



P U T U S A N

No. 3046 K /Pdt/ 2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**STIEN KASENGKANG**, bertempat tinggal di Cereme Kelurahan Singkil Satu Lingkungan I Kecamatan Singkil, Kota Manado

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Pembanding;

Lawan

1. **ALBERT BERNARD SUMUAL**, bertempat tinggal di Kelurahan Lebak Bulus RT.008 RW.006 Kecamatan Cilandak Bona Indah B.4/22 Jakarta Selatan ;

2. **JANTJE MATIHO dan DEITJE TATUIL**, keduanya suami-isteri, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Maggy Olga Mamangkey, SH dan Gustaf Dumat, SH, keduanya Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jalan Hasanudin XI, Kelurahan Sindulang I Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado ;

**KONSTANSI PANTAS alias UTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;

**DJEMY TAMBOTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Perkamil Lingkungan VI Kecamatan Tikala, Kota Manado ;

**VENTJE RUMAMBI**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dua Lingkungan VIII Kecamatan Tikala, Kota Manado;

**LIDYA N. KANDOWANGKO**, bertempat tinggal di Kelurahan Ranomut Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;

**LOIS ESTER KANDOWANGKO alias UCI**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;

3. **BOY SUMOLANG**, bertempat tinggal di Kelurahan Ranomut Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;

4. **NORMA TUMBER**, bertempat tinggal di Kelurahan Malalayang Satu Kecamatan Malalayang, Kota Manado ;

5. **BENNY TJO'E dan UNGGU WONTE**, keduanya suami-isteri, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;

6. **LEO LEMBONG dan VONNY WONTE**, keduanya suami-isteri, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;  
Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

dan

1. **AMBAT STIENTJE, SH**, bertempat tinggal di Jalan Babe Palar No.6 Rike-Wanca, Kota Manado ;

2. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri RI. Cq.Gubernur Propinsi SULUT Cq. Walikota Manado Cq.Camat Kecamatan Tikala, Kota Manado**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

3. **Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Propinsi Sulut Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado ;**

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **JOTJE SAMBEKA**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;
5. **Badan Pekerja Majelis Jemaat (BPMJ) GMIM SION Paal Dua**, berkedudukan di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;
6. **GILBERT TAMPI**, bertempat tinggal di Kelurahan Ranomut Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;
7. **DRS. JORDAN KUHU**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;
8. **JUL TENDEAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado;
9. **JULIANUS ATOR**, bertempat tinggal di Kelurahan Ranomut Kompleks Kantor Kelurahan Ranomut Kecamatan Tikala, Kota Manado;
10. **JULIE SUMOLANG**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;
11. **PAUL SUPIT**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan. I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;
12. **SENNY POKARILA**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ;
13. **WIM G. LUMONON BA**, bertempat tinggal di Rumoong Bawah Lingkungan X Kecamatan Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan.
14. **LINA ATOR**, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado ; Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;



Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa ayah Penggugat almarhum ZETH PETRUS KASENGKANG meninggal pada tanggal 24 September 1949, dalam perkawinannya dengan ibu Penggugat CHRISTIANA KAHYAGE, memiliki 8 (delapan) orang anak yaitu :
  - THEODORUS KASENGKANG meninggal pada 17 Februari 1968, dalam perkawinannya dengan SINTJE BUNGKAES juga telah meninggal mempunyai 5 orang anak sebagai ahli waris penggantinya yakni Rudy Kasengkang, Juliace Adelheit Kasengkang, Sofien Kasengkang, Julien Kasengkang dan Christina Kasengkang ;
  - CONSTANCEIN KASENGKANG meninggal pada 11 Februari 1993, dalam perkawinannya dengan Asnawati juga telah meninggal memiliki 6 orang anak sebagai ahli waris pengganti yakni Verawati Kasengkang, Leotjandra Kasengkang, Rita Kasengkang, Ganefo Kasengkang, Veny Kasengkang dan Apolo Kasengkang
  - ADELHEIT JACOB KASENGKANG meninggal pada 12 Maret 1957, dalam perkawinannya dengan NEFTON JACOBUS juga telah meninggal mempunyai 2 orang anak yakni ZETH HARJONO JACOBUS meninggal, tidak kawin dan tidak punya anak dan FRANKY JACOBUS sebagai ahli waris pengganti dari Adelheit Jacob Kasengkang ;
  - HEIN KASENGKANG meninggal pada 18 April 2004, dalam perkawinannya dengan SPORA ADILANG juga telah meninggal mempunyai 5 anak sebagai ahli waris penggantinya yaitu : Markus Kasengkang, Arnold Kasengkang, Erwin Kasengkang, Adjida Kasengkang, dan Nelmin Kasengkang (telah meninggal) dalam perkawinannya dengan Deny Sasuwe memiliki 2 anak yakni Fany Sasuwe dan Eko Sasuwe sebagai ahli waris pengganti dari Nelmin



Kasengkang;

- LIEN KASENGKANG meninggal pada 12 Oktober 1968, dalam perkawinannya dengan JORHANIS PALUPESI juga telah meninggal mempunyai 12 orang anak yakni Edi Palupesi, Maxi Palupesi, Leti Palupesi, Tedi Palupesi, Syane Palupesi, Feri Palupesi, Remi Palupesi, Deni Palupesi, Beni Palupesi, Meti Palupesi, Toni Palupesi dan Roni Palupesi ;
  - STIEN KASENGKANG (Penggugat)
  - JONKER KASENGKANG meninggal pada 20 Agustus 2007, dalam perkawinannya dengan AGNES KANDOWANGKO alias RIN mempunyai 2 anak yaitu SUZAN KASENGKANG dan RONALD KASENGKANG ;
  - ROSEFIEN KASENGKANG ;
2. Bahwa pada saat meninggal ayah Penggugat almarhum ZETH PETRUS KASENGKANG ada meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah pasini yang terletak ditempat bernama WANGKOY masuk Kepolisian Negeri Tikala Manado (sekarang sebagian masuk wilayah Kelurahan Ranomut Lingkungan I dan sebagiannya lagi masuk wilayah Kelurahan Paal Dua Lingkungan I), yang diperolehnya karena membeli dari DARIUS TUMENGKOL seharga Rp.4.500,-(empat ribu lima ratus rupiah) sesuai Surat Penjualan tertanggal 31 Maret 1925;
- Selain itu ayah Penggugat juga ada meninggalkan utang berupa pinjaman uang kepada SIE HONG NIO alias JASINTA HILDA LASUT yang dipergunakan untuk membayar bidang tanah yang ayah beli dari DARIUS TUMENGKOL tersebut ;
- Dengan demikian oleh karena pada saat ayah Penggugat meninggal, ibu Penggugat dan kedelapan anaknya masih hidup, maka yang berhak mewarisi harta warisan/peninggalan ayah baik berupa tanah maupun utang tersebut adalah ibu Penggugat bersama-sama delapan orang anaknya tersebut;
3. Bahwa karenanya untuk melunasi utang ayah Penggugat kepada Sie Hong Nio tersebut, maka ibu Penggugat dan kakak tertua Penggugat Theodorus Kasengkang telah membuat dan menandatangani SURAT PEMBERIAN



DAN PENYERAHAN tertanggal 25 Oktober 1951 yang isi pokoknya telah membagi bidang tanah milik yang ayah Penggugat beli dari Darius Tumengkol tersebut mejadi dua bagian, kemudian bidang tanah yang terletak pada sebelah timur yang dalam gambar tanah pada bagian belakang Surat pemberian dan penyerahan tanggal 25 Oktober 1951 tersebut ditandai dengan huruf C diberikan dan diserahkan menjadi milik dari Sie Hong Nio, dan dengan pemberian dan penyerahan sebagian tanah tersebut maka utang ayah kepada Sic hong Nio tersebut menjadi lunas, kemudian pada tanggal 17 Desember 1951 ibu dan kakak Penggugat Theodorus Kasengkang telah juga memberikan bidang tanah yang ditandai dengan huruf A kepada LISBETH KASENGKANG sebagai imbalan telah menjaga tanah tersebut ;

Selanjutnya bidang tanah yang telah menjadi milik Sie Hong Nio oleh Kantor Pertanahan Kota Manado telah diterbitkan sertifikat HGB No.7 tertanggal 3 Mei 1966, luas 29.225 M2 atas nama Sie Hong Nio dkk, dan bidang tanah milik Lisbeth Kasengkang diterbitkan SHM No.74/Paal Dua atas nama Lisbeth Kasengkang, sedangkan sisa tanah milik yang ayah Penggugat beli dari Darius Tumengkol yang dalam gambar tanah Surat Pemberian dan Penyerahan tanggal 25 Oktober 1951 ditandai dengan huruf B diterbitkan SHM No.98/Paal Dua atas nama Christina Kahiaghe janda dari Zeth Petrus Kasengkang tertanggal 9 Desember 1968 (nomor dan tanggal Surat Ukurnya tidak ingat lagi karena telah dirubah menjadi Surat Ukur No.231/1975 tanggal 6 September 1975), yang semula batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : dengan Lisbeth Kasengkang dan Jalan Maesa (sekarang Jalan ke Perkamil) ;
- Timur : dengan Sie Hong Nio/HGB No.7 ;
- Selatan : dengan Maramis ;
- Barat : dengan Lisbeth Kasengkang dan ahli waris Lourens Lasut ;

Inilah yang sesungguhnya merupakan harta peninggalan yang belum dibagi (onverdeel de boedel) diantara para ahli waris ayah Penggugat almarhum



Zeth Petrus Kasengkang, kemudian sebagian besar Patau lebih dari setengah bagian tanah tersebut yang terletak pada bagian utara ke selatan telah pula terjual kepada 32 orang/keluarga lain yaitu : 1. Bakrie Sumanta 2. Pulumbara 3. Pinontoan 4. Mintje-Mahilo 5. Agus Sumolang 6. Assa-Sumolang 7. Julin Lasut 8. Mentang-Gosal 9. Sunarno-Pondaag 10. Pandeirot-Manoi 11. Adolfien Pandi 12. Alo Tumangkeng 13. Lumoindong-Sumolang 14. Memah-Mailangkay 15. Salem Kapantou 16. Serang-Tamunu 17. Hok Moniaga 18. Jordan Kuhu 19. Jeny-Saman 20. Antji Aruperes 21. Jan Manitik 22. Kandowanko-Karundeng 23. Anna Polii 24. Arnold Pajouu 25. Wonte-Tamunu 26. Johan Sebu 27. Anna Terok 28. Boy Sumolang 29. Setiawan 30. Hasan-Mahmud 31. Rawung-Rarung dan 32. Jantje pai alias Butje ; Namun demikian oleh karena pemilikan ke 32 orang/keluarga tersebut didasarkan pada bukti-bukti pembelian bahkan mereka masing-masing telah memperoleh sertifikat pemisahan dari SHM No.98/Paal Dua yang juga telah diakui/dibenarkan oleh ibu Penggugat Christiana Kahiaghe, maka para ahli waris lainnya termasuk Penggugat tidak berkeberatan dan tidak mempermasalahkannya;

4. Bahwa kemudian dengan dirubahnya Surat Ukur SHM No.98/Paal Dua menjadi Surat Ukur No.231/1975 tanggal 6 September 1975 yang berakibat sebagian tanah sebelah barat dari bidang tanah HGB No.7 atas nama Sie Hong Nio dkk telah masuk dalam Surat Ukur No.231/1975 tanggal 6 September 1975 tersebut, maka telah terjadi perkara yang oleh Pengadilan Negeri Manado dalam putusannya No.117/1976 tanggal 10 Maret 1977 yang amar putusannya antara lain menyatakan :

- Surat Pemberian Dan Penyerahan tertanggal 25 Oktober 1951 adalah sah ;
- Surat Ukur tertanggal 6 september 1975 No.231 adalah tidak sah ;

Putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut telah dikuatkan pula dengan putusan Pengadilan Tinggi Manado No.336/PERD/ 1982/PT.Mdo tanggal 22 April 1983 ;

Adapun bidang tanah sebelah barat dari HGB No.7 yang menjadi tanah objek sengketa dalam perkara perdata tersebut sekarang ini telah menjadi jalan ke gardu induk PLN Ranomut sepanjang kurang lebih 100 meter, sebagian masuk dalam SHM No.982 an turut Tergugat IV/Jotje Sambeka,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No.306 an.turut Tergugat V/BPMJ GMIM-SION Paal Dua, SHM No.983 an. Turut Tergugat VI/Gilbert Tampi, SHM No.984 an.Turut Tergugat XIV/Lina Ator ; sebagian menjadi bidang tanah SHM No.1883 an.turut Tergugat XIII/Wim G.Lumonon BA, sebagian ditempati/diduduki oleh keluarga Rottie Kasengkang dan keluarga Karisoh Kasengkang (ahli waris dari pemilik HGB No.7) serta sebagian lagi menjadi jalan ;

Dengan demikian maka bidang tanah yang merupakan harta peninggalan yang belum dibagi (onverdeel de boedel) diantara para ahli-waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang adalah bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam berkas surat ukur No.231/1975 tanggal 6 september 1975 dikurangi dengan 32 bidang tanah yang telah terjual sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas, dan tanah objek sengketa Perdata No.117/1976 jo.no.336/PERD/1982/PT.Mdo tersebut diatas dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : dengan turut Tergugat XIV/Lina Ator, Jems Lengkong, turut Tergugat X/Julie Sumolang dan turut Tergugat XIII/Shenny Pokarila ;
- Timur : dengan sebagian tanah objek sengketa No.117/1976 jo.no.336/PERD/1982/PT.Mdo, sekarang SHM No.1883/Ranomut an.Wim.G. Lumonan BA/turut Tergugat XIII, keluarga Rottie-Kasengkang, keluarga Karisoh-Kasengkang dan jalan ;
- Selatan : dengan keluarga Maramis, sekarang Johannes Lalenoh dan pekuburan ;
- Barat : dengan Piter Johanis ;

Yang seluruhnya saat ini masuk dalam wilayah Administrasi/Pemerintahan Kelurahan Paal Dua Kecarnatan Tikala, selanjutnya disebut : TANAH OBJEK SENGKETA ;

5. Bahwa akan tetapi tanah objek sengketa ini telah masuk menjadi sebagian bidang tanah sertifikat hak milik No.259/Paal Dua, gambar situasi No.297/1977 tanggal 29 Juli 1977, luas 15.000M2 atas nama Albert Bernard Sumual/Tergugat I, sertifikat mana diterbitkan oleh turut Tergugat III/Kantor Badan Pertanahan Kota Manado berdasarkan jual beli antara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Christiana Kahiaghe sebagai penjual dengan Tergugat I Albert Bernard Sumual sebagai pembeli, sesuai akta jual beli No.37/JB/1977 tanggal 24 mei 1977 yang dibuat oleh dan dihadapan almarhum A.J.Tumonggor SH, Notaris di Manado selaku PPAT di saat itu ;

Bahwa andai kata benar tanah objek sengketa ini adalah merupakan sebagian dari bidang tanah seluas 20.000 M2 telah dijual oleh ibu Penggugat Christiana Kahiaghe kepada Albert Bernard Sumual/Tergugat I quo non (karena ada surat pernyataan dari Christiana Kahiaghe yang isi pokoknya menyatakan tidak pernah kenal dengan Albert Bernard Sumual dan adanya penganiayaan/pengancaman yang di lakukan oleh Jonker Kasengkang), maka penjualan bidang tanah seluas 20.000 M2 sebagaimana tercantum dalam akta jual belinya tersebut adalah bertentangan dengan hukum, sebab penjualan tersebut selain telah meliputi puluhan bidang tanah (dari 32 bidang tanah yang sebelumnya telah terjual sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas) yang telah bersertifikat pemisahan dari SHM No.98/Paal dua atas nama Christiana Kahiaghe tersebut, lagi pula penjualan tersebut telah meliputi tanah objek sengketa ini yang bukan merupakan milik pribadi dari Christiana Kahiaghe melainkan merupakan harta peninggalan dari ayah Penggugat almarhum Zeth Petrus Kasengkang yang belum dibagi secara resmi diantara para ahli waris dari alm. Zeth Petrus Kasengkang sebagaimana Penggugat telah uraikan tersebut diatas, dan penjualan tanah tersebut tidak melibatkan atau tidak dengan persetujuan dari seluruh ahli waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang. Bahwa demikian pula meskipun sertifikatnya atas nama Christiana Kahiaghe janda dari Zeth Petrus Kasengkang, akan tetapi pada saat dijual SHM No.98/Paal Dua tersebut dalam keadaan tidak sah atau cacat hukum karena surat ukurnya yakni surat ukur No.231/1975 tanggal 6 September 1975 (sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan sertifikatnya, Karena sertifikat terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur jika luas dan batas-batasnya sudah pasti, atau gambar situasi jika luas dan batas-batasnya belum pasti) telah dinyatakan tidak sah, dan pada saat penjualannya pada tanggal 24 Mei 1977 surat ukur No.231/1975 yang telah tidak sah tersebut belum dirubah oleh kantor pertanahan Kota Manado, sehingga dengan demikian penjualannya dengan menunjuk pada bukti hak

### 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)



SHM No.98/Paal Dua tersebut padahal sebagian tanah pada sebelah timur surat ukur no.231/1975 saat itu masih dalam status sengketa dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Manado, adalah bertentangan dengan hukum pula ;

Bahwa oleh karena penjualan tanah tersebut bertentangan dengan hukum maka beralasan pula jika perbuatan jual beli antara Christiana Kahiaghe sebagai penjual dengan Albert Bernard Sumual/ Tergugat I sebagai pembeli dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

6. Bahwa selain itu, Akta Jual Beli No.37/JB/1977 tanggal 24 Mei 1977 adalah mengandung cacat hukum pula, alasannya :
  - a. Dalam akta jual beli tertulis Gambar Tanah tanggal 30 Juli 1977;  
Ini palsu dan tidak benar sebab akta jual belinya telah dibuat dan ditanda tangani pada tanggal 24 Mei 1977. Jadi saat itu gambar tanahnya belum ada/belum dibuat. Kalau belum ada atau belum dibuat bagaimana mungkin tertulis dalam akta jual beli tersebut ?????.
  - b. Saat akta jual beli dibuat dan ditanda tangani tanah objek jual beli sudah bersertifikat Hak Milik No.98/Paal Dua dan memiliki Surat Ukur No.231/1975 tanggal. 6 September 1975, tetapi dalam akta dicantumkan Gambar Tanah tanggal 30 Juni 1975 yang saat itu belum ada. Kalau masih ada surat ukur mengapa tidak disebutkan dalam akta jual beli tersebut ????
  - c. Luas tanah objek jual beli 20.000 M2. Ini tidak benar sebab luas seluruh bidang tanah SHM No.98/Paal Dua hanya 23.830 M2, dan dari luas tersebut lebih dari setengah bagian telah terjual kepada 32 orang/keluarga lain sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas dan telah pula rnemiliki sertifikat pemisahan dari SHM No.98/Paal Dua, tetapi tidak semuanya ditulis/dicatat dalam kolom pemisahan yang tercantum pada halaman belakang SHM No.98/Paal Dua tersebut, sebab dalam kolom pemisahan pertama tertulis SHM No.110/Paal Dua, Surat Ukur No.168 tanggal 31 Mei 1975, sisa luas 23.424 M2 dan seterusnya sampai pada angka 4 ditulis M.259 GS tanggal 29 Juli 1977 No.297 luas 15.000 M2, sisa luas 7247 M2. Bahwa M 259 GS tanggal 29 Juli 1977 No.297 inilah atas nama Albert Bernard Sumual/Tergugat I yang sebagiannya adalah:



merupakan tanah objek sengketa di maksud dalam gugatan Penggugat ini. Kalau yang dibeli oleh Tergugat I, 20.000 M2, mengapa Kantor Pertanahan hanya berikan 15.000 M2, jika alasannya sisa tanahnya tidak cukup 20.000 M2 ini bohong dan mengandung unsur penipuan karena dalam kolom pemisahan tertulis jelas setelah pemisahan 15.000 M2, tertulis pula sisa luas 7.247 M2 sehingga selanjutnya terjadi pemisahan pemisahan sehingga sisa luas 5.086 M2. Kalau masih ada sisa luas 5.086 M2, dimana pula lokasi tanahnya ???? karena fakta dilapangan sudah tidak ada lagi sisa tanah bekas SHM No.98/Paal Dua seluas 5.086 M2 tersebut; Ini pulalah yang membuktikan adanya ketidakbenaran atau rekayasa dalam penerbitan SHM No.258/Paal Dua atas nama Tergugat I Albert Bernart Sumual tersebut ;

Selanjutnya, panjang tanah yang dijual 214 Meter adalah tidak benar karena panjang bidang tanah SHM No.98/Paal Dua (induk) tidak lebih dari 300 meter, jika dikurangi dengan 214 meter sama dengan 86 meter, padahal letak empat bidang tanah yang sebelumnya telah terjual kepada Lina Ator/turut Tergugat XIV (SHM No.984), Jems Lengkong (dahulu Wonte-Tamunu, sebagian), Johan Sebu (sekarang Julie Sumolang turut Tergugat X/SHM No.985), dan Anna Terok (sekarang SHM No.914 an. Shenny Pokarila/turut Tergugat X11) yang letaknya sejajar dari timur ke barat atau batas utara bidang tanah objek sengketa ini jika diukur dari batas utara bidang tanah bekas SHM No.98/Paal Dua adalah kurang lebih 150 Meter. Dengan demikip kalau benar ada penjualan tanah oleh Christiana Kahiaghe kepada Tergugat I Albert Bernard Sumual --- Quod non ---, maka panjang tanah yang dijual tidak lebih dari 150 meter ;

Selanjutnya, kalau lebar tanah yang dijual kurang lebih 96 meter jika diukur dari batas sebelah barat bidang tanah bekas SHM No: 98/Paal Dua tersebut maka inipun telah mencakup pula bidang tanah sebelah barat HGB No.7 yang merupakan tanah objek sengketa perdata No. 117/1976 jo. No.336/PERD/1982/PT.Mdo tersebut pada angka 4 diatas ;

Bahwa dengan demikian penjualan tanah seluas 20.000 M2 dengan ukuran panjang  $\pm$  214 meter dan lebar  $\pm$  96 meter tersebut telah juga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meliputi puluhan bidang- bidang tanah lain yang sebelumnya telah terjual dan telah memiliki sertifikat pemisahan dari SHM No.98/Paal Dua dan bidang tanah objek sengketa No.117/1976 Jo.No.336/PERD/1982/PT.Mdo maka hal ini adalah bertentangan dengan hukum sebab penjual telah menjual tanah yang sebagiannya bukan miliknya ;

- d. Batas tanah dalam akta jual beli sebelah utara tertulis dengan tanah kepunyaan Ny. Christiana Kahiaghe, ini tidak benar sebab penjualan tanah seluas 20.000 M2 panjang  $\pm$  214 meter lebar  $\pm$  96 meter tersebut telah meliputi juga puluhan bidang tanah yang lebih dulu telah terjual dan telah memiliki sertifikatnya sebagaimana tersebut pada huruf c diatas, karenanya sudah tidak ada lagi bidang tanah milik Christiana Kahiaghe yang terletak pada bagian utara dari bidang tanah yang telah dijual dengan ukuran luas, panjang dan lebar sebagaimana tercantum dalam akta jual beli tersebut ;

Demikian pula batas sebelah timur tertulis dengan tanah kepunyaan Ny. Sie Hong Nio, inipun tidak benar karena kalau panjang  $\pm$  214 meter maka batas sebelah timur seharusnya dengan bidang tanah tempat berdirinya instalasi Gardu Induk PLN (pemisahan dari HGB No.7) dan sebagian tanah kepunyaan Sie Hong Nio (objek sengketa perdata No.117/1976 Jo. No.336/PERD/1982/PT.Mdo ; Selanjutnya sebelah selatan tertulis dengan tanah kepunyaan Waworuntu/Markus Arinda dan Maramis, ini juga tidak benar karena batas selatan tersebut adalah merupakan batas selatan dari pada seluruh bidang tanah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat alm. Zeth Petrus Kasengkang dari Darius Tumengkol sebelum dibagi dan diserahkan menjadi milik Sic Hong Nio dan Lisbeth Kasengkang sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberian dan Penyerahan tertanggal 25 Oktober 1951 sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas;

Harga tanah seluas 20.000 M2 sebesar Rp.2.000.000,- sangatlah tidak wajar karena hanya Rp.100,- permeter persegi padahal tanah disebelahnya yang status haknya lebih rendah karena hanya HGB No.7 untuk penjualan tanggal 17 Maret 1977 terjadi dengan harga Rp.1.700,- permeter persegi ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam akta disebutkan tanah kosong, inipula tidak benar karena penjualan tanah seluas 20.000 M2 panjang 214 meter lebar 96 meter tersebut telah pula meliputi puluhan rumah-rumah milik para pembeli sebelumnya sebagaimana didalilkan pada angka 3 diatas;

g. Dalam akta jual beli Jonker Kasengkang yang adalah salah satu ahli-waris dalam garis keutamaan dari Zeth Petrus Kasengkang hanya sebatas sebagai saksi saja, bukan dalam kapasitas/kwalitas sebagai penjual atau sebagai pihak yang menyetujui;

Dengan demikian oleh karena akta jual beli No. 37/JB/1977 tanggal 24 Mei 1977 cacat hukum, maka beralasan jika akta jual beli tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Demikian juga oleh karena sertifikat Hak milik No.259/Paal Dua, Gambar situasi No.297/1977 tanggal 29 Juli 1977, luas 15.000 M2 atas nama Albert Bernard Sumual/Tergugat I tersebut telah diterbitkan sebagi pemisahan dari SHM No.98/Paal Dua oleh turut Tergugat III/Kantor Pertanahan Kota Manado, berdasarkan pada perbuatan jual beli yang bertentangan dengan hukum dan akta jual beli yang cacat hukum, maka beralasan pula jika sertifikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

7. Bahwa turut Tergugat III/Kantor Pertanahan Kota Manado bedasarkan perintah dari Kantor Pertanahan Propinsi dan Pusat, bersama-sama dengan petugas dari Kantor Wilayah dan Kecarnatan serta, Kelurahan telah pula melakukan pendataan dan pemelitian lokasi SHM No.259/Paal Dua atas nama Albert Bernard Sumual tersebut, hasilnya membuktikan bahwa SHM No.259/Paal Dua atas nama Albert Bernard Sumual tersebut telah tumpang tindih dengan 11 (sebelas) sertifikat lain, sesuai Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado No.570-751 tanggal 24 Oktober 1991 dan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.730.33-I 120.DV tanggal 4 Oktober 1994 yang merupakan balasan atas surat Penggugat tertangga 19 Februari 1990 dan tanggal 4 Agustus 1992 yang isi pokoknya mohon agar SHM No.259/Paal Dua a.n. Albert Bernard Sumual ditinjau kembali dan dibatalkan;

Jika dilihat dari Gambar Lokasi Tanah SHM No.259/Paal Dua, Gambar Situasi No.297/1977 a.n. Albert Bernard Sumual/Tergugat I yang dijadikan

### 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)



lampiran dalam surat turut Tergugat III No.570-751 tanggal 24 Oktober 1991 yang ditujukan kepada Kepala Kaptor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Sulawesi Utara, maka SHM No.259/Paal Dua tersebut telah tumpang tindih dengan SHM No.982 an. turut Tergugat IV, SHM No.306 an. turut Tergugat V, SHM No.983 an. turut Tergugat VI, SHM No.134 an. turut Tergugat VII, SHM No.130 an. turut Tergugat VIII, SHM No.135 an. turut Tergugat IX, SHM No.985 dan SHM No.987 an. turut Tergugat X, 988 an. turut Tergugat XI, SHM No.914 an. turut Tergugat XII dan SHM No.155 an. turut Tergugat VII, dimana kesebelas bidang tanah bersertifikat tersebut penerbitannya adalah pemisahan dari SHM No.98/Paal Dua an. Christiana Kahiaghe/ibu Penggugat yang dilakukan berdasarkan pembelian yang telah diakui oleh ibu Penggugat Christiana Kahiaghe sebagaimana didalilkan pada angka 3 tersebut diatas;

Bahwa oleh karena SHM No.259/Paal Dua an. Tergugat I tersebut telah tumpang tindih dengan 11 (sebelas) sertifikat lainnya ini pula telah membuktikan bahwa SHM No.259/Paal Dua tersebut cacat hukum, sehingga beralasan hukum pula menyatakan SHM No.259/Paal Dua an. Tergugat I tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

8. Bahwa ternyata juga Tergugat I Albert Bernard Sumual yang bukan pemilik sah atas tanah objek sengketa telah memberi izin kepada Tergugat II Jantje Matiho dan Deitje Tatuil untuk menempati dan membangun rumah diatas tanah objek sengketa pada bagian sebelah utara, karenanya pula beralasan menyatakan perbuatan Tergugat I memberi izin kepada Tergugat II untuk menempati dan membangun rumah diatas tanah objek sengketa pada bagian sebelah utara tersebut adalah tanpa hak dan melawan hukum ;
9. Bahwa demikian juga Tergugat I Albert Bernard Sumual yang bukan pemilik sah atas tanah objek sengketa telah menjual 7 (tujuh) bidang tanah yang adalah sebagian dari tanah objek sengketa tersebut kepada :
  - Tergugat III Konstansi Pantas, sesuai akta jual beli No.02/KT/II/2005 tanggal 11 Februari 2005 ;
  - Tergugat IV Djemy Tamboto, sesuai akta jual beli No.03/KT/III/2005 tanggal 8 Maret 2005 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat V Ventje Rumambi, sesuai akta jual beli No.05/KT/III/2005 tanggal 10 maret 2005 ;
- Tergugat VI Lidya N. Kandowanko, sesuai akta jual beli No.34/KT/HM/X/2005 tanggal 18 Oktober 2005 ;
- Tergugat VII Lois Ester Kandowanko, sesuai akta jual beli No.35/KT/HM/X/2005 tanggal 18 Oktober 2005 ;
- Tergugat VIII Boy Sumolang, sesuai akta jual beli No.37/KT/HM/X/2005 tanggal 18 Oktbber 2005 ;
- Tergugat IX Norma Tumber, sesuai akta jual beli No.46/KT/HM/X/2005 tanggal 22 Oldobcr 2005;

Dimana ke 7 (tujuh) akta jual beli tersebut diatas semuanya dibuat oleh dan dihadapan STEVEN D. NANGOY SE, Camat Tikala selaku PPAT saat itu ; Dengan demikian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III, IV, V, VI, VII, VIII dan Tergugat IX adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mengikat, karenanya beralasan jika akta-akta jual beli tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

10. Bahwa demikian pula Tergugat III Konstansi Pantas, Tergugat VII Lois Ester Kandowanko dan Tergugat VIII Boy Sumolang berdasarkan pembelian yang bertentangan dengan hukum serta akta jual belinya yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tersebut, telah menduduki dan membangun rumah diatas bidang- bidang tanah yang mereka beli yang adalah sebagian dari tanah objek sengketa, karenanya perbuatan Tergugat III, Tergugat VII dan Tergugat VIII yang telah menduduki dan membangun rumah diatas sebagian tanah objek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawann hukum;
11. Bahwa Tergugat X dan Tergugat XI telah menduduki dan membangun rumah diatas sebagian tanah objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat dan/atau ahli waris lainnya dari Zeth Petrus Kasengkang, dengan demikian perbuatan Tergugat X dan Tergugat XI yang telah menduduki dan membangun rumah diatas sebagian tanah objek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum ;
12. Bahwa turut Tergugat I ditarik sebagai turut Tergugat dalam perkara ini



karena turut Tergugat I adalah Notaris/PPAT yang memegang dan atau menyimpan protokoler dan atau akta-akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT A.J.Tumonggor SH (almarhum) termasuk akta jual beli PPAT No.37/JB/ 1977 tanggal 24 April 1977, sehingga beralasan untuk dihukum guna tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;-

13. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado sebagai turut Tergugat III karena telah menerbitkan SHM No.259/Paal Dua atas nama Albert Bernard Sumual yang didasarkan pada jual beli yang bertentangan dengan hukum dan akta jual beli No.37/JB/1977 tanggal 24 Mei 1977 yang catat hukum. Disamping itu turut Tergugat III juga telah menerbitkan Surat No.570-751 tanggal 24 Oktober 1991 yang menyatakan SHM No.259/Paal Dua atas nama Albert Bernard Sumual telah tumpang tindih dengan 11 (sebelas) sertifikat lainnya, maka karenanya menghukum turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
14. Bahwa turut Tergugat II ditarik sebagai turut Tergugat dalam perkara ini karena turut Tergugat adalah Camat Tikala selaku PPAT turut bertanggung jawab terhadap akta jual beli antara Tergugat I Albert Bernard Sumual sebagai penjual dengan Tergugat III, IV, V, VI, VII, VIII dan Tergugat IX sebagai pembeli yang dilakukan/diterbitkan oleh Steven Nangoy SE, mantan camat Tikala selaku PPAT, karenanya menghukum turut Tergugat II tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
15. Bahwa turut Tergugat IV sampai dengan turut Tergugat XII serta turut Tergugat XIV ditarik sebagai pihak hanyalah untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;
16. Bahwa turut Tergugat XIII Wim G. Lumonan BA ditarik sebagai turut Tergugat karena turut XIII adalah pemilik sekarang bidang tanah SHM No.1883/Ranomuut dimana sertifikat tersebut diterbitkan oleh turut Tergugat III Kantor Pertanahan Kota Manado berdasarkan keputusan turut Tergugat III sesuai SK No.128.520.1-18.1-2004 tanggal 24 Nopember 2004 sangat jauh ± 15 tahun setelah terbit surat turut Tergugat III No.570-751 tanggal 24 Oktober 1991 dan surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.730.33-II20.DV tanggal 4 oktober 1994, kedua surat mana menyatakan SHM No.259/Paal Dua atas nama Albert Bernard Sumual/ Tergugat I telah



tumpang tindih dengan 11 (sebelas) sertifikat lain diatas sebagian dari bidang tanah bekas HGB No.7 yakni sebagian dari tanah objek sengketa perkara No.117/1976 jo. No.336/PERD/I982/PT.Mdo maka oleh karenanya menghukum turut Tergugat XIII untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

17. Bahwa dengan meninggalnya ibu Penggugat almarhum Christiana Kahiaghe pada tanggal 11 Februari 1992, demikian juga kekak-kakak Penggugat yaitu Theodorus Kasengkang, Costantein Kasengkang, Adelheit Jacob Kasengkang, Hein Kasengkang, Lien Kasengkang dan adik Penggugat almarhum Jonker Kasengkang, maka sekarang ini yang menjadi para ahli waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang (maupun almarhum Christiana Kahiaghe) yang secara bersama-sama berhak mewarisi tanah objek sengketa yang merupakan harta peninggalan yang belum dibagi (obverdeel de boedel) diantara para ahli waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang yaitu : Stien Kasengkang (Penggugat), Rudy Kasengkang, Juliace Adelheit Kasengkang, Sofien Kasengkang, Julien Kasengkang, Christina Kasengkang , Verawati Kasengkang, Leotjandra Kasengkang, Rita Kasengkang, Ganefo Kasengkang, Feny Kasengkang, Apola Kasengkang, Franky Jacobus, Markus Kasengkang, Arnold Kasengkang, Erwin Kasengkang, Adjida Kasengkang, Fenny Sasuwe, Eko Sasuwe, Edi Palupesi, Maxi Palupesi, Leti Palupesi, Tedi Palupesi, Syane Palupesi, Fery Palupesi, Remy Palupesi, Deny Palupesi, Beny Palupesi, Mety Palupesi, Tony Palupesi, Rony Palupesi, Suzan Kasengkang, Ronald Kasengkang dan Rosefien Kasengkang ;
18. Bahwa oleh karena objek gugatan ini adalah menyangkut harta peninggalan/warisan yang belum dibagi diantara para ahli waris yang dikuasai oleh pihak ketiga, maka menurut Yurisprudensi Tetap MARI, antara lain putusan MARI No.439 K/Sip/1968 yang dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Jilid IV tahun 1969 halaman "143" tidaklah diharuskan bahwa seluruh ahli waris turut menggugat terhadap pihak ketiga mengenai warisan ";  
Bahwa karenanya gugatan Penggugat untuk mengembalikan tanah objek sengketa kedalam boedel yang belum dibagi diantara para ahli waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang ini tidaklah bertentangan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (acara) ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan untuk memeriksa dan mengadili gugatan ini seraya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## I. **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bidang tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : dengan turut Tergugat XIV/Lina Ator, Jems Lengkong, turut Tergugat X/Julie Sumolang dan turut Tergugat XII/Shenny Pokarila ;
  - Timur : dengan sebagian tanah objek sengketa perdata No. 117/1976 Jo. No.336/PERD/1982/ PT.Mdo, sekarang SHM No.1883/Ranomut an. Wim G. Lumonon BA/turut Tergugat XIII, keluarga Rottie Kasengkang, keluarga Karisoh-Kasengkang dan jalan ;
  - Selatan : dengan keluarga Maramis, sekarang Johanes Lalenoh dan pekuburan ;
  - Barat : dengan Piter Johanis ;

Adalah merupakan harta peninggalan/warisan yang belum dibagi (on verdeel de boedel) diantara para ahli waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang ;

- 3 Menyatakan STIEN KASENGKANG (Penggugat), RUDY KASENGKANG, JULIACE ADELHEIT KASENGKANG, SOFIEN KASENGKANG, JULIEN KASENGKANG, CHRISTINA KASENGKANG, VERAWATI KASENGKANG, LEOTJANDRA KASENGKANG, RITA KASENGKANG, GANEFO KASENGKANG, FENY KASENGKANG, APOLO KASENGKANG, FRANKY JOCOBUS, MARKUS KASENGKANG, ARNOLD KASENGKANG, ERWIN KASENGKANG, ADJIDA KASENGKANG, FENNY SASUWE, EKO SASUWE, EDI PALUPESI, MAXI PALUPESI, LETI PALUPESI, TEDI PALUPESI, SYANE PALUPESI, FERY PALUPESI, REMY

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PALUPESI, DENY PALUPESI, BENY PALUPE,SI, METY PALUPESI, TONY PALUPESI, RONY PALUPESI, SUZAN KASENGKANG, RONALD KASENGKANG dan ROSEFIEN KASENGKANG, adalah para ahli-waris dari Zeth Petrus Kasengkang yang secara bersama-sama berhak mewarisi harta peninggalan/warisan yang belum dibagi dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang ;

4. Menyatakan jual beli tanah seluas 20.000 M2 yang telah meliputi puluhan bidang-bidang tanah yang sebelumnya telah dijual oleh Christiana Kahiaghe dan bidang tanah objek sengketa antara Christiana Kahiaghe sebagai penjual dengan Tergugat I Albert Bernard Surnual sebagai pembeli sebagaimana tercantum dalam Akta Beli No.37/JB/1977 tanggal 24 Mei 1977 yang dibuat dihadapan A.J. Tumonggor SH, Notaris di Manado, selaku PPAT, adalah bertetangan dengan hukum ;
5. Menyatakan jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Ibu Penggugat almarhum Christiana Kahiaghe kepada Albert Bernard Surnual/Tergugat I, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.37/JB/1977 tanggal 24 Mei 1977 yang dibuat oleh dan dihadapan A.J. Tumonggor SH, Notaris di Manado, selaku PPAT antara penjual Christiana Kahiaghe janda dari Zeth Petrus Kasengkang dengan pembeli Albert Bernard Sumual/Tergugat I, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.259/Paal Dua, Gambar Situasi No.297/1977 tanggal 29 Juli 1977, luas 15.000 M2, atas nama Albert Bernard Sumual/Tergugat I telah tumpang-tindih dengan 11 (sebelas) sertifikat lain ;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.259/Paal Dua, Gambar Situasi No.297/1977 tanggal 29 Juli 1977, luas 15.000 M2 atas nama Albert Bernard Sumual/Tergugat I, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang memberi izin kepada Tergugat II untuk menempati dan membangun rumah diatas tanah objek sengketa pada bagian sebelah utara adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum ;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat II menempati dan membangun rumah diatas tanah objek sengketa pada bagian sebelah utara atas izin Tergugat I, adalah tidak sah, tanpa hak dan rnelawan hukum ;
11. Menyatakan jual beli sebagian tanah objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat III Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, adalah tidak sah dan tidak mengikat ;
12. Menyatakan 7 (tujuh) buah akta Jual beli yaitu Akta Jual Beli No.02/KT/III/2005 tanggal 11 Februari 2005, No.03/KT/III/2005 tanggal 8 Maret 2005, No.05/KT/III/2005 tanggal 10 Maret 2005, No.34/KT/HM/X/2005 tanggal 18 Oktober 2005, No.35/KT/HM/X/2005 tanggal 18 Oktober 2005, No. 37/KT/HM/X/2005 tanggal 19 Oktober 2005, No.46/KT/HM/X/2005 tanggal22 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Steven D. Nangoy SE, Camat Tikala selaku PPAT adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
13. Menyatakan Tergugat X dan Tergugat XI, masuk menguasai dan menduduki sebagian tanah obyek sengketa tersebut adalah melawan hukum karenanya pengusaan dan pendudukan Tergugat X dan terguga XI atas sebagian tanah obyek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum;
14. Menyatakan penguasaan dan kedudukan Tergugat I Albert Bernard Sumual,Tergugat II Jantje Matiho dan Deitje Tatuil, Tergugat III Konstansi Pantas, Tergugat IV Djemy Tamboto, Tergugat V. Ventje Rumambi, Tergugat VIII Boy Sumolang, Tergugat IX Norma Tumber atas sebagian tanah obyek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum;
15. Menghukum kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, untuk keluar dari tanah obyek sengketa tersebut dan membongkar

### 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)



bangunan rumah mereka serta mengosongkan barang-barangnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari para Tergugat, lalu segera menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat untuk dikembalikan kedalam boedel yang belum dibagi diantara para ahli-waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang, guna dibagi diantara para ahli-waris dari almarhum Zeth Petrus Kasengkang tersebut;

16. Menghukum kepada para Tergugat I sampai dengan turut Tergugat XIV untuk tunduk dan bertakluk/patuh pada putusan dalam perkara ini;
17. Menghukum kepada para Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, dan para turut Tergugat I sampai dengan turut Tergugat XIV untuk membayar biaya perkara;

## II. **SUBSIDAIR:**

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, VI, VIII dan Turut Tergugat X, XI, XII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

### **Tergugat I, II**

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat hukum sebagai gugatan oleh karenanya adalah patut menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, adapun yang menjadi alasan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai gugatan adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa gugatan Penggugat adalah cacat formil, (obscuur libel, alasannya karena, Penggugat mengklaim mempunyai harta warisan yang ditinggalkan Zeth Petrus Kasengkang (alm) kepada kedelapan ahli waris/ahli waris pengganti termasuk Penggugat, namun ke 7 (tujuh) ahli waris/ahli waris pengganti tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, apalagi tidak adanya surat kuasa dari ke 7 (tujuh) ahli waris/ahli waris pengganti kepada Penggugat untuk mewakili mereka sebagai pihak perkara, untuk mengajukan gugatan, atas penjualan obyek tanah sengketa yang dilakukan oleh almarhum Christiana Kahiaghe kepada Tergugat I pada tahun 1977. Seharusnya mereka semua ke 7 (tujuh) orang ahli waris/ahli waris pengganti, masuk pihak Penggugat atau pihak turut Tergugat dalam perkara ini mengingat obyek perkara dijual secara sah dan mengikat



kepada Tergugat I pada tahun 1977;

- b. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah sama dengan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata No.140/Pdt.G/2007/PN.MDO. Dimana Tergugat I adalah sebagai Penggugat, dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Turut Tergugat XIII, dalam perkara ini adalah masing-masing sebagai turut Tergugat I, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XXII, Tergugat XXI, Tergugat XVIII Tergugat III, Tergugat V, Tergugat XIV dalam perkara No. 140/Pdt.G/2007/PN.Mdo;

Karena perkara tersebut diatas masih dalam proses pemeriksaan pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Manado, dimana Tergugat I sebagai Termohon Banding;

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan eksepsi tersebut diatas, adalah sangat beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

#### **Tergugat III dan VI**

- Bahwa dalam posita gugatan angka 5 Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh Christiana Kahiaghe (Ibu Penggugat) kepada Tergugat tanah obyek sengketa tersebut bukan milik pribadi dari ibu para Penggugat melainkan merupakan peninggalan dari ayah Penggugat dan selanjutnya pada posita gugatan angka 9 sebagian tanah abyek sengketa tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III sesuai Akta Jual Beli No.02/KT/II/2005 tanggal 11 Februari 2005 dan kepada gugatan IV sesuai Akta Jual Beli No.34/KT/HM/X/2005 tanggal 18 Oktober 2005;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat formil sebab masih ada orang lain yang harus diikuti sertakan sebagai pihak yang berkepentingan (plurium litis consortium) yaitu ibu Penggugat sendiri (Christiana Kahiaghe) sebagai pihak penjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I (Putusan Mahkamah Agung RI No.1311 K/Pdt/1983);
- Bahwa karena Ibu Penggugat tersebut sudah meninggal dunia maka para ahli warisnya yang menggantikan kedudukannya;
- Bahwa Penggugat tidak dapat melepaskan tanggung jawabnya sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris dari Christiana Kahiaghe yang menjual tanah obyek sengketa adalah harta peninggalan ayah mereka (Zeth Petrus Kasengkang) dan tanah obyek sengketa merupakan harta peninggalan yang belum dibagi waris;

- Bahwa selain itu, gugatan Penggugat juga cacat formil sebab Steven D Nangoy, SE sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak turut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini padahal dalam petitum gugatan angka 12, Penggugat menuntut agar Akta Jual Beli dari Tergugat III dan Tergugat VI yang dibuat oleh dan dihadapan Steven D Nangoy, SE sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Bahwa gugatan Pengugat mengenai luas, letak serta batas dari tanah objek sengketa tidak jelas/kabur (obscuur libel) sebab pada posita gugatan angka 3 Penggugat telah mendalikan batas-batas semula dari tanah objek sengketa tetapi selanjutnya telah dijual kepada 32 orang/ keluarga, Penggugat tidak menjelaskan secara tegas/jelas batas/luas tanah sisanya;
- Bahwa selain itu gugatan Penggugat terlalu berliku-liku sehingga sulit dimengerti secara pasti apa yang pokok dalam Penggugat tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 323/Pdt.G/2008/PN.Mdo tanggal 10 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut :

## **Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi para Tergugat

## **Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;
- Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat / Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan No. 61/PDT/2010/PT.MDO tanggal 28 Juli 2010;

### *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)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 05 Oktober 2010, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 323/Pdt.G/2009/PN.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 01 Nopember 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 18 April 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 29 April 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon Kasasi masih memiliki harapan akan mendapatkan Keadilan dari Mahkamah Agung sebagai benteng terakhir bagi Pencari Keadilan melalui Majelis Hakim Agung/Kasasi yang akan mengadili Permohonan Kasasi ini, sebab Pemohon Kasasi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Banding tersebut selain sangat tidak adil karena amat sangat berpihak kepada Termohon Kasasi (Tergugat/Terbanding), lagi pula putusan tersebut semata-mata hanyalah untuk melindungi atau membela sesama anggota Korps Hakim incasu Ketua Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah melanggar Prinsip Mengadili sehingga sebelum perkara diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, Pemohon Kasasi telah membuat laporan ke Mahkamah Agung RI sesuai surat tertanggal 08 Mei 2009, perihal Laporan dugaan Ada Kolusi Antara Ketua Majelis Hakim dengan Tergugat I dan II untuk mengalahkan Penggugat (Vide Lampiran I dan Lampiran 4 Memori Banding), laporan mana telah ditanggapi oleh Mahkamah Agung maupun



Pengadilan Tinggi Manado ( Vide Lampiran 2 dan 3 Memori Banding) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagaimana Pemohon Kasasi telah kemukakan selengkapnya didalam Memori Banding beserta lampirannya tetapi tidak sama sekali dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Banding, karenanya pula Memori Banding (termasuk tujuh buah lampirannya tersebut juga akan dijadikan alasan-alasan keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi ini namun agar tidak terjadi pengulangan maka mohon Memori Banding beserta tujuh buah lampirannya tersebut dianggap telah tertulis dan termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Memori Kasasi ini seraya pula bermohon sudilah kiranya Majelis Hakim Kasasi berkenan untuk meluangkan waktu untuk meneliti selengkapnya Memori Banding beserta tujuh buah lampirannya tersebut serta mampertimbangkannya secara utuh dengan memori kasasi ini;

2. Bahwa Majelis Hakim Banding pada halaman 8 salinan putusan telah mempertimbangkan, bahwa alasan-alasan Penggugat/Pembanding tersebut oleh karena tidak didukung oleh alat-alat bukti guna membuktikan kebenaran bantahan/alasan tersebut, maka alasan/ bantahan tersebut tidak dapat diterima;

Pemohon Kasasi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding tersebut benar-benar Niet Voldoende Gemotiveerd, alasannya yaitu :

- a. Majelis Hakim Banding seharusnya tidak membebani Penggugat/Pembanding (Pemohon Kasasi) untuk membuktikan alasan/bantahan Memori Banding tersebut sebab alasan/bantahan dalam Memori Banding pada pokoknya adalah bahwa hasil pemeriksaan setempat bahwa ada 8 (delapan) orang lain yang ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat tersebut adalah merupakan rekayasa dan manipulasi hasil pemeriksaan setempat oleh Ketua Majelis Hakim Tingkat Pertama (Vide Memori Banding angka 3 huruf d dan angka 4 s/ d angka 9);

Bahwa untuk membuktikan hasil pemeriksaan setempat adalah rekayasa dan manipulasi Ketua Majelis Hakim tersebut adalah pembagian beban pembuktian yang terlalu berat, dan tidak adil serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mungkin dapat dilakukan oleh Penggugat/Pembanding (Pemohon Kasasi);

b. Bahwa namun demikian untuk membuktikan bahwa hasil pemeriksaan setempat ada 8 (delapan) orang yang ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat tersebut adalah rekayasa dan manipulasi fakta hukum tersebut telah dikemukakan dalam Memori Banding angka 3 s/d angka 9, tetapi tidak sama sekali dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

c. Pertimbangan. Hukum Majelis Hakim Banding bahwa alasan/bantahan Penggugat/Pembanding tersebut tidak didukung oleh alat - alat bukti tersebut adalah keliru dan tidak benar, sebab alasan/bantahan Penggugat/Pembanding selain didukung oleh fakta-fakta hukum persidangan juga didukung dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, yaitu :

- Pada posita gugatan angka 4 (empat) telah didalilkan batas-batas dari pada tanah objek sengketa yaitu :

Utara : dengan turut Tergugat XIV/Lina Ator, Jems Leng kong, turut Tergugat X/Julie Sumolang dan turut Tergugat XII/Shenny Pokarila;

Timur : dengan sebagian tanah objek sengketa No.117/1976 Jo. No.336/PERD/1982/PT.Mdo, sekarang SHM No.1883/Ranomut an. Wim G. Lumonon BA/turut Tergugat XIII, keluarga Rottie-Kasengkang, keluarga Karisoh Kasengkang dan jalan;

Selatan : dengan keluarga Maramis sekarang Johannes Lale- noh dan pekuburan;

Barat : dengan Piter Johanis;

Dari dalil gugatan tentang batas-batas tanah objek sengketa dimana betas utara dengan turut Tergugat XIV/Lina Ator sebab saat gugatan dibuat suami dari turut Tergugat XIV/Lina Ator bernama Jantje Pay telah meninggal pada tanggal 2 September 2008 (gugatan Penggugat tertanggal 26 September 2008 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 5 Nopember 2008, lihat salinan putusan Pengadilan Negeri Manado No.323/

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2008/Pt3.Mdo halaman 3), Karenanya Penggugat hanya menarik Lina Ator sebagai turut Tergugat XIV sebab suaminya Jantje Pay telah meninggal pada tanggal 22 September 2008;

Kalau Jantje Pay telah meninggal pada tanggal 22 September 2008, timbul pertanyaan, apa benar pada saat pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 03 April 2009 Jantje Pay yang saat itu sudah diliaog lahat ada menguasai sebagian tanah objek sengketa ?

Ini merupakan salah satu bukti, bahwa hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Ketua Majelis Hakim (Bpk. Saur Sitindaon SH) hanyalah rekayasa atau manipulasi fakta hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk meng NO kan gugatan Penggugat;

Sebagai bukti bahwa Jantje Pay adalah suami dari Lina Ator (turut Tergugat XIV) maka pemohon kasasi lampirkan surat bukti berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya Kutipan Akta Perkawinan Nomor : 383/1976 tertanggal 22 Nopember 1979, dan untuk membuktikan Jantje Pay telah meninggal pada tanggal 22 September 2008 berupa foto copy Akta Kematian Nomor 7171 CMU 1011200801752 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan di beri meterai secukupnya (lihat Lampiran 1 dan 2);

Kalau toh saat pemeriksaan setempat dilaksanakan Jantje Pay masih hidup Quod Non, bagaimana mungkin hasil pemeriksaan setempat Jantje Pay ada menguasai sebagian tanah sengketa sedangkan rumah milik almarhum Jantje Pay dan isterinya Lina Ator (turut Tergugat XIV) sebagaimana dalil batas-batas objek sengketa terletak di sebelah utara dari tanah objek sengketa;

Demikian pula sesuai dalil posita gugatan angka 4 tersebut dimana batas sebelah timur dengan antara lain keluarga Rottie Kasenkang, keluarga Karisoh-Kasengkang maka pertanyaannya, apa benar Santje Rottie (keluarga Rotbie-Kasengkang) dan Joseph Karisoh (keluarga Karisoh-Kasengkang) ada menguasai sebagian tanah objek sengketa 7 Ini pula membuktikan bahwa hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Ketua Majelis Hakim

### 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)



henyalah rekayasa dan manipulasi fakta hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk meng NO kan gugatan Penggugat;

Sebagai bukti bahwa Santje Rottie dan Josep Karisoh adalah keluarga Rottie Kasengkang dan keluarga Karisoh Kasengkang sebagaimana didalilkan adalah dibatas sebelakt timur dari tanah objek sengketa maka pemohon kasasi lampirkan foto copy Akte Perkawinan No. 222/1984 tanggal 2 April 1984 dan Akta Perkawinan No.525/P4/XXI/1998 (lihat lampiran 3 dan 4);

Demikian pula sesuai posita gugatan angka 4 aetas sebelah timur dari tanah objek sengketa ada tertulis dengan jalan sedangkan rumah milik Totje Pajou, Firon Busiah almarhum dan Sem Lumanauw (almarhum) serta Jul Suawa yang terletak (berurutan dari utara ke selatan) disebelah timur dari jalan tersebut, pertanyaannya apa benar Totje Pajou, Firon Busiah (sudah meninggal, terlampir foto copy Surat Keterangan Kematian, lihat lampiran 5), Sem Lumanauw dan Jul Suawa ada menguasai sebagian tanah objek sengketa ? Ini pula membuktikan bahwa hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Ketua Majelis Hakim hanyalah rekayasa atau manipulasi fakta hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk meng NO kan gugatan Penggugat;

Untuk membuktikan bahwa Totje Pajou, Firon Busiah (alm) Sem Lumanauw (alm) dan Jul Suawa tidak menempati/menguasai sebagian tanah objek sengketa, maka Pemohon Kasasi lampirkan Surat Pernyataan tertanggal 30 Oktober 2010 (lihat lampiran 6);

Selanjutnya untuk membuktikan bahwa Royke Pantolaeng hanya menempati rumah milik dari Louis Ester Kandowanko (Tergugat VII) maka Pemohon Kasasi lampirkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Royke Pontolaeng tertanggal 26-10-2010 (lihat lampiran 7);

- Saksi Penggugat bernama EGIDIUS KASENGKANG SH (Advokat) dibawah sumpah menerangkan bahwa diatas tanah objek sengketa hanya terdapat 6 (enam) bangunan rumah milik dari Tergugat II, III, VII, VIII, X dan Tergugat II (mohon lihat lampiran 5 dan 6 Memori Banding);



Pada halaman 33 salinan putusan Pengadilan Negeri Manado dipertimbangkan bahwa Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi masing-masing : 1. Hans Aruperes 2. Egidius Kasengkang 3. Yuliatje Kasengkang, kesemuanya memberikan keterangan dipersidangan, dimana saksi I memberikan keterangan dibawah sumpah, sedangkan saksi II dan saksi III memberikan keterangan tidak disumpah;

Bahwa tidak benar saksi Egidius Kasengkang tidak disumpah, sebab yang benar saksi Egidius Kasengkang sebelum memberi kan keterangan telah mengucapkan sumpah yang dilakukan oleh Ketua Majelis Hakim (terlampir Surat Pernyataan dari Egidius Kasengkang SH yang menyatakan sewaktu menjadi saksi disumpah, (vide lampiran 5 Memori Banding);

Perlu dikemukakan bahwa sesungguhnya Pemohon Kasasi meminta Egidius Kasengkang SH untuk membantu Pemohon Kasasi duduk dipersidangan mewakili Pemohon Kasasi sebagai Penggugat, mamun dijelaskan bahwa kalau sudah menerima kuasa dan duduk dipersidangan mewakili Penggugat, maka apabila akan diajukan sebagai saksi nanti tentunya maka kemungkinan besar akan ditolak oleh Majelis Hakim dengan atau tanpa adanya keberatan dari kuasa Tergugat I dan II, dan bahwa kalau Egidius Kasengkang diajukan sebagai saksi maka menurut undang-undang bisa disumpah sebab meskipun ada hubungan keluarga dari Penggugat Stien Kasengkang tapi sudah jauh dimana ayah Penggugat dengan nenek dari ayah saksi Egidius Kasengkang adalah kakak beradik, kalau tidak bisa disumpah maka Egidius Kasengkang tentunya akan memilih untuk menjadi kuasa untuk duduk dipersidangan mewakili Penggugat Stien Kasengkang;

Dengan memanipulasi fakta hukum persidangan dari disumpah menjadi tidak disumpah maka keterangan saksi Egidius Kasengkang tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan begitu saja;

Sebaliknya adalah fakta hukum bahwa saksi dari Tergugat I dan II-yaitu Hasan Mahmud dan Buang Tumode (dalam putusan tertulis



Vecky Kumode) padahal keduanya diajukan setelah sidang pemeriksaan setempat, dibawah sumpah tidak menerangkan siapa-siapa yang menguasai tanah objek sengketa (karena memang tidak ditanyakan oleh Ketua Majelis Hakim maupun kuasa Tergugat I dan II yang nota benne nya adalah Advokat senior yang tentunya kalau benar ada 8 orang lain yang ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat maka dapat dipastikan akan ditanyakan kepada saksi-saksi siapa-siapa yang menguasai tanah objek sengketa);

Bahwa seandainya benar ada 8 (delapan) orang lain ikut menguasai tanah objek sengketa dan itu ditanyakan kepada kedua orang saksi tersebut maka sudah pasti kedua saksi akan menerangkan delapan orang tersebut tinggal/menguasai sebagian tanah objek sengketa karena kedua saksi tersebut sudah puluhan tahun tinggal diatas tanah yang berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa dan hidup bertetangga dekat dengan kedelapan orang tersebut ;

Perlu dipertanyakan (sebagaimana tertulis dalam surat laporan Pemohon Kasasi tentang ada dugaan kolusi ke Mahkamah Agung), mengapa setelah saksi-saksi menerangkan " saat jual beli dilakukan Penggugat hadir " sehingga saksi Hasan Mahmud telah disumpah kedua kali oleh Ketua Majelis Hakim dengan lafal sumpah " SAYA BERJANJI SEBAGAI SAKSI AKAN MEMBERIKAN KETERANGAN YANG BENAR BAHWA SAAT JUAL BELI PENGGUGAT ADA HADIR ", Ketua Majelis Hakim tidak me kian juga kuasa Tergugat I dan II Advokat Gustaf Dumat, SH ???????.

Semua praktisi hukum tau dalam persidangan perkara perdata yang objeknya tanah maka wajib ditanyakan kepada saksi (saksi-saksi, siapa atau siapa-siapa yang menduduki/menguasai objek sengketa; Pemohon Kasasi menduga bahwa dengan adanya keterangan saksi Hasan Mahmud bahwa saat jual beli dilakukan Penggugat ada hadir (sehingga disumpah kedua kali dengan lafal sumpah sebagaimana tersebut diatas), maka bagi Ketua Majelis Hakim dan kuasa Tergugat I dan II itu sudah cukup beralasan hukum untuk menolak



gugatan Penggugat sehingga baik Ketua Majelis Hakim maupun kuasa Tergugat I dan II tidak lagi mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang lain kepada kedua saksi Tergugat I dan II tersebut, namun karena begitu di ketahui Penggugat/Pemohon Kasasi telah membuat laporan ke Mahkamah Agung dengan tembusan kepada Ketua Majelis Hakim dan telah ditindak lanjuti oleh Pengadilan Tinggi Manado berdasarkan perintah dari Mahkamah Agung sehingga Pengadilan Tinggi Manado telah melakukan pemeriksaan terhadap Pemohon Kasasi sebagai pelapor bertempat di ruang Ketua Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Manado, maka ke hendak untuk menolak gugatan Penggugat tersebut diurungkan karena memang telah terjadi pelanggaran Hukum Acara (saksi yang ada hubungan keluarga dekat dibebani sumpah dan saksi Hasan Mahmud disumpah hingga dua kali), maka diupayakanlah untuk setidaknya meng-NO-kan gugatan Penggugat yaitu dengan merekayasa/memanipulasi fakta hukum persidangan berupa hasil pemeriksaan setempat dimana terdapat 8 (delapan) orang lain ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat tersebut, sebab dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka kesengajaan melanggar hukum acara tersebut telah teranulir dengan sendirinya dan Ketua Majelis Hakim akan lolos dari sanksi;

Perlu dipertanyakan, mengapa dalam putusan Pengadilan Negeri Manado tidak dimuat keterangan para saksi, baik saksi Penggugat maupun saksi-saksi Tergugat I dan II meskipun hanya penting-penting saja sebagaimana lasimnya suatu putusan perkara perkara perdata ????

Pemohon Kasasi menduga itu tidak terlepas dari upaya manipulasi fakta hukum persidangan khususnya mengenai keterangan saksi Penggugat bernama Egidius Kasengkang SH yang disumpah dimanipulasi menjadi tidak disumpah, bahkan Pemohon Kasasi menduga keterangan saksi Egidius Kasengkang SH yang telah dibuat secara tertulis atas perintah dari Ketua Majelis Hakim tanpa keberatan dari Tergugat I dan II (Gustaf Dumat SH) yang telah



diserahkan dan diterima oleh Ketua Majelis Hakim dalam persidangan yang keterangannya sangat berkualitas tersebut apa ada dalam berkas perkara yang dimohonkan kasasi ini, mengingat keterangan saksi harus lisan dipersidangan tetapi dengan diperintangkannya saksi Egidius Kasengkang SH membuatnya secara tertulis hal ini merupakan pelanggaran hukum (mohon lihat lampiran 5 dan 6 memori Banding);

Perlu juga dipertanyakan, mengapa para Tergugat khususnya Tergugat I dan II selaku terbanding yang diwakili oleh 2 (dua) orang Advokat senior Gustaf Dumat SH dan Maggy Olga Mamangkey SH meskipun telah menerima Memori Banding pada tanggal 24 Maret 2010, tidak mengajukan Kontra Memori Banding (vide putusan Pengadilan Tinggi Manado halaman 6 dan 7) padahal isi pokok Memori Banding hasil pemeriksaan setempat adalah rekayasa dan manipulasi fakta hukum persidangan ??? Dengan tidak mengajukan Kontra Memori Banding sama dengan telah mengakui tentang adanya rekayasa dan manipulasi fakta hukum persidangan tersebut, sebab ada ungkapan hukum " tidak membantah adalah sama dengan mengakui dan hal-hal yang telah diakui tidak perlu dibuktikan ";

- Bahwa tanah objek sengketa dengan batas-batas sebagaimana telah didalilkan pada posita gugatan angka 4 (empat) yang menguasai dan membangun rumah di atasnya hanyalah 6 (enam) orang yaitu :

1. Tergugat II Jantje Matiho dan Deitje Tatuil;
2. Tergugat III Konstansi Pantas;
3. Tergugat VII Lois Ester Kandowangko;
4. Tergugat VIII Boy Sumolang;
5. Tergugat X Benny Tjo'e dan Unggu Wonte;
6. Tergugat XT Leo Lembong dan Vonny Wonte;

Vide, posita gugatan angka 8, 10 dan angka 11;

Fakta hukum bahwa meskipun hanya ada 6 (enam) Tergugat yang menguasai/menduduki tanah objek sengketa tetapi dalam gugatan ini Penggugat telah menarik sebanyak 25 (dua puluh lima) orang



sebagai Tergugat dan turut Tergugat, agar gugatan Penggugat tidak kurang pihak sehingga gugatan Penggugat tidak akan dinyatakan tidak dapat diterima;

Karenanya sewaktu Penggugat menghadap Ketua Pengadilan Negeri Manado dengan maksud hendak mengajukan Permohonan Beracara sebagai Penggugat dengan cuma-cuma sempat membuat Ketua Pengadilan Manado saat itu Bapak Asli Ginting SH terkejut dan bertanya :

Wah, Tergugatnya banyak sekali, apa mereka semua menguasai tanah objek sengketa (mungkin dalam pikiran beliau berapa banyak uang negara yang harus terpakai dalam perkara prodeo ini) ? Penggugat jawab, bahwa yang menguasai tanah objek sengketa hanya enam orang tetapi ada yang telah memiliki Akte Jual Beli dan sertifikat yang telah tumpang tindih dengan sertifikat Tergugat I, jika mereka tidak digugat maka gugatan bisa NO, mendengar hal itu Ketua Pengadilan Megeri Manado membenarkannya sehingga memberi izin kepada Penggugat beracara secara prodeo;

Bahwa fakta hukum berupa surat gugatan, jelas bahwa sedangkan orang-orang yang hanya memiliki akta-akta jual beli tetapi tidak menguasai tanah objek sengketa dan mereka yang tidak menguasai tanah objek sengketa tetapi memiliki sertifikat yang telah tumpang tindih dengan sertifikat milik Tergugat X serta Notaris pembuat Akta Jual Beli yang telah meninggalpun Penggugat telah tarik sebagai pihak dalam gugatan ini Notaris Ambat Stientje, SH ditarik sebagai turut Tergugat I karena sebagai pemegang/penyimpan Protokoler Notaris almarhum Adrian Jimmy Tumonggor SH), karenanya bagaimana mungkin jika benar ada 8 (delapan) orang lain yang ikut menguasai tanah objek sengketa, Penggugat tidak menarik mereka sebagai pihak dalam gugatan perkara ini ??? Kalau benar ada 8 (delapan) orang lain ikut menguasai tanah objek sengketa dan Penggugat harus menarik mereka sebagai pihak dalam gugatan maka itupun tidak akan merugikan Penggugat berupa penambahan biaya pendaftaran gugatan tetapi justru sebaliknya negaralah yang akan dirugikan jika Penggugat harus menarik orang dalam gugatan



tetapi mereka tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan tanah objek sengketa karena gugatan ini di ajukan secara cuma-cuma; Karena memang 8 (delapan) orang tersebut tidak ikut menguasai tanah objek sengketa dengan batas-batas sebagaimana Penggugat telah dalilkan pada posita gugatan angka 4 (empat), justru sebaliknya jika Penggugat menarik dalam gugatan orang-orang yang tidak menguasai tanah objek sengketa yang batas-batannya sebagaimana didalilkan pada posita gugatan angka 4 tersebut maka akan berakibat gugatan penggugat kabur, apalagi diantara delapan orang tersebut yaitu Jantje Pay telah meninggal sejak tanggal 22 September 2008 (sebelum surat gugatan ditandatangani dan di daftarkan) namun demikian isterinya bernama Lina Ator yang meskipun tidak menguasai tanah objek sengketa karena rumah tinggal miliknya bersama almarhum Jantje Pay terletak diluar bidang tanah objek sengketa tetapi memiliki sertifikat atas nama suaminya almarhum Jantje Pay yang telah tumpang tindih dengan sertifikat Tergugat I Albert Bernard Sumual telah ditarik sebagai turut Tergugat XIV, demikian juga Royke Pontolaeng yang adalah keponakan dari Tergugat VII Lois Ester Kandowanko karena hanya menempati bangunan rumah milik tante/bibinya yang terletak di atas sebagian tanah objek sengketa maka pemilik rumah yaitu Lois Ester Kandowanko telah ditarik sebagai Tergugat VII;

- Bahwa pada halaman 36 putusan Pengadilan Negeri Manado mJelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan menolak eksepsi Tergugat I dan II dengan alasan bahwa objek sengketa yang menjadi objek perkara adalah sebagian dari tanah sengketa dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo dan pihak-pihak tidak sama dengan pihak-pihak dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo sehingga dalam amar putusan eksepsi Tergugat-Tergugat ditolak;

Pertimbangan hukum yang telah menolak eksepsi Tergugat I dan II tersebut sudah tepat dan benar sebab selain telah sesuai dengan dalil-dalil gugatan Penggugat lagi pula sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa tanah sengketa yang menjadi objek perkara ini



adalah sebagian dari tanah sengketa dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo, karenanya Tergugat-Tergugat dalam perkara yang dimohonkan kasasi ini tidak sama dengan Tergugat-Tergugat dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo (bukti Tergugat yang ditandai dengan T-2), atau Tergugat-Tergugat dalam perkara yang dimohonkan kasasi ini hanyalah sebagian dari Tergugat-Tergugat dalam perkara No.140/Pdt. G/2007/PN.Mdo (bukti T-2), dan sebagian dari Tergugat-Tergugat dalam perkara No.140/Pdt. G/2007/PN. Mdo ( bukti T-2) yang tidak menjadi Tergugat-Tergugat dalam perkara yang dimohonkan kasasi ini adalah ke-8 (delapan) orang yang menurut pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat tersebut;

Bahwa perlu dikemukakan bahwa pemeriksaan setempat dilakukan oleh Ketua Majelis Hakim sendiri sedangkan dua orang Hakim Anggota tidak ikut serta, dan saat pemeriksaan setempat Ketua Majelis Hakim hanya melihat lokasi tanah dan bangunan rumah milik beberapa orang turut Tergugat yang semuanya terletak diluar batas utara dari tanah objek sengketa, setelah itu Ketua Majelis hanya duduk-duduk diteras rumah milik Tergugat yang letaknya paling utara dari tanah objek sengketa tanpa melihat lokasi tanah objek sengketa secara keseluruhan padahal panjang tanah objek sengketa dari utara ke selatan kurang lebih 150 (seratus lima puluh) meter karenanya bagaimana mungkin tanpa melihat seluruh lokasi tanah objek sengketa langsung membuat Berita Acara hasil pemeriksaan setempat ada delapan orang lain ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat;

Pemohon kasasi menduga bahwa itu terjadi karena Ketua Majelis Hakim hanya menerima begitu saja masukkan dari kuasa Tergugat I dan II (yang juga sebagai kuasa dari Penggugat dalam perkara No. 140/Pdt.G/2007/PN.Mdo) bahwa ada delapan orang lain yang ikut menguasai tanah objek sengketa tapi tidak ikut digugat, sebab sebagaimana dalil eksepsi Tergugat I dan II bahwa tanah objek sengketa adalah sama dengan tanah objek sengketa dalam perkara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.140/Pdt.G/20G7/PN.Mdo dimana ke delapan orang tersebut menjadi Tergugat-Tergugat dalam perkara No.140/Pdt. G/2007/PN.Indo (bukti. T-2), padahal eksepsi Tergugat I dan II tersebut telah ditolak oleh Majelis Hakim dengan alasan bahwa tanah sengketa yang menjadi objek perkara adalah sebagian dari tanah sengketa dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo dan pihak-pihak tidak sama dengan pihak dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo;

Bahwa seandainya benar ada 8 (delapan) orang lain ikut menguasai tanah objek sengketa --Quod Non-- tetapi tidak ikut digugat, maka eksepsi Tergugat I dan II yang mendalilkan bahwa tanah objek sengketa sama dengan yang menjadi objek sengketa perkara No. 140/Pdt.G/2007/PN.Mdo tersebut seharusnya dikabulkan sebab apabila benar ada delapan orang lain ikut menguasai tanah objek sengketa---Quod Mon---maka objek sengketa perkara ini adalah sama dengan objek sengketa perkara No.170/Pdt. G/2007/PN.Mdo sebab kedelapan orang tersebut menjadi Tergugat-Tergugat dalam perkara No. 140/Pdt.G/2007/PN.Mdo (dengan demikian objek sengketa perkara ini bukan seba ian dari tanah objek sengketa perkara No. 140/Pdt.G/2007/PN.Mdo kenyataannya eksepsi Tergugat I dan II telan ditolak dengan pertimbangan bahwa tanah sengketa yang menjadi objek perkara adalah sebagian dari tanah sengketa dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo dan pihak-pihak tidak sama dengan pihak-pihak dalam perkara No.140/Pdt.G/2007/PN.Mdo;

Karenanya amar putusan pokok perkara yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima tersebut adalah kontradiksi dengan pertimbangan dan amar putusan yang menolak ek sepsi para Tergugat;

Dengan demikian maka putusan Majelis Hakim Banding yang telah menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah bertentangan dengan hukum atau salah menerapkan- hukum sehingga seharusnya dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi;

### 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. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan memutuskan menolak eksepsi Tergugat-Tergugat tersebut tidak secara bersama-sama atau terpisah dengan pokok perkara, karenanya seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan dan memutuskan pokok perkaranya;

Akan tetapi dalam pertimbangan hukum dan putusan pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memutuskan gugatan Penggugat gugat tidak dapat diterima tersebut secara jabatan karena tanpa adanya eksepsi dari Tergugat-Tergugat dan/ atau para turut Tergugat;

Bahwa menurut hukum, Pengadilan (Hakim) hanya berwenang secara jabatan dalam hal gugatan yang diajukan melanggar kompetensi absolut, maka meskipun tanpa adanya eksepsi Hakim Pengadilan harus menyatakan diri tidak berwenang mengadilinya;

Karenanya putusan majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima tanpa adanya eksepsi (karena eksepsi Tergugat-Tergugat telah ditolak secara terpisah dengan pokok perkara) tersebut adalah merupakan putusan yang ber tentangan dengan hukum, dan putusan yang melanggar hukum tersebut telah dibenarkan dan dikuatkan pula oleh Majelis Hakim Ban ding sehingga dengan demikian putusan Majelis Hakim Banding ini pun adalah merupakan putusan yang melanggar hukum pula sehingga seharusnya dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi;

4. Bahwa untuk membuktikan lebih lanjut bahwa tidak benar ada 8 - (delapan) orang lain yaitu Jantje Pay, Royke Pontolaeng, Santje Rottie, Joseph Karisoh, Jotje Pajow, Firon Busiah, Sem Lumanauw dan Jul Suawa yang ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat (sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima), maka bersama ini pemohon kasasi mengajukan tambahan surat-surat bukti sebanyak 7 (tujuh) buah surat dan di jadikan Lampiran 1 sampai dengan lampiran 7, yaitu

- Lampiran 1,



berupa foto copy Kutipan Akta Perkawinan No.383/1976 tanggal- 22 Nopember 1979 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan di beri meterai Rp.6.000,- untuk membuktikan bahwa JANTJE PAY ( yang menurut pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah salah seorang dari delapan orang yang ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ), adalah suami dari LINA ATOR, dan meskipun Jantje Pay telah meninggal - pada tanggal 22 September 2008 (lihat lampiran berupa Kutipan Akta Kematian atas nama Jantje Pay) sebelum gugatan dibuat, tetapi karena almarhum Jantje Pay telah memiliki sertifikat yang meskipun tanah dan rumah berada diluar tanah objek sengketa (yaitu pada batas utara tanah objek sengketa sebagai mana didalilkan pada posita gugatan angka 4), maka isterinya bernama Lina Ator tersebut telah Penggugat tarik sebagai turut Tergugat XIV hanyalah untuk tunduk dan patuh pada putusan sebagaimana didalilkan pada posita gugatan angka 15;

Lampiran 2;

Berupa foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor 7171 CMU10112008 01752 tanggal. 11 Nopember 2008, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi meterai Rp.6.000,- untuk membuktikan bahwa JANTJE PAY (suami dari turut Tergugat XIV) telah meninggal sejak tanggal 22 September 2008 sebelum gugatan dibuat dan didaftarkan, karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa ada 8 (delapan) orang lain yang menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat (termasuk Jantje Pay alm) sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima tersebut adalah rekayasa dan manipulasi fakta hukum persidangan;

Lampiran 3;

- Berupa foto copy Kutipan Akta Perkawinan No.222/1984 tanggal 2 April 1984, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi meterai Rp.6.000,- untuk membuktikan bahwa JOSEPH KARISOH adalah keluarga Karisoh Kasengkang tidak menguasai tanah objek sengketa, sebab sebagaimana didalilkan pada posita gugatan angka 4 (empat) bahwa batas tanah objek sengketa sebelah timur adalah dengan sebagian tanah objek sengketa No.117/1976 jo. No.336/PERD/1982/PT.Mdo, sekarang SHM No.1883/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ranomut an. Wim G. Lumonon BA/turut Tergugat XIII, keluarga Rottie Kasengkang, keluarga KARISOH KASENGKANG dan jalan, karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa ada 8 (delapan) orang lain ikut menguasai tanah objek sengketa (termasuk Joseph Karisoh) tetapi tidak ikut digugat, adalah manipulasi dan rekayasa fakta hukum persidangan;

Lampiran 4;

- Berupa foto copy Kutipan Akta Perkawinan No.525/P4/XXI/1998, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi meterai Rp.6.000, untuk membuktikan bahwa SANTJE ROTTIE adalah Keluarga Rottie Kasengkang yang tidak menguasai tanah objek sengketa, sebab sebagaimana didalilkan pada posita gugatan angka 4 (empat), batas tanah objek sengketa sebelah timur adalah dengan sebagian tanah objek sengketa No.117/1976 jo. No.336/PERD/1982/PT.MDO, sekarang SHM No.1883/Ranomut an. Wim G. Lumonon BA/turut Tergugat XIII, keluarga Rottie-Kasengkang, keluarga Karisoh - Kasengkang dan jalan, karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa ada 8 (delapan) orang lain yang ikut menguasai tanah objek sengketa (termasuk Santje Rottie) tetapi tidak ikut digugat adalah rekayasa dan manipulasi fakta hukum persidangan;

Lampiran 5;

- Berupa Surat Keterangan Kematian No.203/71.71.0S/1006/X/2010, yang dibuat oleh Lurah Ranomut tertanggal . 25-10-2010 (ASLI) telah diberi meterai Rp.6.000,- untuk membuktikan bahwa FIRON BUSIAH yang adalah salah satu dari 8 (delapan) orang yang me- nurut pertimb.3ngan ma jelis Hakim Tingkat Pertama ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 21-11-2009, namun demikian untuk membuktikan sebaliknya bahwa almarhum Firon Busiah tidak pernah menguasai tanah objek sengketa, melainkan menguasai sebagian tanah bekas HGB No.7/Ranomuut, maka ia ternyata bernama JOCELINNA F. RUNTUKAHU alias Touke telah membuat pernyataan yang isi pokoknya menyatakan bidang tanah yang ditempati oleh suami isteri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum Firon Busiah dan Touke Runtukahu adalah bidang tanah bekas HGB No.7/Ranomut an. Wim Albertus - Kasengkang (lihat lampiran 6);

Lampiran 6;

- Berupa Surat Pernyataan tertanggal 30 Oktober 2010 (ASLI) telah diberi meterai Rp. 6.000,- untuk membuktikan, bahwa bidang-bidang tanah yang ditempati/dikuasai oleh JOSEPH KARISOH dan isterinya LUCIA KASENGKANG (Keluarga Karisoh-Kasengkang), SANTJE ROTTIE dan isterinya THERESIA KASENGKANG (keluarga Rottie-Kasengkang), JOTJE PAJOU, FIRON BUSIAH (alm), SEM LUMANAUW (alm) dan JUL SUAWA tersebut adalah bidang tanah bekas HGB No.7/Ranomut atas nama WIM ALBERTUS KASENGKANG;

Perlu dikemukakan bahwa tanah HGB No.7/Ranomut an. Wim Albertus Kasengkang itulah yang sebagiannya menjadi tanah objek sengketa perkara No.117/1976 jo. No.336/PERD/182/PT.MDO (lihat bukti penggugat/perohon kasasi yang ditandai dengan P-4 - dan P-5), sehingga sebagaimana dalil Penggugat/Pemohon Kasasi pada angka 4 posita gugatan bahwa batas tanah objek sengketa sebelah timur adalah dengan sebagian tanah objek sengketa No 117/1976 jo. No.336/PERD/1 982/PT.MDO, sekarang SHM No.1883/Ranomut an. Wim G. Lumonon BA/turut Tergugat XIII, keluarga Rottie-Kasengkang, keluarga Karisoh Kasengkang dan jalan, dan di sebelah timur dari jalan yang merupakan batas timur tanah objek sengketa sebagaimana dalil gugatan angka 4 itulah terletak bidang-bidang tanah yang diatasnya terdapat rumah milik dari Jotje Pajou, Firon Busiah (alm), Sem Lumranouw (alm) dan Jul Suawa;

Karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa ada 8 (delapan) orang lain (termasuk Jotje Pajou, Firon Busiah, Sem Lumanauw dan Jul Suawa) yang ikut menguasai tanah objek -- sengketa tetapi tidak ikut digugat tersebut adalah rekayasa dan manipulasi fakta hukum persidangan;

Lampiran 7;

- Berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda-tangani oleh ROYKE PONTOLAENG tertanggal 26-10-2010 (ASLI) dan telah dibe ri meterai Rp.6.000,- untuk membuktikan bahwa benar Royke Pontolaeng hanyalah menempati tempat milik Lois Ester Kandowang (sehingga pemilik



bangunan Lois Ester Kandowanko tersebut telah Penggugat tarik sebagai Tergugat VII, karena sebagai mana Penggugat telah dalilkan pada angka 9 posita gugatan bahwa bidang tanah milik Lois Ester Kandowanko tersebut dibelinya dari Tergugat I Albert Bernard Sumual;

Karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa ada 8 (delapan) orang lain (termasuk Royke Pontolaeng) yang menguasai objek sengketa tetapi tidak ikut digugat tersebut adalah rekayasa dan manipulasi fakta hukum persidangan;

Bahwa kalau toh ada diantara atau seluruh ketujuh buah surat bukti tersebut diatas sudah ada atau sudah diperoleh Penggugat sebelum bahkan sesudah sidang pemeriksaan setempat, maka bukti atau ketujuh buah surat bukti tersebut diatas tidak mungkin sudah harus diajukan oleh Penggugat dalam persidangan di Pengadilan Negeri Manado waktu lalu sebab sebagaimana diketahui bersama bahwa Pemohon Kasasi sebagai Penggugat seharusnya hanya membuktikan dalil-dalil gugatan saja terlebih kalau dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal/dibantah oleh Tergugat dan atau turut Tergugat, sedangkan yang tidak didalilkan tidak mungkin dan tidak harus dibuktikan oleh Penggugat;

Bahwa dari keseluruhan dalil-dalil eksepsi para Tergugat yang telah ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak ada satupun yang mendalilkan bahwa ada ada orang lain atau ada 8 (delapan) orang lain yang ikut menguasai tanah objek sengketa tetapi tidak ikut digugat, karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding bahwa alasan/bantahan Penggugat/Pembanding tersebut tidak didukung dengan alat bukti guna membuktikan kebenaran bantahan/alasan tersebut, maka alasan/bantahan tersebut tidak dapat diterima, adalah merupakan pertimbangan beban pembuktian yang tidak adil atau salah dalam mempertimbangkan pembuktian karena Majelis Hakim Banding Penggugat/Pembanding untuk membuktikan hal-hal yang tidak didalilkan dalam gugatan dan/atau tidak disangkal oleh Tergugat-Tergugat dan/atau para turut Tergugat;

Menurut Prof. Subekti SH (Mantan Ketua Mahkamah Agung) bahwa kesalahan dalam membagi beban pembuktian merupakan alasan yang dapat diperjuangkan hingga tingkat kasasi;



Bahwa sesungguhnya karena putusan yang dimohonkan kasasi ini hanya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sehingga Pemohon Kasasi masih bisa mengajukan gugatan yang baru, bahwa akan tetapi apakah hukum membenarkan jika Penggugat/Pemohon Kasasi berdasarkan putusan *judex facti* yang bertentangan dengan hukum, keadilan dan kebenaran atau putusan yang salah menerapkan hukum diharuskan untuk mengajukan gugatan baru dengan menarik sebagai pihak kedalam gugatan ke-8 (delapan) orang yang sesungguhnya tidak ikut menguasai tanah objek sengketa sebagaimana terbukti dari ketujuh buah surat bukti tersebut pada angka 4 diatas, atau apakah hukum membenarkan Penggugat/Pemohon Kasasi menggugat ke 8 (delapan) orang yang tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan bidang tanah yang akan atau telah digugat oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;

7. Bahwa Pemohon Kasasi juga berpendapat bahwa mungkin akan lebih objektif lagi jika Majelis Hakim Kasasi sebelum mengadili dan memutus permohonan kasasi ini menggunakan kewenangannya untuk mengawasi jalannya peradilan yang baik diseluruh Indonesia memerintahkan Pengadilan Negeri Manado melakukan pemeriksaan setempat ulang dan hasil pemeriksaan setempat tersebut dikirim kembali ke Mahkamah Agung guna diputus dalam tingkat kasasi;

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

Bahwa pertimbangan *judex facti*/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, *judex facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa pertimbangan *judex facti* sudah tepat bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu tidak menggugat pihak lain yaitu 8 (delapan) orang yang menguasai objek sengketa dengan luas dan batas-batas yang tidak jelas;

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 Pemohon Kasasi : **STIEN KASENGKANG**, tersebut harus ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana 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;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :  
**STIEN KASENGKANG**, tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 15 Mei 2012** oleh **I MADE TARA, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. MUHAMMAD TAUFIK, SH., MH.**, dan **Drs. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**, 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 dibantu oleh **YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/ **H. MUHAMMAD TAUFIK, SH., MH.**,

Ttd/ **Drs. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum**

Ketua :

Ttd/ **I MADE TARA, SH.**

Panitera Pengganti :

Ttd

**YUSTICIA ROZA PUTERI, SH., M.H**

**Biaya – Biaya Kasasi** :