



P U T U S A N

No. 1263 K/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MAX KAUNANG**,
2. **SINCE LENGKOAN**, keduanya bertempat tinggal Desa Ongkaw Dua, Kecamatan Sinonsayang, Kabupaten Minahasa Selatan, memberi kuasa kepada Decroly Raintama, SH., dk Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Gedung Granada Jalan A. Yani No. 05 Kelurahan Sario Tumpaan, Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 14 Maret 2012,
Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding;

m e l a w a n :

1. **ANIS SUMUENG**,
2. **RONNY PANGALILA**,
3. **SESKA SUMUENG**, ketiganya bertempat tinggal di Desa Ongkaw Dua Kecamatan Sinonsayang, Kabupaten Minahasa Selatan;
Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Amurang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah kintal yang terletak di Desa Ongkaw Dua Kecamatan Sinonsayang, Kabupaten Minahasa Selatan, dengan luas $\pm 403 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Anis Sumueng;
- Timur berbatasan dengan Art Lintong;
- Selatan berbatasan dengan Gereja Advent;

No. 1 dari 17 hal. Put. No. 1263 K/Pdt/2013



- Barat berbatasan dengan Jalan Raya;

Bahwa tanah tersebut Penggugat-Penggugat peroleh dari jual beli dengan kakak Penggugat yaitu alm. August Urbanus Yapie Kaunang (keluarga Kaunang-Lelengboto), pembelian mana pada waktu itu hanya dengan kwitansi yaitu kwitansi tertanggal 14 Desember 2006, karena hanya dibeli dari kakak (saudara kandung) sendiri;

Bahwa sebelumnya tanah yang dibeli dari kakak Penggugat adalah tanah warisan dari orang tua yang terdiri dari satu bidang tanah yang dibagi 3 (tiga) berdasarkan pembagian warisan, kepada tiga orang anaknya (yaitu kakak-kakak saudara kandung Penggugat) yaitu masing-masing: diberikan kepada alm. Handry Kaunang, Salome Rien Kaunang, dan alm. August Urbanus Yapie Kaunang;

Bahwa kemudian Penggugat berdasarkan pembelian dengan kwitansi membeli satu bidang tanah kepada kakak Penggugat yaitu Rien Kaunang, yang kemudian sudah Penggugat hibahkan ke Gereja Advent sedangkan bidang satunya yang lain dibeli dari kakak Penggugat yaitu alm. August Urbanus Yapie Kaunang, juga dengan kwitansi yaitu kwitansi tertanggal 14 Desember 2006;

Sedangkan bidang yang satunya lagi milik alm. Handry Kaunang, semasa hidupnya telah menukarkannya dengan alm. Boy Kaunang yaitu tanah kintal dengan luas tanah keseluruhan 15 x 28 m², terletak di Desa Ongkaw Satu;

Bahwa kemudian tanah tersebut telah dijual lagi oleh isteri alm. Boy Kaunang kepada Tergugat;

Bahwa tanah milik Penggugat yang dibeli dari alm. August Urbanus Yapie Kaunang kakak saudara kandung Penggugat, yaitu dengan luas \pm 403 m² dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Anis Sumueng;
- Timur berbatasan dengan Art Lintong;
- Selatan berbatasan dengan Gereja Advent;
- Barat berbatasan dengan Jalan Raya;

Telah dikuasai oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Tergugat II, dan sekarang dalam perkara ini adalah sebagai objek sengketa;

Bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan atas perkara ini, dan telah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima dalam Putusan Pengadilan



Tinggi Manado, yang dalam pertimbangannya Penggugat tidak mendalilkan secara tegas luas dari objek sengketa;

Bahwa Penggugat pada bulan April 2010 hendak membuat pondasi di batas dari sebelah utara yang berbatasan dengan Tergugat, dimana Teras Rumah Tergugat telah melewati/memasuki tanah objek sengketa, tetapi kemudian dicegah oleh Tergugat II (Ronny Pangalila) dan dengan mengancam dengan pisau, dan persoalan tersebut berujung dengan Penggugat telah melaporkan Tergugat II kepada pihak kepolisian dan telah memperoleh putusan di pengadilan;

Bahwa dalam proses penyidikan di Kepolisian Tergugat I sudah mengakui bahwa tanah tersebut bukan miliknya, namun belakangan Tergugat I sudah tidak mau lagi mengakuinya dan bahkan mengklaim bahwa tanah objek sengketa miliknya (hanya mengklaim saja tanpa dasar hukum yang jelas). Yang sekarang ini juga Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pemotongan rumput belukar di atas tanah objek sengketa dan telah menguasainya;

Bahwa berbagai upaya telah Penggugat lakukan dengan cara menegur, mengajak untuk bermusyawarah namun tetap Tergugat I, Tergugat II dan isterinya Tergugat III berkeras pada pendapat mereka, sehingga akhirnya Penggugat dengan terpaksa membawa perkara ini ke hadapan Pengadilan ini;

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian Materiil maupun Immateriil bagi Penggugat, dimana selain Penggugat tidak dapat menggunakan objek sengketa milik Penggugat, Penggugat telah mengalami kerugian dalam mengurus perkara ini yang kesemuanya apabila dihitung, yaitu tanah objek sengketa apabila diperhitungkan sebagai harga sewa dapatlah disewakan dengan harga Rp1.000.000,- per bulannya, bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah menguasai tanah objek sengketa sejak Desember tahun 2006 sampai sekarang sehingga jumlah keseluruhannya dapatlah suatu jumlah menurut perhitungan kami, yaitu Tergugat-Tergugat telah menguasai selama 4 (empat) tahun, 10 (sepuluh) bulan, jadi $12 \times 4 + 10$ dikalikan Rp1.000.000,- menjadi Rp58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah), kemudian Penggugat dalam mengurus perkara ini telah menimbulkan biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk membayar honor pengacara dan operasional sampai sekarang ini \pm Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).



Sedangkan untuk kerugian Immateriil dimana Penggugat mengalami rasa yang tidak nyaman atas masalah ini Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Bahwa demi memenuhi tuntutan Penggugat atas kerugian-kerugian tersebut dan tidak menjadi suatu tuntutan yang sia-sia maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini dapat meletakkan Sita atas objek sengketa agar tidak dialihkan pada pihak ketiga, dan sita atas keseluruhan harta milik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak, demi memenuhi tuntutan kerugian dari Penggugat;

Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Amurang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Alm. August Urbanus Yapie Kaunang dengan kwitansi yaitu Kwitansi tertanggal 14 Desember 2006 dengan luas $\pm 403 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Anis Sumueng;
 - Timur berbatasan dengan Art Lintang;
 - Selatan berbatasan dengan Gereja Advent;
 - Barat berbatasan dengan Jalan Raya;Adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan akibat penguasaan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas objek sengketa adalah melawan hukum dan tidak sah;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk keluar, menyerahkan dengan bebas objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun, serta mengosongkan objek sengketa untuk digunakan dan dipakai dengan bebas oleh Penggugat. Dan kalau perlu dengan bantuan aparat negara yaitu kepolisian (Polri), apabila ada pihak yang menghalangi;
5. Menyatakan akibat dari penguasaan Tergugat-Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik Materiil maupun Immateriil yang bila dihitung menurut perhitungan Penggugat yaitu Tergugat-Tergugat telah menguasai selama 4 (empat) tahun, 10 (sepuluh) bulan,



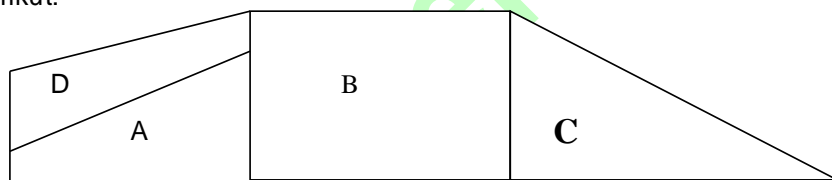
jadi $12 \times 4 + 10$ dikalikan Rp1.000.000,- (sebagai harga sewa perbulannya) menjadi Rp58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah), kemudian Penggugat dalam mengurus perkara ini telah menimbulkan biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk membayar honor pengacara dan operasional sampai sekarang ini \pm Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Sedangkan untuk kerugian Inmateriil, dimana Penggugat mengalami rasa yang tidak nyaman atas masalah ini Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) atau jika Majelis Hakim berpendapat lain dapatlah ditetapkan suatu jumlah yang layak menurut hukum;

6. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dengan jumlah seperti dalam point 5 diatas, atau jika Majelis Hakim berpendapat lain dapatlah ditetapkan suatu jumlah yang layak menurut hukum;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Amurang yang dimohonkan Penggugat;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun Kasasi dari Tergugat-Tergugat;
9. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Mohon Keadilan

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

Bahwa Penggugat mendalilkan dahulu tanah sengketa adalah warisan dari orang tua Penggugat yang terdiri dari satu bidang tanah dan setelah sebidang tanah warisan tersebut dibagi waris kepada ketiga orang anak yaitu 1. Alm. Handry Kaunang, 2. Salomo Rien Kaunang, dan 3. Alm. August Urbanus Yapie Kaunang, maka sebidang tanah warisan tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu bagian disebelah selatan dari tanah yang menjadi bagian alm Handry Kaunang menjadi pembagian dari Rien Kaunang dan bagian disebelah selatan dari tanah yang menjadi pembagian dari Rien Kaunang menjadi pembagian dari Alm. August Urbanus Jopie Kaunang. Jadi jelasnya letak dari pembagian tanah warisan tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:





keterangan gambar tanah:

A = adalah tanah yang menjadi pembagian dari almarhum Handry Kaunang;

B = adalah tanah yang menjadi pembagian dari Rien Kaunang;

C = adalah tanah yang menjadi pembagian dari alm. August Urbanus Jopie Kaunang;

D = adalah tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Art Lintang;

Bahwa tanah A yang menjadi pembahagian dari alm. Handry Kaunang semasa hidupnya Alm Handry Kaunang menukarkan tanah tersebut dengan tanah milik Boy Kaunang, jadi jelasnya tanah A tersebut telah menjadi milik dari Boy Kaunang dan kemudian Boy Kaunang menjual tanah tersebut kepada Tergugat I Anis Sumuweng dengan ukuran 15 x 30 m² dengan demikian tanah A tersebut sekarang ini telah menjadi hak milik dari Tergugat I Anis Sumuweng;

Bahwa tanah B yang menjadi pembahagian dari Rien Kaunang oleh Rien Kaunang telah menjual kepada Penggugat Max Kaunang dan tanah B tersebut telah dihibahkan oleh Penggugat Max Kaunang kepada gereja Advent. Jadi jelasnya tanah B tersebut sekarang ini telah menjadi hak milik dari Gereja Advent;

Bahwa tanah C yang menjadi pembagian dari alm. August Urbanus Jopie Kaunang telah dijual oleh alm. August Urbanus Jopie Kaunang semasa hidupnya kepada Penggugat Max Kaunang. Jadi jelasnya sekarang ini tanah C tersebut telah menjadi hak milik dari Penggugat Max Kaunang;

Bahwa melihat pada gambar tanah A,B, C dan berdasarkan dalil-dalil Penggugat telah terlihat jelas yaitu letak tanah milik Tergugat I dan letak tanah milik Penggugat yaitu tanah C dibatasi oleh tanah milik Gereja Advent yaitu tanah B atau dengan kata lain diantara tanah milik Tergugat I dan tanah milik Penggugat adalah tanah milik Gereja Advent;

Bahwa pada angka 7 (tujuh) posita gugatan Penggugat mendalilkan tanah milik Penggugat yang dibeli dari alm. August Urbanus Jopie Kaunang dengan luas 403 m² dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Anis Sumuweng;
- Timur berbatasan dengan Art Lintang;
- Selatan berbatasan dengan Gereja Advent;
- Barat berbatasan dengan Jalan Raya;



Bahwa seharusnya batas tanah milik Penggugat pada sebelah utara bukan berbatas dengan tanah milik Anis Sumuweng akan tetapi berbatas dengan tanah milik gereja Advent, atau jelasnya tanah milik Penggugat secara keseluruhan batas-batasnya sebagai berikut:

- o Utara dengan Gereja Advent;
- o Timur dengan Art Lintang;
- o Selatan dengan Art Lintang;
- o Barat dengan Jalan Raya AKD;

Bahwa pada angka 9 (sembilan) posita gugatan Penggugat mendalilkan teras rumah Tergugat telah melewati/memasuki tanah Penggugat yang disebut oleh Penggugat tanah objek sengketa, sedangkan batas tanah Penggugat disebelah utara dengan gereja Advent bukan dengan Tergugat I;

Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat I terletak di antara tanah milik gereja Advent atau dengan kata lain tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat I dibatasi oleh tanah milik Gereja Advent, dengan demikian batas-batas tanah milik Penggugat sama sekali salah oleh karenanya tanah yang menjadi objek sengketa salah tempatnya dan sama sekali Tergugat I, II dan III tidak pernah menempati atau menguasai tanah Penggugat, Teras rumah Tergugat I dibangun di atas tanah milik Tergugat I tidak terambil tanah Penggugat, bagaimana mungkin Tergugat I, II dan III mau mengambil tanah Penggugat sedangkan diantara tanah Penggugat dan Tergugat I terdapat tanah milik Gereja Advent yang membatasi tanah Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa setelah Tergugat I membeli tanah D dari Art Lintang, Tergugat I meminta kepada Pemerintah Desa untuk melakukan pengukuran tanah A dan tanah D menjadi satu kesatuan sehingga tanah Tergugat I luasnya menjadi 636 m²;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat I, II dan III tersebut pada angka 1,2,3,4,5,6,7,8, dan 9 tersebut diatas, telah menjadi jelas gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu batas-batas tanah objek sengketa dan tempat kedudukannya juga salah atau dengan kata lain gugatan Penggugat adalah obscuur libel yaitu kabur/tidak jelas. Dengan demikian gugatan Penggugat yang demikian itu adalah patut menurut hukum Majelis Hakim memberikan putusan, dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Amurang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 71/Pdt.G/2011/PN.AMG. tanggal 23 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Alm. August Urbanus Yapie Kaunang dengan kwitansi yaitu Kwitansi tertanggal 14 Desember 2006 dengan luas $\pm 403 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Anis Sumueng;
 - Timur berbatasan dengan Art Lintong;
 - Selatan berbatasan dengan Gereja Advent;
 - Barat berbatasan dengan Jalan Raya;Adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah milik Penggugat dengan luas $\pm 403 \text{ m}^2$ dengan batas-batas : Utara berbatasan dengan Anis Sumuweng, Timur berbatasan dengan Art Lintong, Selatan berbatasan dengan Gereja Advent, Barat berbatasan dengan jalan raya adalah tidak sah dan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Para Tergugat untuk segera keluar serta mengosongkan tanah sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat, jika perlu dengan bantuan aparat yang berwenang (Polri);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.781.000,- (satu juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan No. 147/PDT/2012/PT.MDO. pada tanggal 17 Oktober 2012 yang amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat-Tergugat;

DALAM EKSEPSI

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amurang tanggal 23 juli 2012 Nomor : 71/Pdt.G/2011/PN.Amg, yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amurang tanggal 23 juli 2012 Nomor : 71/Pdt.G/2011/PN.Amg, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili sendiri

- Menolak gugatan Penggugat/terbanding seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sedangkan di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Terbanding masing-masing pada tanggal 14 Januari 2013 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 14 Maret 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 28 Januari 2013 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi masing-masing No. 71/Pdt.G/2011/PN.Amg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Amurang, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 11 Februari 2013;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Pembanding yang masing-masing pada tanggal 11 Februari 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang masing-masing pada tanggal 25 Februari 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado dalam pertimbangannya telah mendasari pertimbangannya pada hal yang bukan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan bersifat asumsi semata, seperti nyata dalam pertimbangannya pada halaman 18, halaman 19 dan halaman 20 salinan putusan Majelis Hakim Tinggi dalam perkara No. 147/PDT/2012/PT Mdo, yang kami akan uraikan kalimat-kalimat

No. 9 dari 17 hal. Put. No. 1263 K/Pdt/2013



husus mengenai pertimbangan yang sama keliru dan tidak berdasar pada fakta persidangan yaitu pada huruf miring cetak tebal di bawah ini:

Alinea pertama garis datar pertama Halaman 18 : "Bahwa Tergugat I/ Pemanding selain menguasai tanah kintal pembagian alm. Handri Kaunang juga I) ada membeli dari Art Lintong tanah seluas $\pm 214 \text{ m}^2$, (yaitu terletak pada bagian belakang tanah pembagian alm. Handry Kaunang) dan sekarang Pemanding/Tergugat menguasai 2) tanah seluas $\pm 636 \text{ m}^2$ keseluruhannya (bukti T.5)...."

Bahwa ad.1) : Bukti yang diajukan oleh Pemanding/Para Tergugat yaitu Bukti T.I, adalah suatu bukti yang fakta hukumnya tidak pernah ada pada saat Gugatan dalam perkara perdata No. 44/Pdt. G/2010/PN.Mdo (vide Bukti P.9 dan Bukti P.10) hal mana juga telah dipertimbangkan oleh majlesi hakim Tingkat pertama dalam Perkara No. 71/Pdt.G/2011/PN. Amg. Yaitu pada halaman 32 Salinan Putusan tersebut.

Gambar situasi tanah yang diajukan oleh para Terdakwa (vide halaman 8 salinan putusan perkara No. 71/Pdt.G/2011/PN. Amg, jo. Halaman 8 salinan putusan Pengadilan Tinggi No. :147/PDT/2012/PT Mdo, jo dalil jawaban para Tergugat adalah hasil gambar menurut para Tergugat sendiri, dan sama sekali bukan suatu bukti yang sah yang dikeluarkan oleh lembaga yang sah dan didasari oleh fakta - fakta yuridis, akan tetapi oleh Majelis Hakim Tinggi menjadikan dasar untuk pertimbangannya seakan - akan hal itu adalah benar demikian menurut fakta yuridis, vide kalimat " ada membeli dari Art Lintong tanah seluas dst...dst.. (yaitu terletak pada bagian belakang tanah pembagian Alm. Handry kaunang)...tist... dengan adanya kalimat tersebut menunjukkan Majelis hakim dalam pertimbangannya telah yakin akan hal itu, padahal fakta Yuridis Majelis hakim Tingkat pertama tidak ada mempertimbangkan hal seperti itu, lebih parah lagi Majelis hakim Tinggi tidak pernah ada mengikuti acara persidangan dilapangan (PS).

Bahwa pertimbangan Majelis hakim Tinggi pada perkara No. 147/ POT/2012/PT. Mdo, telah menafsir sendiri dan telah mempertimbangkan dengan sangat keliru dan tidak mempelajari fakta - fakta hukum yang terungkap pada perkara sebelumnya yaitu pada bukti P.9 dan Bukti P.10.

Bahwa ad.2): Bukti T.5 adalah bukti yang direkayasa oleh Para Tergugat dan Pemerintahan Desa setempat, (hal tersebut kami sedang melakukan Proses pidana untuk itu), fakta hukumnya bahwa Majelis Hakim Tingkat

No. 10 dari 17 hal. Put. No. 1263 K/Pdt/2013



Pertama telah mempertimbangkan keabsahannya sebab selain Bukti T. 5 sendiri adalah bukti yang tidak pernah ada pada perkara terdahulu, Vide bukti P.9 dan Bukti P.10, juga terlihat jelas Rekayasa dari surat tersebut sebab apabila dijumlahkan dan diukur tanah yang ditukar dengan Boy kaunang dan tanah yang dibeli dari Art Lintong, maka akan mendapatkan luas $214 \text{ m}^2 \times 450 \text{ M}^2 = 664 \text{ m}^2$, yang nyatanya berlainan dengan dalil bantahan para tergugat serta bertentangan dengan dalil bukti T.5 itu sendiri yaitu luas $\pm 636 \text{ m}^2$.

Bahwa tidak pernah terbukti pada pemeriksaan saksi dari Art lintong yang menyatakan bahwa pernah menjual tanah kepada Para Tergugat (kami sedang laporkan ke perkara pidana), sebab dari fakta yang terungkap dalam persidangan melalui keterangan saksi Ben Lelengboto, memberikan keterangan di bawah sumpah, bahwa Isteri Art Lintong pernah memberikan tanah yang hanya seluas 12.75 m^2 , tetapi tidak pernah ada penjualan.

Alinea pertama garis datar kedua Halaman 18 : " Bahwa 3) Tanah kintal milik Pembanding dari pembelian kepada saudara kandungnya tersebut ada dihibahkan kepada Gereja Advent."

Bahwa ad.3) : Sama sekali keliru pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan 'pertimbangan tersebut di atas', karena tidak pernah Pembanding membeli tanah dari saudara kandungnya dan menghibahkan pula kepada Gereja Advent, sebab yang benar adalah Terbanding/ Penggugat-lah yang membeli tanah dari saudara kandungnya dan dihibahkan ke Gereja Advent.

Alinea kedua Halaman 18:....." Menimbang bahwa pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena pembagian tanah kintal kepada 3 orang ahli waris masing - masing bernama : Handry Kaunang, Salome Rien Kaunang dan August Urbanus Jopie Kaunang yang masing - masing A)mendapat $\frac{1}{3}$ bahagian yang sama, sedangkan tidak ternyata pada waktu dibahagi semula tanah tersebut tidak diketahui berapa luas keseluruhannya, maka penentuan Penggugat/Terbanding luas tanah milik bagian Alm. Boy Kaunang kemudian dibeli oleh Tergugat I tersebut tidak dapat dibenarkan"; Bahwa ad.4) : Bahwa sama sekali, tidak ada dalil yang menyatakan "mendapat $\frac{1}{3}$ bahagian yang sama, entah itu dari Penggugat ataupun itu dari Para Tergugat, bahwa benar fakta yuridis tanah milik orang Tua Penggugat dibagi tiga pada ketiga saudara - saudara Penggugat yaitu

No. 11 dari 17 hal. Put. No. 1263 K/Pdt/2013



Alm. Handry Kaunang, Salome Rien Kaunang dan Alm. August Urbanus Yapie Kaunang, tetapi belum pernah diukur, sehingga adalah tidak benar kalau pembagiannya memiliki ukuran yang adalah sama, sebab batas - batas tanah hanya menggunakan batas alam dan sama sekali bukan dengan menggunakan ukuran Meter; sehingga kemungkinan besar apabila menggunakan ukuran meter akan tidak sama, melihat juga struktur tanah yang tidak rata, tetapi struktur tanah ada yang curam. Jadi Pertimbangan hakim Majelis Tinggi adalah suatu pertimbangan yang sangat - sangat dangkal dan keliru.

Alinea terakhir Halaman 18 sampai pada halaman 19 : " Menimbang, bahwa kenyataan diakui Penggugat/Terbanding telah menghibahkan kepada Gereja Advent hari ketujuh tanah yang dibelinya dari bagian Rien kaunang yang kemudian ternyata sesuai dengan bukti P6 berupa sertifikat Nomor : 99 tahun 2008 atas nama Gereja Advent hari ketujuh, 5) yang diakui kedua belah pihak berbatas disebelah selatan dengan tanah sengketa, berisi luas 936 m². Hal mana bersesuaian dengan keterangan Saksi Jon Gustaf Adolf Lepa, bahwa Penggugat/Terbanding telah menghibahkan tanah miliknya dari bagian Rien dan lapi seluas ± 1200 m², kepada Gereja Advent hari ketujuh."

Bahwa ad. 5) : Majelis Hakim Tinggi telah mendasari pertimbangannya pada pertimbangan yang tidak berdasar dan bukan fakta persidangan. Bahwa Fakta persidangan Penggugat/Terbanding tidak pernah mendalilkan bahwa tanah yang dihibahkan adalah tanah miliknya dari Rien dan lapi Kaunang, sebab yang benar adalah Hanya tanah yang dibeli dari Rien Kaunang, keterangan Saksi Jon Gustaf Adolf Lepa dalam persidangan dibantah keras oleh Penggugat/Terbanding, Saksi Jon Gustaf Adolf Lepa dihadirkan oleh para Tergugat/Pembanding yang nota bene berpihak pada Pembanding/para Tergugat, sebab jelas bahwa fakta Yuridis, sebelum tanah yang dibeli dari Rien Kaunang dihibahkan ke Gereja Advent tanah milik Penggugat yang dibeli dari lapi Kaunang tersebut saat itu dalam penguasaan Tergugat - Tergugat Vide Bukti P. 9. Penggugat tidak akan memberikan Hibah apabila tanah tersebut masih bermasalah.

Alinea pertama Halaman 19 : "Menimbang, bahwa selain itu dibandingkan dengan penguasaan Pembanding/Tergugat atas tanah kintal sekarang ini seluruhnya 636 m², yang jika dikurangkan dengan 6) luas



tanah yang dibelinya dari Art Lintong luas 214 m², maka luas tanah yang tersisa adalah $636\text{M}^2 - 214\text{ m}^2 = 422\text{ m}^2$ yang merupakan hasil pembelian Tergugat/Pembanding dari Alm. Boy Kaunang (eks tanah bagian Handry Kaunang)."

Bahwa ad. 6) : Jelas sekali terlihat kekeliruan yang dibuat oleh Majelis Hakim Tingkat Tinggi terlihat sekali pertimbangan yang hanya berdasarkan Asumsi belaka, Bahwa Fakta Yuridis, tanah milik Para Tergugat hasil dari pertukaran dengan Boy Kaunang tidak pernah diukur oleh Aparat Desa Ongkaw jadi luasnya belum mendapatkan luas 422 m², Fakta persidangan tidak pernah terungkap dalam pemeriksaan saksi maupun bukti yang diajukan oleh para Tergugat/Pembanding kalau ada didalihkan tanahnya (yang dibelinya dari Isteri Boy Kaunang) sebelum bertambah dengan tanah pembeliannya dari Art Lintong adalah 422 m², tetapi yang terjadi Hakim Majelis Hakim Tinggi telah bertindak menjadi Pengukur tanah dan hanya didasarkan pada hitung- hitungan???, tanpa mengukur dilapangan.

Alinea kedua Halaman 19 :"7) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas jika Penggugat/Terbanding menuntut/menghaki tanah seluas 403 m² sebagai hak miliknya dari pembelian kepada saudara kandungnya, berarti tanah bagian Handry kaunang yang ditukar dengan tanah Boy Kaunang kemudian dibeli oleh Tergugat/Pembanding hanya berjumlah $422\text{ m}^2 - 403\text{ m}^2 = 19\text{ m}^2$ saja, padahal menurut pembagian ketiga ahli waris tersebut (bukti P12 dan T4) masing-masing memperoleh 1/3 bagian yang sama.

Bahwa ad. 7): Bahwa perlu diketahui fakta hukum, antara Penggugat dan Tergugat H telah terjadi permasalahan pidana, yaitu pada bulan April 2010 (vide bukti P.9), bahwa Penggugat pada perkara tersebut menegur Tergugat II karena telah masuk tanah Penggugat sejauh 14 M dari Batas seharusnya karena tanah para Tergugat seharusnya berdasarkan Pertukaran Handry Kaunang dengan Boy Kaunang (dibeli oleh Tergugat I) luasnya hanya $12 \times 28\text{ m}^2$, kemudian oleh Majelis hakim Pidana mengadakan pemeriksaan TKP dan mendapati ukuran keseluruhan milik dari Penggugat yang sekarang telah menjadi Objek Sengketa adalah isinya $\pm 403\text{ m}^2$.

Bahwa hal tersebut adalah suatu bukti yang seharusnya dipelajari dan diptimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi, dari uraian pertimbangan tersebut di atas telah terjadi kekeliruan yang nyata dari Majelis Hakim



Tinggi dengan mendalilkan pertimbangan seperti tersebut di atas, dimana ukuran 422 m² telah dijadikan dasar perhitungannya sehingga terlihat sekali Majelis Hakim Tinggi tidak membaca dan Mempelajari Bukti P.9 dan Bukti P.10.

Alinea ketiga Halaman 19 : ... "8)Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mencermati dan memeriksa seluruh berkas perkara ini, tidak ternyata bahwa pihak gereja Advent hari ketujuh yang mempunyai tanah seluas 936 m² yang berbatas dengan tanah sengketa pada sebelah utara dan tanah mana merupakan/berasal dari pemberian/hibah dari Penggugat/Terbanding ada memperoleh tanah lain selain pemberian/hibah tersebut. Oleh karena itu dengan perhitungan angka, jikalau luas tanah gereja tanah gereja advent hari ketujuh dibagi dua bagian yang sama maka diperoleh tanah seluas masing-masing 468 m², sedangkan jika dibandingkan dengan tanah asal pembagian Handry kaunang yang sekarang dikuasai Tergugat/Pembanding hanya seluas 422 m², maka sudah barang tentu tanah seluas 936 m² adalah merupakan 2/3 bagian dari tanah asal pembagian warisan ketiga bersaudara tersebut, atau dalam arti Penggugat/Terbanding telah menghibahkan seluruh pembeliannya dari bagian Salomo Rien kaunang dan bagian August Urbanus Jopie Kaunang (2/3 bagian) kepada Gereja Advent hari ketujuh."

Bahwa Ad. 8) : Bahwa dengan Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang hanya berdasarkan asumsi maka pertimbangan tersebut menjadi kekeliruan yang berlanjut terus pada pertimbangan-pertimbangan hukum selanjutnya. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang mempertimbangkan dengan adanya kalimat "sudah barang tentu" Jelas terlihat ketidak profesionalisnya sebagai Hakim dalam memberikan pertimbangan yang hanya berdasarkan pada asumsi semata tanpa berdasarkan pada Fakta Yuridis;

2. Bahwa dari uraian pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut pada Keberatan Point II tersebut di atas kami berpendapat bahwa telah terjadi 8 (delapan) kali pertimbangan yang keliru, tidak berdasarkan bukti dan Fakta hukum dan dalil - dalil yang berdasarkan pada asumsi semata;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi para Penggugat/para Terbanding tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Mengenai alasan-alasan ke 1 samapi dengan ke 2:

No. 14 dari 17 hal. Put. No. 1263 K/Pdt/2013



Bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan *Judex Facti* tingkat banding salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dilengkapi dengan pemeriksaan setempat, selain memperhatikan bukti-bukti yang sah dari Penggugat. Tanah yang dikuasai oleh para Tergugat melebihi dari tanah yang dibeli Tergugat I dari Boy Kaunang sehingga tanah yang dikuasai oleh para Tergugat termasuk tanah objek perkara yang merupakan milik Penggugat;

Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan yang cukup dan benar, sebaliknya putusan *Judex Facti* tingkat banding tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: Max Kaunang dk dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 147/PDT/2012/PT.MDO tanggal 17 Oktober 2012 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amurung No. 71/Pdt.G/2011/PN.AMG. tanggal 23 Juni 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 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. **MAX KAUNANG**, 2. **SINCE LENGKOAN** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 147/PDT/2012/PT.MDO tanggal 17 Oktober 2012 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amurung No. 71/Pdt.G/2011/PN.AMG. tanggal 23 Juni 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya.

No. 15 dari 17 hal. Put. No. 1263 K/Pdt/2013



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Alm. August Urbanus Yapie Kaunang dengan kwitansi yaitu Kwitansi tertanggal 14 Desember 2006 dengan luas $\pm 403 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Anis Sumueng;
 - Timur berbatasan dengan Art Lintong;
 - Selatan berbatasan dengan Gereja Advent;
 - Barat berbatasan dengan Jalan Raya;adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah milik Penggugat dengan luas $\pm 403 \text{ m}^2$ dengan batas-batas : Utara berbatasan dengan Anis Sumuweng, Timur berbatasan dengan Art Lintong, Selatan berbatasan dengan Gereja Advent, Barat berbatasan dengan jalan raya adalah tidak sah dan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Para Tergugat untuk segera keluar serta mengosongkan tanah sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat, jika perlu dengan bantuan aparat yang berwenang (Polri);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membebaskan biaya perkara dalam semua tingkat peradilan kepada Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2013 oleh Prof. DR. ABDUL GANI ABDULLAH, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. MUCHTAR ZAMZAMI, SH., MH., dan I. GUSTI AGUNG SUMANATHA, SH., MH., dan Hakim Agung 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 NINIL EVA YUSTINA, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota
ttd./

Dr. MUCHTAR ZAMZAMI, SH., MH.,
ttd./

I. GUSTI AGUNG SUMANATHA, SH., MH.,

Ketua
ttd./

Prof. DR. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.,



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

Panitera Pengganti
ttd./
NINIL EVA YUSTINA, SH.,MHum.,

Biaya-biaya :

1. Meterai.....Rp	6.000,-
2. Redaksi.....Rp	5.000,-
3. Administrasi Kasasi....Rp	489.000,-
Jumlah.....Rp	500.000,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803 1003

No. 17 dari 17 hal. Put. No. 1263 K/Pdt/2013