



P U T U S A N
Nomor 636 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **LENNY MARIA OGI**, bertempat tinggal di Desa Koha Jaga VI Kecamatan Pineleng, Kecamatan Kabupaten Minahasa;
 2. **FEMMY OGI**, bertempat tinggal di Desa Koha Jaga VIII Kecamatan Pineleng Kecamatan Kabupaten Minahasa;
 3. **NELLY OGI**;
 4. **WEMPY OGI**, keduanya bertempat tinggal di Desa Koha Jaga VI Kecamatan Pineleng Kecamatan Kabupaten Minahasa;
 5. **YENNY OGI**, bertempat tinggal di Desa Koha Jaga IX Kecamatan Pineleng Kecamatan Kabupaten Minahasa, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Franky R Weku, S.H.,M.H., Advokat pada *Law Firm MWR & Partners*, beralamat di Jalan Arnold Mononutu Nomor 5 Lt II Wanea Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2013;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para
Pebanding;

L a w a n:

1. **SILFINUS OGI**, bertempat tinggal di Jalan 2 Mei Kelurahan Teling Atas Lingkungan III Kecamatan Wanea Kota Manado;
 2. **LILY BINTI**, bertempat tinggal di Kelurahan Pinaesaan Lingkungan I Kecamatan Wenang Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mario F.R. Legoh, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Firm Weenas & Legoh*, beralamat di Hotel Gran Puri *Floor 3th*, Jalan Sam Ratulangi Nomor 458 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2014;
 3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA MANADO**, beralamat Jalan Pomorouw Nomor 109 Kota Manado;
- Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/Terbanding I s.d. III;

Halaman 1 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015



d a n

1. **CRESCENS OGI**, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang Dua Lingkungan I Nomor 46, Kecamatan Malalayang, Kota Manado;
 2. **ELISABETH OGI**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah II Blok DD Nomor 31 Soreang Indah, Kelurahan Cingjih, Kecamatan Soreang, Kota Bandung, yang untuk sementara tinggal di Kelurahan Malalayang Dua Lingkungan I Nomor 46 Kecamatan Malalayang, Kota Manado;
 3. **PAULUS OGI**, bertempat tinggal di Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan III Kecamatan Sario, Kota Manado;
 4. **DIONNYSIUS OGI**, bertempat tinggal Desa Koha Dusun IV Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa;
 5. **JEANE CECILIA OGI**, bertempat tinggal di Sendang Sari RT. 004 RW 007 Kel. Kebun Kelapa Kota Bogor yang untuk sementara tinggal di Kelurahan Malalayang Dua Lingkungan I Nomor 46 Kecamatan Malalayang, Kota Manado;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I s.d. V/
Turut Terbanding I s.d. V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat dan Para Turut Tergugat selaku ahli waris dari Almarhum Corneles Ogi mempunyai hak atas tanah Tanah yang terletak Kelurahan Wenang Selatan Kecamatan Wenang Kota Manado seluas 303 m² yang dahulunya adalah Kampung Pondol dengan batas-batas tanahnya sekarang ini sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan : Jalan Pondol;
 - Timur berbatasan dengan : Kel. Al Buchari;
 - Selatan berbatasan dengan : Kel. Smith;
 - Barat berbatasan dengan : Jalan Piere Tendean;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa asal tanah tersebut adalah tanah milik almarhum Corneles Ogi, yang semasa hidupnya telah melakukan pernikahan 2 (dua) kali, dimana dalam perkawinan pertama dengan almarhumah Juliana Tindas memperoleh 6 (enam) orang anak, masing-masing secara berturut-turut: 1. Crescens Ogi, 2. Silvinus Ogi, Lintje Ogi, 4. Paulus Ogi, 5. Dionesius Ogi, 6. Jeanne Ogi (Para Turut Tergugat);
3. Bahwa kemudian setelah isteri pertama Juliana Tindas meninggal dunia, Corneles Ogi melangsungkan perkawinan yang kedua dengan Agustina Lengkong dan memperoleh 5 (lima) orang anak secara berturut-turut: 1. Lenny Ogi, 2. Femmy Ogi, 3. Nelly Ogi, 4. Wempy Ogi, Yenny Ogi (Para Penggugat);
4. Bahwa setelah Corneles Ogi (ayah Kandung Para Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat) meninggal dunia, maka pada tanggal 29 Juni 1996 keseluruhan anak-anak dari Alm. Corneles Ogi baik dari perkawinan pertama maupun perkawinan yang kedua, yang berjumlah 11 (sebelas) orang anak mengadakan pertemuan dan sepakat membuat surat persetujuan, yang ditandatangani oleh 11 (sebelas) orang anak sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Corneles Ogi, dan disaksikan serta ditandatangani oleh para saksi 4 (empat) orang Perangkat Desa Koha serta Kepala Desa Koha, yang isinya antara lain tentang pembagian harta peninggalan dari almarhum Corneles Ogi untuk seluruh ahli waris sah (11 anak dari perkawinan pertama dan kedua) dengan pengecualian sebagaimana jelas tertulis dalam Surat Persetujuan tersebut pada halaman kedua; Catatan angka 1 yang menyatakan: " Sebidang tanah/halaman yang terletak di Kampung Pondol, Kelurahan Wenang Selatan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, akan diselesaikan kemudian oleh kedua belah pihak";
5. Bahwa ternyata Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat dan Para Turut Tergugat, Tergugat I telah memproses tanah warisan di Kampung Pondol tersebut kepada Tergugat III untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 Wenang Selatan, luas 303 m² tersebut atas nama Tergugat I, tanpa terlebih dahulu mempelajari asal muasal tanah dimaksud sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, serta tidak ada persetujuan dari Para Penggugat maupun Para Turut Tergugat selaku ahli dari almarhum Corneles Ogi ;

Halaman 3 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015



7. Bahwa dengan demikian pencantuman nama Tergugat I sebagai pemegang hak atas tanah tersebut adalah merupakan penggelapan/penipuan terhadap hak-hak para ahli waris lainnya (10 orang ahli waris), termasuk penjualan tanah tersebut yang hanya dinikmati oleh Tergugat I secara sendirian merupakan bentuk penggelapan terhadap harta warisan dari Para Penggugat dan Para Turut Tergugat, yang diperoleh baik dalam perkawinan yang pertama maupun yang kedua, sehingga Para Penggugat telah mengalami kerugian dalam bentuk uang ketika tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat II;
8. Bahwa tindakan Tergugat I selanjutnya yaitu, melakukan penjualan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131 Wenang Selatan seluas 303 m² kepada Tergugat II, tanpa pula sepengetahuan dan seijin dari para ahli waris lainnya (10 orang ahli waris lainnya), dan hasil penjualan tanah tersebut hanya dikuasai/dipakai oleh Tergugat I dan tidak pernah dibagikan kepada Para Penggugat dan Para Turut Tergugat selaku ahli waris;
9. Bahwa sebagai akibat perbuatan dari Tergugat I yang telah memproses tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat dan Para Turut Tergugat, kemudian menjual tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II, maka Para Penggugat dan Para Turut Tergugat telah mengalami kerugian yang jika dinilai dengan harga jual atas tanah tersebut saat ini sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) ;
10. Bahwa ternyata pula Tergugat I pernah menawarkan uang hasil penjualan kepada Crescen Ogy (Turut Tergugat I) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), akan tetapi tawaran tersebut Crescens Ogy (lurut Tergugat I) tidak mau menerima hasil penjualan tanah tersebut karena Tergugat I tidak melakanakan sesuai dengan Surat Persetujuan yang ditanda tangani bersama pada pada tanggal 29 Juni 1996;
11. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan pembatalan atas sertifikat di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Manado telah memutus perkara tersebut yang dalam keputusan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dikabulkan dan selanjutnya menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 131 Wenang Selatan seluas 303 m² atas nama Silvinus Ogi/Tergugat I yang telah beralih kepada Lily Binti/Tergugat II, serta mewajibkan Tergugat III untuk mencoret dari Buku Register Pendaftaran Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131 Wenang Selatan seluas 303 m² atas nama Silvinus Ogi/Tergugat I yang telah beralih kepada Lily Binti/Tergugat II;



12. Bahwa di atas tanah obyek sengketa terdapat rumah orang tua (Alm. Corneles Ogi) dan rumah dari Crescens Ogy (Turut Tergugat I), dimana rumah dari Crescens Ogy (Turut Tergugat I), akan tetapi saat ini telah dibongkar oleh Tergugat II untuk menghilangkan jejak adanya rumah milik Turut Tergugat I, akan tetapi pada saat Pemeriksaan Setempat/sidang Lokasi Para Penggugat dan Turut Tergugat I yang turut hadir pada saat itu diperoleh fakta/bukti oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, dimana masih nampak jelas sisa-sisa bangunan yang dibangun oleh Crescens Ogy (Turut Tergugat I), maupun bangunan rumah dari Almarhum Corneles Ogi;
13. Bahwa dengan demikian semua perbuatan/tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan dan kerugian Para Penggugat tersebut, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II, dan apabila putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dimohon untuk dapat dilaksanakan eksekusi dan lelang;
15. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijilankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat;

Dalam tindakan pendahuluan

Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

- Sebidang tanah terletak Tanah yang terletak di Kelurahan Wenang Selatan Kecamatan Wenang, Kota Manado seluas 303 m² yang dahulunya adalah Kampung Pondol dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan : Jalan Pondol;
 - Timur berbatasan dengan : Kel. Al Buchari;
 - Selatan berbatasan dengan : Kel. Smith;
 - Barat berbatasan dengan : Jalan Piere Tendean;

Tanah yang menjadi obyek sengketa, agar tidak dijual atau dialihkan oleh Tergugat II kepada siapapun;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat adalah ahli waris dari perkawinan pertama antara Almarhum Corneles Ogi dengan Almarhumah Juliana Tindas, serta perkawinan yang kedua antara Corneles Ogi dengan Agustina Lengkong;
4. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah terletak tanah yang terletak di Kelurahan Wenang Selatan, Kecamatan Wenang, Kota Manado seluas 303 m² yang dahulunya adalah Kampung Pondol dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan : Jalan Pondol;
 - Timur berbatasan dengan : Kel. Al Buchari;
 - Selatan berbatasan dengan : Kel. Smith;
 - Barat berbatasan dengan : Jalan Piere Tendean;Merupakan harta peninggalan/harta warisan yang berasal dari suami -isteri hasil perkawinan pertama antara Almarhum Corneles Ogi dengan almarhumah Juliana Tindas, serta perkawinan yang kedua antara Almarhum Corneles Ogi dengan almarhumah Agustina Lengkong, berdasarkan Surat Persetujuan tertanggal 29 Juni 1996;
5. Menyatakan bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I yang telah memproses obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I dan kemudian Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan selanjutnya tindakan dan perbuatan Tergugat II yang membeli tanah tersebut tanpa melibatkan seluruh ahli waris dari Almarhum Corneles Ogi, serta membongkar rumah milik Turut Tergugat I yang ada diatas tanah sengketa juga merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula tindakan dan perbuatan dari Tergugat III yang tidak hati-hati dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 Wenang Selatan seluas 303 m² adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan dengan demikian Sertifikat tersebut adalah cacat hukum serta telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat dan Para Turut Tergugat;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 Wenang Selatan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Manado batal demi hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat II dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera keluar dari tanah sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat dan Para Turut Tergugat untuk dipakai/dikuasai



dengan bebas, dan apabila Tergugat II tidak bersedia keluar dari tanah sengketa dengan sukarela, Para Penggugat mohon untuk eksekusi dengan bantuan aparat Kepolisian dan sebagainya;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat dan Para Turut Tergugat atas penjualan tanah tersebut yang saat ini bernilai Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) sehari, setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
10. Menghukum Turut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara ini;
11. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah sah dan berharga untuk dapat dilaksanakan eksekusi lelang atas sita jaminan dalam perkara ini;
12. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara;

Atau setidaknya-tidaknya;

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan mengandung cacat formil, sebab Penggugat *error in persona*;

Bahwa gugatan Penggugat dikategorikan gugatan yang *diskualifikasi in person*, sebab Penggugat tidak mempunyai hak untuk bertindak sebagai pihak (*in casu* Penggugat) dalam perkara ini;

Bahwa bertitik tolak dari tanah objek sengketa adalah tanah *ex Eigendom (in casu Hak Eigendom Nomor 411)*, yang belum *dikonversikan* menjadi suatu hak yang diatur dalam UUPA oleh Alm. Corneles Ogi semasa hidupnya (sesuai dengan hak dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), maka tanah tersebut menjadi tanah milik Negara (Bandingkan : Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958), sehingga orang tua dari Para Penggugat bukan sebagai pemilik dari objek sengketa tersebut sehingga



pula objek sengketa tersebut bukan merupakan warisan yang harus dibagi oleh anak-anak yang sah dari Alm. Corneles Ogi;

Dengan demikian, atas dasar uraian tersebut, dapat dilihat bahwa oleh karena bukan merupakan warisan yang harus dibagi, maka kepentingan untuk menggugat Penggugat menjadi tidak ada, sehingga dalam hal ini gugatan Penggugat mengandung cacat formil *error in person* dalam bentuk *diskualifikasi in person*;

2. Gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*) karena tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

a. Bahwa terdapat kontradiksi antara *posita* dengan *petitum* gugatan sebagaimana yang terbaca dan tertulis pada *posita* angka 4 dan angka 7 *a quo* diawali atas surat persetujuan yang ditanda tangani bersama pada tanggal 29 Juni 1996 kemudian adanya tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan sesuai Surat Persetujuan yang ditanda tangani bersama pada tanggal 29 Juni 1996, akan tetapi dalam *posita* angka 13 dan *petitum* angka 5 menuntut agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, mengenai hal ini Tergugat I berpendapat dan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat akan sependapat penggabungan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan adalah melanggar tertib hukum acara baik itu ditinjau dari sumber hukum yang mengatur kemudian ditinjau dari hak menuntut dan kemudian dari hak menuntut dan kemudian dari segi ganti rugi, kedua hal tersebut berbeda, sehingga, sehingga dalam hal ini membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, oleh karena konstruksi gugatan Penggugat yang demikian mengandung kontradiksi gugatan yang dapat yang dikategorikan *obscuur libel* (bandingkan dengan perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 879K/Pdt/1997 yang dilihat di Varia Peradilan, Tahun XVII, Nomor 208 Januari 2003 Halaman 14);

Konsisten dengan uraian di atas, maka dengan mencampurkan antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, menurut tertib hukum acara yang berlaku, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat ada terjadi pula *kontradiksi* antara *posita* dengan *petitum*, yang terdapat dalam *posita* angka 8 dengan *petitum* angka 5, dimana ditemui dalam *posita* angka 8 disebutkan tindakan Tergugat I yang melakukan penjualan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131 kepada Tergugat II, tanpa pula sepengetahuan dan seijin dari



para ahli waris lainnya....dst. Mohon diteliti oleh Majelis Hakim Yang Terhormat;

Namun dalam *petitum* angka 5 Penggugat meminta agar Pengadilan menyatakan perbuatan Tergugat II yang membeli tanah tersebut tanpa melibatkan seluruh ahli waris dari Alm. Corneles Ogi merupakan melawan hukum....dst. Mohon diteliti oleh Majelis Hakim Yth;

Dengan demikian, nyata bagi persidangan ini, bahwa posita dan petitum gugatan Penggugat tidak saling mendukung satu dengan yang lain sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

- c. Bahwa dalam *posita* Penggugat angka 14 ada didalilkan untuk Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta bendanya Tergugat I dan Tergugat II, namun dalam *positanya* tersebut ini, Penggugat tidak mencantumkan secara jelas dan terperinci mengenai objek Para Tergugat mana yang dimaksud, maka terhadap alasan *posita* yang demikian kabur ini yang lalu diikuti oleh *petitum* yang juga demikian kabur juga, menyebabkan kekaburan gugatan Penggugat nyata dan terang, dan oleh sebab itu patut agar dalil gugatan Penggugat *a quo* dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dari alasan-alasan tersebut di atas ini, maka Tergugat I berpendapat dan kiranya Majelis Hakim Yth akan sependapat pula bahwa gugatan Penggugat yang sedemikian adalah sama sekali tidak memenuhi asa jelas dan tegas (*eenduidelijke en pepaalde conclusie*) sebagaimana yang dikehendaki oleh tertib hukum acara yang berlaku (bandingkan: Pasal I RV), sehingga suatu surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*ounduidelijk*), keadaan mana dilarang oleh tertib hukum acara, oleh demikian gugatan Penggugat *a quo* terjaring *obscuur libel* sehingga cacat formil;

3. Gugatan dalam perkara ini berkaitan dengan pokok sengketa *petitum* angka 6 yang menyatakan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Manado batal demi hukum. *In casu* sedang diproses dan belum di putus di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Makassar berdasarkan Akta permohonan banding perkara Nomor 57/G/2012/P.TUN.Mdo, tanggal 25 Juni 2013 (*exemption litis pendentis*);

Bahwa sesuai dengan pengakuan dari Penggugat sendiri sebagaimana dalam dalil *positanya* angka 11 dapat dijadikan alasan bahwa perkara in casu dengan perkara di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Makassar,



adalah sama (identik), maka dengan itu pemenuhan akan tuntutan Penggugat dalam perkara ini sebagaimana yang telah dikemukakannya dalam petitum angka 6 gugatannya, adalah lebih berdasarkan hukum yang berkeadilan apabila ditangguhkan sampai ada putusan *in kracht* di Pengadilan Tata Usaha Negara, mengingat dapat berpotensi akan ada dua putusan yang bertentangan terhadap objek *petitum in litis*. Dengan demikian, menurut hukum sangat beralasan untuk dapat dinyatakan tidak dapat diterima gugatan ini atau setidaknya ditangguhkannya putusan dalam perkara ini sampai dengan telah adanya putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dalam Rekonvensi:

Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 157 Ayat (1) Rb.g, bersamaan dengan jawaban konvensi tersebut di atas, perkenankanlah dengan ini Tergugat I Konvensi (selanjutnya disebut penggugat rekonvensi) mengajukan gugatan terhadap penggugat Konvensi (selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah didalilkan pada jawaban tergugat I dalam konvensi diatas, ditarik masuk dan mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai bangunan terletak di Kelurahan Wenang Selatan (dahulu Kampung Pondol) yang dikuasai dan diduduki (*bezit*) oleh penggugat rekonvensi sejak tahun 1961, *including* tanah *in litis*, bangunan dimiliki oleh penggugat *a quo* telah didasarkan pada alas hak (*rechtstijtel*) sesuai dengan pasal 529 dan 530 KUHPerdara, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan 2 surat hibah bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari Alm. Corneles Ogi ayah dari Tergugat Rekonvensi kepada penggugat rekonvensi yang isinya menghibahkan bangunan kayu atap seng ukuran 9 x 6 m², hibah mana dilakukan oleh kedua belah pihak dibawah tangan sebab yang dihibahkan adalah benda bergerak;
3. Bahwa adapun tanah dibawah bangunan milik Penggugat Rekonvensi adalah bekas tanah *Eig Verponding* Nomor 411 semulanya atas nama Nicolaas Ypenburgh yang telah dikuasai oleh Negara sejak tanggal 24 September 1980 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 dengan batas-batas:

Utara : Jalan Pondol;

Timur : Kel. Al Buchari;

Halaman 10 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015



Selatan : Kel. Smith;

Barat : Jalan Piere Tendean;

4. Bahwa atas dasar penguasaan secara terus menerus tersebut, penggugat rekonsensi kemudian melakukan tindakan permohonan pembuktian hak lama sebagaimana yang ditentukan pasal 24 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 (bukan Alm. Corneles Ogi), Tergugat I bermohon ke Badan Pertanahan Nasional Kota Manado dengan melampirkan bukti-bukti pendukung sesuai dengan Pasal 60 (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 03/1997;
5. Bahwa atas permohonan Penggugat Rekonsensi tersebut, Badan Pertahanan Nasional Kota Manado mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 13/Wenang Selatan atas nama Penggugat Rekonsensi;
6. Bahwa atas dasar tindakan Penggugat rekonsensi ini kemudian Tergugat Rekonsensi berkali-kali tidak mengakui adanya surat hibah bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari Alm. Corneles Ogi ayah dari Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi serta berkali-kali berkeberatan atas tindakan-tindakan pengurusan sertifikat oleh Penggugat Rekonsensi, sehingga Tergugat Rekonsensi mengajukan gugatan dalam kedudukannya sebagai ahli waris dari Alm. Corneles Ogi;
7. Bahwa oleh karenanya, maka beralasan menurut hukum bagi Penggugat Rekonsensi untuk menuntut agar 2 surat hibah bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari Alm. Corneles Ogi ayah dari Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi serta tindakan penguasaan tanah bekas Tanah Eig Verponding Nomor 411 dan tindakan Penggugat Rekonsensi yang melakukan permohonan pembuktian hak lama kepada Badan Pertahanan Nasional Kota Manado dinyatakan sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Bahwa oleh karenanya demi hukum dinyatakan sah 2 surat hibah bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari Alm. Corneles Ogi ayah dari Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi serta tindakan penguasaan tanah bekas tanah Eig Verponding Nomor 411 dan tindakan Penggugat Rekonsensi yang melakukan Permohonan pembuktian hak lama kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, maka beralasan menurut hukum pula tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan adalah sah milik dari Penggugat Rekonsensi untuk dapat dipergunakan secara bebas;
9. Bahwa oleh karenanya demi hukum dinyatakan sah 2 surat hibah bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari Alm. Corneles Ogi ayah dari Tergugat Rekonsensi



kepada Penggugat Rekonvensi serta tindakan penguasaan tanah bekas tanah *Eig Verponding* Nomor 411 dan tindakan Penggugat Rekonvensi yang melakukan Permohonan pembuktian hak lama kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, maka beralasan menurut hukum pula Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi tunduk dan bertakluk terhadap isi putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat Rekonvensi mohon Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dalam rekonvensi untuk keseluruhan;
 2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum 2 surat hibah bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari Alm. Corneles Ogi ayah dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sah dan mengikat;
 3. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah bekas tanah *Eig Verponding* Nomor 411 dan tindakan Penggugat Rekonvensi yang melakukan Permohonan pembuktian hak lama kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Manado tidak bertentangan dengan hukum;
 4. Menyatakan menurut hukum tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan adalah sah milik dari Penggugat Rekonvensi untuk dapat dipergunakan secara bebas;
 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi tunduk dan bertakluk terhadap isi putusan ini;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- Selebihnya : *ex aequo et bono*, apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
 - a. Bahwa *petitum* gugatan Penggugat tidak sejalan dengan dalil *posita* gugatan, dalam halnya terdapat pada *petitum* angka 9 menilai *dwangsom* kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), di mana dalam *posita* gugatan tidak diuraikan dalam hal apa Tergugat I dan Tergugat II dapat di kenakan uang *dwangsom* Dengan demikian *petitum* mengandung cacat *obscuur libel*;



- b. Bahwa kemudian pula terhadap *petitum* angka 7 mengenai pengosongan objek sengketa terhadap Tergugat II dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, mengenai hal ini Tergugat II berpendapat dan kiranya Majelis Hakim Yth. Akan sependapat pula dalam *posita* gugatan tidak jelas diuraikan mengapa Tergugat II harus mengosongkan objek sengketa, apakah karena pembatalan akta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dibatalkan oleh hukum atau karena Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga hal ini berdampak pada kekaburan *petitumnya* tersebut;

Petitum yang tidak didasari oleh *fundamentum petendi* yang memperlihatkan hubungan *posita* dengan *petitum* Penggugat angka 7 tersebut, menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas, sehingga terjaring *obscur libel*;

2. *Petitum* gugatan angka 7 dalam perkara ini belum dapat diperiksa dan diputus di pengadilan, karena masih prematur (*exemption dilatoir*);

Bahwa berdasarkan pada pokok sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, maka jelas Penggugat menuntut hak warisnya dengan jelas menganggap objek sengketa adalah harta warisan dari orangtua Penggugat, Sehubungan dengan hal yang dikemukakan di atas, maka Penggugat meminta agar dilakukannya pengosongan objek sengketa, akan hal Tergugat II berpendapat dan kiranya mengenai hal ini Majelis Hakim Yth. akan sependapat bahwa materi *petitum* angka 7 sangat berkaitan erat dan bergantung pada putusan mengenai batal atau tidaknya Akta jual Beli Nomor 646/2010 tanggal 2 Desember 2010 antara Tergugat I dan Tergugat II, namun dengan melihat tidak dituntutnya oleh Penggugat mengenai batal akta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, dengan begitu tuntutan Penggugat selebihnya mengenai pengosongan terlalu *prematum* untuk dikabulkan.

Kemudian mengingat adanya asas *ultra petitum partium*, dimana Hakim tidak boleh memutus melebihi dari apa yang dituntut, maka dengan tidak dituntutnya oleh Penggugat mengenai batal Akta Jual Beli Nomor 646/2010 tanggal 2 Desember 2010 antara Tergugat I dan Tegugat I, dengan begitu tuntutan selebihnya mengenai pengosongan tidak dapat dikabulkan;

Dengan demikian juga, menurut hukum sangat beralasan untuk dapat di nyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena cacat formil.



3. Gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan ditolak karena telah terjarang lewat waktu atau kadaluarsa (*verjaring*);

Bahwa sesuai dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikutip selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal atas sidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak di terbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertahanan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Bahwa ditinjau dari optik historis secara *kronologis*, maka tanah *in litis* sudah diterbitkan sertifikat pada tanggal 21 Oktober 2004, Surat Ukur Nomor 288/Wenang Selatan/2004 tanggal 4 Juni 2004.

Dengan demikian apabila diperhitungkan waktu sejak diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan, maka jelas waktu diajukan gugatan oleh Penggugat dalam perkara incasu adalah sudah jauh melampaui tenggang waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 300/Pdt.G/2013/PN.Mdo. tanggal 31 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat 1. Lenny Maria Ogi, 2. Femmy Ogi, 3. Nelly Ogi, 4. Wempy Ogi, 5. Yenny Ogi;
- Menyatakan para turut Tergugat 1. Crescens Ogi, 2. Elisabeth Ogi, 3. Paulus Ogi, 4. Dionny Sius Ogi, 5. Jeane Cecua Ogi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

Dalam pokok perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dalam rekonvensi untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum 2 surat hibah bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari Alm. Corneles Ogi ayah dari Tergugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 411 dan tindakan penggugat Rekonvensi yang melakukan permohonan pembuktian hak lama kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Manado tidak bertentangan dengan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum tanah sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan adalah sah milik dari Penggugat Rekonvensi untuk dapat dipergunakan secara bebas;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selebihnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi :

- Menghukum para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp821.000,00 (delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan Dalam Eksepsi dan diperbaiki Dalam Pokok Perkara oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan Nomor 24/PDT/2014/PT.Mdo. tanggal 14 Mei 2014, yang amar lengkapnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut.

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado, Nomor 300/Pdt.G/2013/PN.Mdo tanggal 31 Oktober 2013.

Dalam Pokok Perkara:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado, Nomor 300/Pdt.G/2013/PN.Mdo, tanggal 31 Oktober 2013, yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan amar putusan yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
 2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa perbuatan hukum berupa hibah dari Alm. Cornelis Ogi ayah dari tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi atas bangunan kayu beratap seng ukuran 9 x 6 m² adalah sah menurut hukum;

Halaman 15 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015

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)



3. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 411 dan tindakan Penggugat rekonsensi yang melakukan permohonan pembuktian hak lama kepada Badan Pertanahan Kota Manado tidak bertentangan dengan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan adalah sah milik Penggugat Rekonsensi untuk dapat dipergunakan secara bebas;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi yang selebihnya.

Dalam Konvensi dan Rekonsensi.

- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 7 Agustus 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2014 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 300/Pdt.G/2013/PN.Mdo jo. 24/Pdt/2014/PT. Mdo. tanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/ Terbanding I s.d. III pada tanggal 27 Oktober 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 6 November 2014;

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/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berkenaan Majelis *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tinggi Manado dan Pengadilan Negeri Manado) telah salah menerapkan hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam memutus perkara:

Maka pada kesempatan ini Pemohon Kasasi akan menguraikan kesalahan-kesalahan Majelis *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Manado dan Pengadilan Negeri Manado) sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 300/Pdt.G/2013/PN.Mdo. tanggal 31 Oktober 2013 yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 24/Pdt/2014/PT.Mdo. tanggal 14 Mei 2014, telah melanggar hukum dan salah menerapkan hukum terhadap cara-cara mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini, selain itu pula Putusan *Judex Facti* dalam putusannya terdapat kelalaian dalam penerapan hukum acara peradilan ulangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Banding atau Peradilan Ulang, dan kelalain tersebut dapat Pemohon Kasasi jelaskan sebagai berikut:

- Majelis *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, setidaknya tidaknya Putusan *a quo* tidak cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) oleh karena Majelis *Judex Facti* hanya mengambil alih begitu saja dan menerima pertimbangan hukum Hakim tingkat Pertama padahal pertimbangan hukum *a quo* tidak benar oleh karena bertentangan dengan hukum;
- Dapat dijelaskan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang menghendaki agar "Putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu dan juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili" dan hal ini dapat kita lihat dalam putusan *a quo*, dimana *Judex Facti* sama sekali tidak melaksanakan penerapan hukum khususnya yang berhubungan dengan hukum pembuktian, khususnya terhadap bukti P-1 yakni Surat Persetujuan Pembagian Warisan tertanggal 29 Juni 1996 yang dibuat antara Para Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, Tergugat I/Terbanding I

Halaman 17 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015

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)



Termohon Kasasi I dan Para Turut Tergugat/Turut terbanding/Turut Termohon Kasasi;

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum waris dalam memutus perkara a quo karena telah memberikan pertimbangan-pertimbangan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 832 KUHPerdata dan Pasal 833 KUHPerdata.

- Bahwa ketentuan pasal 832 KUHPerdata, bagian pertama mengatur bahwa "menurut Undang-Undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Dan selanjutnya dalam ketentuan Pasal 833 KUHPerdata bagian pertama, mengatur bahwa Para Ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan Hak milik, semua Hak dan semua piutang orang yang meninggal dengan demikian yang berhak sebagai ahli waris dalam perkara ini adalah Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi selaku ahli waris yang sah dari Alm. Cornelis Ogi;

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan Pemohon Kasasi menegaskan bahwa pada tanggal 29 Juni 1996, semua ahli waris yang sah dari Alm. Cornelis Ogi termasuk didalamnya adalah Termohon Kasasi I (Silfinus Ogi) telah mengadakan pertemuan dalam rangka melaksanakan pembagian harta warisan peninggalan dari Alm. Cornelis Ogi (orang tua Para Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I dan Para Turut termohon Kasasi) yang disaksikan oleh perangkat Desa Koha, Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa, dimana dalam pertemuan tersebut telah dilaksanakan pembagian warisan terhadap harta warisan peninggalan Alm. Cornelis Ogi yang terletak di Desa Koha, sedangkan untuk pembagian harta warisan peninggalan Alm. Cornelis Ogi yang terletak di Kelurahan Wenang Selatan (dahulu kampung Pondol) Kecamatan Wenang Kota Manado, akan dilakukan oleh Para Ahli Waris dihadapan pemerintah Kelurahan Wenang Selatan Kota Manado dan kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam surat persetujuan tertanggal 29 Juni 1996 yang turut ditandatangani oleh Termohon Kasasi I (Silfinus Ogi), dimana jelas didalam surat persetujuan tersebut disebutkan bahwa terhadap harta warisan berupa sebidang tanah /halaman yang terletak di Kampung Pondol Kelurahan Wenang Selatan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, akan diselesaikan kemudian oleh kedua belah pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan ditandatanganinya surat persetujuan pembagian warisan tanggal 29 Juni 1996 oleh Termohon Kasasi I, maka dengan demikian jelas Termohon Kasasi I (Silfinus Ogi) telah mengakui bahwa tanah dan bangunan Objek Sengketa yang terletak di Kampung Pondol Kelurahan Wenang Selatan Kecamatan Wenang Kota Manado, adalah merupakan harta warisan peninggalan Alm. Cornelis Ogi yang belum dibagi waris oleh Para Ahli Warisnya;
- Bahwa dengan memperhatikan kontruksi yuridis sebagaimana yang Pemohon Kasasi uraikan di atas dan dikaitkan dengan pertimbangan hukum dari *Judex Facti* dalam memutus perkara ini , maka terlihat jelas bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan-pertimbangan yang keliru dan/atau bertentangan dengan hukum yang berlaku, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 832 dan Pasal 833 KUHPerdata;

Dan hal ini telah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 313 K/Sip/1973 tanggal 29 April 1977 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 30 K/Pdt/1995 tanggal 9 Februari 1998 yang menyebutkan: "Bahwa putusan Majelis Hakim yang dalam pertimbangan hukumnya tidak lengkap/tidak tepat dan berat sebelah perlu dibatalkan". Hal ini beban pembuktian tidak tercapai secara maksimal.

3. Bahwa *Judex Facti* yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan hukum acara pada umumnya, dimana hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama yang telah mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado dalam putusan *a quo* telah berlaku tidak adil, oleh hanya menitik beratkan permasalahan pada tanah Negara, padahal sejatinya tanah objek sengketa tersebut mulanya adalah tanah yang dikelola dan dikuasai oleh Alm. Cornelis Ogi dan oleh karena Para Penggugat dan Para Turut Tergugat tinggal di Desa Koha dan yang kerja di Kota Manado adalah Tergugat I, maka tanah objek sengketa tersebut diserahkan kepada Tergugat I untuk menjaganya, akan tetapi hak penuh terhadap tanah objek sengketa berada dalam pengawasan Cornelis Ogi (orang tua), dan selanjutnya setelah Cornelis Ogi meninggal dunia maka Para ahli waris termasuk Silfinus Ogi (Tergugat I/Termohon Kasasi I) sepakat

Halaman 19 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015

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)



untuk membuat surat Persetujuan Pembagian Warisan tertanggal 26 Juni 1996, yang termasuk didalam objek pembagian warisan tersebut adalah Tanah objek sengketa, sehingga secara hukum maka Tergugat I telah mengakui bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan bagian harta warisan dari Alm. Cornelis Ogi, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk memohon penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah objek sengketa kepada Tergugat III atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena seharusnya diterbitkan atas nama seluruh ahli waris dari pada Alm. Cornelis Ogi yakni Para Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat;

- Bahwa dari fakta tersebut jelas bahwa Tergugat/Terbanding/ Termohon Kasasil telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah melakukan pelanggaran hukum terhadap Surat Persetujuan tanggal 26 Juni 1996 yang telah disepakati dan telah ditandatangani bersama oleh Para Ahli Waris dari Alm Cornelis Ogi, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah membenarkan perbuatan Tergugat I yang memohon penerbitan sertifikat hak milik terhadap tanah objek sengketa kepada Tergugat III adalah keliru dan tidak tepat sehingga haruslah dibatalkan;

4. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum dalam perkara *a quo* baik mengenai penerapan fakta atau pembuktian maupun cara-cara penerapan hukum, sebagaimana hakekat dan fungsi suatu peradilan banding;

Bahwa sebagaimana fakta persidangan yang menjadi inti permasalahan adalah adanya Surat Persetujuan Pembagian Warisan yang dibuat oleh Para Ahli Waris dari Alm. Cornelis Ogi sebagaimana Surat Persetujuan tertanggal 26 Juni 1996, dimana didalam surat persetujuan tersebut disepakati bahwa tanah objek sengketa adalah termasuk warisan dari Alm. Cornelis Ogi yang harus dibagi kepada semua ahli warisnya;

Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara jelas dan tuntas mengenai keberadaan Surat Persetujuan tertanggal 26 Juni 1996 yang turut ditandatangani oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I (Silfinus Ogi), padahal fakta hukum telah membuktikan bahwa Tergugat I telah mengakui bahwa tanah objek sengketa adalah masuk sebagai bagian harta warisan Alm. Cornelis Ogi yang belum dibagi waris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehubungan dengan dibuatnya Surat Persetujuan tertanggal 26 Juni 1996 diantara Para Ahli waris dari Alm. Cornelis Ogi, yang tidak dipertimbangkan secara keseluruhan oleh *Judex Facti* membuktikan adanya kesalahan dalam penerapan hukum baik oleh Majelis Hakim Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa Tergugat /Termohon Kasasi I yang telah menandatangani Surat Persetujuan pembagian warisan tertanggal 26 Juni 1996 dengan para ahli waris dari Alm. Cornelis Ogi, telah membuktikan bahwa diantara para ahli waris dari Alm. Cornelis Ogi telah sepakat menyetujui bahwa tanah objek sengketa adalah termasuk dalam harta warisan dari Alm. Cornelis Ogi, olehnya Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang, olehnya perbuatan Tergugat /Termohon Kasasi I yang telah memohon penerbitan Sertifikat diatas tanah objek sengketa dan kemudian telah mengalihkannya kepada orang lain adalah nyata merupakan Perbuatan melawan hukum oleh karena telah melakukan pelanggaran hukum terhadap hal yang telah disepakati, sehingga hal ini telah bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara;

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 951 K/Pdt/1973 tanggal 9 Oktober 1975, yang berbunyi sebagai berikut:

“Majelis Hakim *Judex Facti* harus memeriksa kembali suatu perkara secara keseluruhan dan tidak berat sebelah serta dapat mempertimbangkan yang adil dan menyeluruh”;

Bahwa dengan dikesampingkannya ketentuan-ketentuan hukum, maka nampak jelas pertimbangan hukum putusan Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado maupun Pengadilan Negeri Manado dalam memberikan pertimbangan hukumnya merupakan persesuaian kehendak majelis sendiri (*meeting of mind*) yang dipaksa dan merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van amstandigheiden*) untuk memenangkan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan dan putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, tidak ada satupun alat bukti yang dapat membenarkan semua dalil-dalil gugatan;

Halaman 21 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015



Bahwa sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat berdasarkan surat hibah atas bangunan tanggal 14 Mei 1991 dari almarhum Corneles Ogi (ayah dari Para Penggugat dan Tergugat) kepada Tergugat, dan hibah ini adalah sah dan mengikat Tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 411 dan tindakan Tergugat yang melakukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Manado tidak bertentangan dengan hukum. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan adalah sah milik Tergugat dan dapat dipergunakan secara bebas;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan sudah terbit sudah lebih dari 5 (lima) tahun setelah Sertifikat Hak Milik itu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak boleh digugat lagi, sekarang sudah dikuasai oleh Tergugat;

Bahwa alasan-alasan kasasi hanya bersifat mengulang-ulang hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, dan lagi pula alasan-alasan tersebut 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 Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado Nomor 24/Pdt/2014/PT.Mdo tanggal 14 Mei 2014 yang menguatkan dan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 300/Pdt.G/ 2013/ PN.Mdo. tanggal 31 Oktober 2013 harus diperbaiki sepanjang mengenai Amar Rekonvensi sehingga amar selengkapya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi LENNY MARIA OGI, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para 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 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:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. LENNY MARIA OGI, 2. FEMMY OGI, 3. NELLY, 4. WEMPY OGI, 5. YENNY OGI** tersebut;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 24/Pdt/2014/PT.Mdo tanggal 14 Mei 2014 yang menguatkan dan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 300/Pdt.G/2013/PN.Mdo. tanggal 31 Oktober 2013 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat: 1. LENNY MARIA OGI, 2. FEMMY OGI, 3. NELLY OGI, 4. WEMPY OGI, 5. YENNY OGI;
- Menyatakan Para Turut Tergugat II: 1. CRESCENS OGI, 2. ELISABETH OGI, 3. PAULUS OGI, 4. DIONNY SIUS OGI, 5. JEANE CECIUA OGI untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dalam rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa perbuatan hukum berupa hibah dari almarhum Cornelis Ogi ayah dari Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi atas bangunan kayu beratap seng ukuran 9 x 6 m² adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 411, dan tindakan Penggugat Rekonvensi yang melakukan permohonan pembuktian hak lama kepada Badan Pertanahan Kota Manado tidak bertentangan dengan hukum;

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Wenang Selatan adalah sah milik Penggugat Rekonvensi untuk dapat dipergunakan secara bebas;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **22 Juni 2015**, oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.ip., M. Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Dr. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua,

ttd./ Dr. Zahrul Rabain, S.H., M.H., ttd./ Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.ip., M. Hum.,

ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Biaya Kasasi :

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

Panitera Pengganti,

ttd./Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.,

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt./2015

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)

Halaman 24

