.440 K/PDT/2013



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

bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;
- Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat berhasil membuktikan objek sengketa milik Termohon Kasasi/Penggugat yang dikuasai secara melawan hukum oleh Pemohon Kasasi/Tergugat;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena mengenai 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 tidak dilaksanakan atau ada 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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 : **LINTJE RUMAGIT** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**



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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **LINTJE RUMAGIT** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat 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 **Selasa**, tanggal **23 Juli 2013** oleh **I Made Tara, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, SH.,CN.,M.Kn.** dan **Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,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 **Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

ttd./Dr. Yakup Ginting, SH.,CN.,M.Kn.

ttd./ I Made Tara, SH.

ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti,

1 M e t e r a i.....Rp. 6.000,-

ttd./

2 R e d a k s i.....Rp. 5.000,-

Hosianna Mariani Sidabalok, SH.,MH.

3 Administrasi kasasi Rp. 489.000,-

Jumlah.... Rp. 500.000,-

untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Hal. 11 dari 9 hal. Put. No.440 K/PDT/2013



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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.**

NIP.19610313 198803 1 003.