



PUTUSAN

Nomor 767 K/Pdt/2024

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

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

1. **FERDA JEFFERSON MOODY PONGANTUNG**, bertempat tinggal di Lingkungan IV, Kelurahan Malalayang Satu Barat;
2. **JOOKE MEITY LENDO**, bertempat tinggal di Lingkungan IV, Kelurahan Malalayang Satu Barat;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Setli A. S. Kohdong, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Raintama & Kohdong, berkantor di Perum. Hayung See The Sea, Blok C, Nomor 3, Kelurahan Malalayang Satu Barat, Lingkungan VII, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2022;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

OLIVIA RINNA RUMATE, bertempat tinggal di Jalan A A Maramis, Lingkungan IV, Kelurahan Kairagi Dua, Kecamatan Mapanget, Kota Manado;

Termohon Kasasi;

D a n:

1. **KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO (ATR/BPN)**, berkedudukan di Jalan Pomurow, Nomor 109, Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado;
2. **MERLYN PONTOH, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Wilayah Manado**, beralamat di Jalan 17 Agustus, Nomor 01, Bumi Beringin, Kota Manado;

Para Turut Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan AJB Nomor 627/2022, tertanggal 29 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn., tidak sah dan tidak mengikat;
4. Menyatakan SHM Nomor 1010/Malalayang Satu Barat, yang sudah berubah nama pemilik atas nama Olivia Rinna Rumat (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado (ATR/BPN) tidak sah dan tidak mengikat;
5. Menyatakan akibat perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil bagi Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Para Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan akibat perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian *immateriil* bagi Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya kerugian *immateriil* Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan *a quo*;
10. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan bertakluk atas putusan dalam perkara ini yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024

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)



12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Manado berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Para Penggugat kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan rumah seluas 281 m² (dua ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1010/Malalayang Satu Barat yang didapatkan melalui jual beli yang sah menurut hukum;
4. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* secara sukarela;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian *materiil* dan *immateriil* sebesar Rp1.056.225.000,00 (satu miliar lima puluh enam juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila lalai untuk menjalankan putusan;

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd, tanggal 29 November 2022 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat yang menguasai dan tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan rumah seluas 281 m² (dua ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1010/Malalayang Satu Barat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan rumah seluas 281 m² (dua ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1010/ Malalayang Satu Barat yang didapatkan melalui jual beli yang sah menurut hukum;

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* secara sukarela;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.336.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT MND, tanggal 4 April 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 26 April 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Mei 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd *juncto* Nomor 49/PDT/2023/PT MND, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Mei 2023;

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 23 Mei 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49/PDT/2023/PT Mnd, yang diputus tanggal 4 April 2023;

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 31 Mei 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 23 Mei 2023, dan kontra memori kasasi tanggal 31 Mei 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado yang telah menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Manado, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dari bukti berupa Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 30 Januari 2021 dan Surat Pernyataan tanggal 30 Maret 2022 terungkap fakta Para Penggugat ada berutang kepada Tergugat sebesar Rp345.000.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) dan berjanji akan mengembalikan pada tanggal 25 April 2022 dan apabila tidak dikembalikan/dilunasi utang tersebut, maka Tergugat selaku pihak kedua akan mengambil alih tanah dan bangunan yang terletak di Malalayang Satu Barat Lingkungan IV (*vide* bukti P-1);

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



Bahwa pembuatan perjanjian tersebut di atas merupakan perjanjian milik beding yang secara hukum dilarang, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1178 KUHPer yang pada pokoknya mengatur bahwa segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang yang dijadikan jaminan utang sebagai miliknya adalah batal;

Bahwa dalam hukum jaminan diatur bahwa terhadap objek jaminan apabila utang tidak dibayar dan debitur wanprestasi, maka objek jaminan dilelang dan kreditur dapat mengambil bagian dari hasil lelang tersebut untuk melunasi piutangnya;

Bahwa oleh karena itu putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Manado salah menerapkan hukum dan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Bahwa terhadap peralihan hak atas objek jaminan utang dari orang yang berutang kepada orang yang memberikan utang yang berawal dari pinjam meminjam uang, tidak dapat dibenarkan karena merupakan perjanjian milik beding yang dilarang dan harus dinyatakan batal, sehingga terhadap jual beli/peralihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1010 adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat pembeli yang beriktikad baik yang berhak atas perlindungan hukum, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2016 tentang Kriteria Pembeli Yang Beriktikad Baik, oleh karenanya terhadap putusan *judex facti* yang menolak gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan harus dibatalkan;

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Milik dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat, maka beralasan hukum untuk mengabulkan sebagian gugatan Para Penggugat;

Bahwa terhadap tuntutan rekonvensi Tergugat, oleh karena peralihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat tidak sah, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat, karena tidak menyerahkan dan mengosongkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat. Konvensi, namun oleh karena terbukti bahwa Para Penggugat masih memiliki kewajiban atas pembayaran utangnya tersebut

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



maka terhadap tuntutan ganti rugi materiil beralasan hukum untuk dikabulkan sebesar pinjaman yang nyata-nyata belum dikembalikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar Rp352.075.000,00 (tiga ratus lima puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah) dan oleh karena bunga tidak diperjanjikan maka patut untuk ditambahkan bunga *moratoir* sebesar 6% (enam persen)/tahun, sedangkan ganti rugi *immateriil* oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikannya, maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi FERDA JEFFERSON MOODY PONGANTUNG dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 49/Pdt/2023/PT MND, tanggal 4 April 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd, tanggal 29 November 2022 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena senyatanya 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 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;

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **FERDA JEFFERSON MOODY PONGANTUNG**, 2. **JOOKE MEITY LENDO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 49/Pdt/2023/PT MND, tanggal 4 April 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 414/Pdt.G/2022/PN Mnd, tanggal 29 November 2022;

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan AJB Nomor 627/2022, tertanggal 29 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn., tidak sah dan tidak mengikat;
4. Menyatakan SHM Nomor 1010/Malalayang Satu Barat, yang sudah berubah nama pemilik atas nama Olivia Rinna Rumate (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado (ATR/BPN) tidak sah dan tidak mengikat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk petitum subsider;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp352.075.000,00 (tiga ratus lima puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah) dan bunga *moratoir* = 6% x Rp352.075.000,00 (tiga ratus lima puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah) = Rp21.124.500,00 (dua puluh satu juta seratus dua puluh empat ribu lima ratus rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Anggota tersebut dan Bertha Arry Wahyuni, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

Ttd.

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

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 767 K/Pdt/2024



Panitera Pengganti,

Ttd.

Bertha Arry Wahyuni, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001