



PUTUSAN

Nomor : 1357 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

JAMES H. KAKIAY, bertempat tinggal di Jalan A. Yani 16 No. 3,
Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan I Manado ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

M E L A W A N :

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI
PERTAHANAN Cq. PANGLIMA TNI Cq. KEPALA STAF
ANGKATAN DARAT Cq. PANGDAM VII WIRABUANA
MAKASSAR Cq. KOREM 131 SANTIAGO MANADO,
berkedudukan di Jalan Sam Ratulangi Manado ;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

- 1 Bahwa Penggugat memiliki tanah kintal serta bangunan yang terletak di Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan I Manado, seluas 900 M², sesuai surat hibah tertanggal 11 Maret 2008, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;
- 2 Bahwa semula tanah kintal yang di atasnya terduduk bangunan rumah (Wisma Buton) milik Penggugat tersebut adalah milik dari Almarhum Lie Goan Tek (ayah dari Hengki Kaunang/Pemberi Hibah) dan oleh Lie Goan Tek pekarangan/kintal dan bangunan tersebut diperoleh dari hak milik warisan Almarhum Lie Tjeng Co, yang mempunyai harta kekayaan antara lain berupa tanah Eigendon Persil Verponding No. 1945 terletak di Kelurahan Sario Tumpaan, Lingkungan I Kecamatan Sario Manado ;
- 3 Bahwa pada saat pergolakan Permesta di Sulawesi Utara, rumah/wisma-wisma termasuk Wisma Buton milik Almarhum Lie Theng



Lok yang diwarisi oleh Lie Goan Tek (ayah dari Hengki Kaunang), diambil alih oleh Kodam XIII Merdeka untuk selanjutnya ditempati oleh anggota-anggota militer ;

- 4 Bahwa pada tahun 1980 tanah pekarangan dan bangunan rumah/ Wisma Buton, ditempati oleh ayah Penggugat Drs. Piet Kakiay, Letnan Kolonel Purnawirawan Almarhum, yang ketika itu masih tugas aktif militer telah memperbaiki bangunan rumah karena tidak layak tinggal akibat pergolakan perang dan membuat dapur dan gudang ;
- 5 Bahwa semasa penguasaan orang tua Penggugat atas tanah pekarangan/ kintal serta bangunan Wisma Buton tersebut, pihak ahli waris selaku pemilik tanah kintal dan bangunan Wisma Buton yaitu Hengki Kaunang datang menemui orang tua Penggugat serta pihak Korem 131/Santiago, guna memperoleh kembali tanah dan bangunan warisan orang tua mereka. Berdasarkan surat-surat yang ditunjukkan kepada pihak Panglima TNI, oleh karena pihak ahli waris Hengky Kaunang, Cs. menunjukkan surat-surat berupa :
 - a Surat Pangdam XIII Merdeka tertanggal 13 Februari 1973 No. B-029/II/1973 yang ditujukan rumah milik NV. HMY Lie Boen Yat & Co, di Manado, tentang rumah milik NV. HMY Lie Boen Yat & Co yang di Ocupe oleh AD XIII MDK ;
 - b Surat perintah Kepala Staf Angkatan Darat tanggal 23 September 2005 No. Sprin/157/IX/2005. tentang pelepasan tanah dan bangunan okupasi milik ahli waris Kaunang, Cs. di Manado ;
 - c Surat-surat bukti kepemilikan ;
 - d Surat-surat putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung RI No. 1162 K/Pdt/2005 tanggal 19 Juni 2006 maka orang tua Penggugat diberi kuasa tertanggal 3 Juli 2006, untuk menempati tanah dan bangunan rumah Wisma Buton hingga orang tua Penggugat meninggal dunia pada tanggal 27 Oktober 2008 ;
- 1 Bahwa pada tanggal 11 Desember 2008, pihak pemilik tanah dan bangunan Wisma Buton, dalam hal ini Hengky Kaunang selaku Likuidator, selaku pemilik yang sah telah menghibahkan kepada Penggugat tanah kintal pekarangan serta bangunan tersebut, maka dengan demikian Penggugat berhak atas pemilikan tanah kintal dan bangunan tersebut ;
- 2 Bahwa tiba-tiba Penggugat mendapat/menerima surat dari Bapak Kepala Staf Korem 131 Santiago, tentang pemberitahuan pengosongan bangunan yaitu :



- a Surat Nomor : B/635/IX/2009 tanggal 14 September 2009 ;
- b Surat No. B/64/II/2010 tanggal 16 Februari 2010 ;
- c Surat Nomor : B/88/II/2010 tanggal 23 Februari 2010 ;

Sedangkan tanah kintal dan bangunan tersebut bukan milik Tergugat, maka dari segi hukum serta pemberitahuan pengosongan terhadap obyek sengketa tersebut adalah tidak sah dan melawan hukum, oleh karena baik surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa Eigendom Verponding No. 1945 dengan Akta Eigendom tanggal 20 Januari 1931 No. 3, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 1930 No. 127, pemiliknya tertulis atas nama NV. Handel Maatschappy Lie Boen Yat & Co, sesuai putusan Mahkamah Agung RI No. 1162 K/Pdt/2005 tanggal 19 Juni 2006 ;

- 1 Bahwa oleh karena itu pemberitahuan Tergugat kepada Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa milik Penggugat merupakan tindakan tidak sah, melawan hukum, serta bertentangan dengan surat perintah Kepala Staf Angkatan Darat No. Sprint/1570/IX/2005 tanggal 23 September 2005, tentang pelepasan tanah dan bangunan okupasi milik ahli waris Kaunang, Cs. di Manado sebagaimana tertulis pada surat perintah huruf B dalam 2, juga melanggar hak asasi manusia ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat ;
- 2 Menyatakan sah menurut hukum surat hibah tanggal 11 Desember 2008 ;
- 3 Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah kintal seluas 900 M² dan bangunan Wisma Buton yang terletak di Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan I Manado, yang batas-batasnya :
 - Utara dengan Asrama Sapta Marga VII ;
 - Timur dengan Kantor Kelurahan ;
 - Selatan dengan Jalan A. Yani 16 ;
 - Barat dengan Jalan ;
- 4 Menyatakan menurut hukum perintah Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang ditempati adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik ;
- 5 Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

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)



6 Mohon keadilan ;

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

- 1 Bahwa dengan melihat dan mempelajari gugatan Penggugat, ternyata gugatannya tidak lengkap dan tidak sempurna karena ditariknya Tergugat dalam perkara a quo tidak dilibatkan dan atau tidak digugatnya Badan Pertanahan Nasional Kota Manado karena obyek sengketa sudah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Departemen Pertanahan RI Nomor 11 Tahun 1990 sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/175/1977 tertanggal 27 Mei 1977, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima Niet Ontvankelijk Verklaard ;
- 2 Bahwa saat ini obyek sengketa masih dalam proses hukum yang mana pada tahun 2006, Frans J. Tumuju, Hengki Kaunang dan Leonardi Tonggowasito melalui penasehat hukumnya Luis Nangoy, SH. dan Reinhard M. Mamalu, SH. mengajukan gugatan kepada Departemen Pertanahan RI sebagai Tergugat I, Tergugat ini sebagai Tergugat II dan Badan Pertanahan Kota Manado sesuai dengan Surat Gugatan Nomor : 296/Pdt.G/2006/PN.Mdo, tanggal 20 November 2006 dimana dalam perkara tersebut dimenangkan sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 1 November 2007 No. 296/Pdt.G/2006/ PN.Mdo, dan dengan putusan tersbeut Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Manado dan saat ini perkara sudah turun ke Pengadilan Negeri Manado sesuai surat Panitera/Sekretaris Pengadilan Tinggi Manado kepada Panitera Pengadilan Negeri Manado No. W19.U/110/HT/04.10/ VIII/2009 tanggal 5 Agustus 2009 tentang pengiriman kembali berkas perkara Pengadilan Negeri Manado Nomor : 296/Pdt.G/2006/PN.Mdo dan satu eksemplar salinan putusan Pengadilan Tinggi Manado tanggal 18 Juni 2009 No. 61/PDT/2009/PT.MDO. Bahwa terhadap gugatan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena sampai saat ini putusan Pengadilan Tinggi Manado terhadap perkara tersebut belum diberitahukan kepada para Tergugat (termasuk Tergugat saat ini) untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak ;



Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menurut hukum gugatan Penggugat ditolak ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 88/Pdt.G/2010/PN.Mdo, tanggal 2 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- 1 Menerima Eksepsi dari kuasa Tergugat ;
- 2 Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 201.000,00 (dua ratus satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan No. 49/PDT/2011/PT.MDO, tanggal 17 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat ;
- 2 Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 2 Desember 2010 Nomor : 88/Pdt.G/2010/PN.Mdo., yang dimintakan banding tersebut, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari kuasa Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding pada tanggal 11 Agustus 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 88/Pdt.G/2010/PN.Mdo, jo. No. 49/PDT/2011/PT.MDO, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado,



permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Termohon Kasasi yang pada tanggal 22 September 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 4 Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Manado yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, adalah suatu pertimbangan yang keliru dan sangat kaku. Oleh karena sesuai putusan Mahkamah Agung RI No. 1162 K/Pdt/2005 tanggal 19 Juni 2006, telah terbukti tanah obyek sengketa adalah milik yang sah ahli waris Hengky Kaunang (Pemberi Hibah) ;

Bahwa Pemohon sangat mengharapkan keadilan dapat ditegakkan dengan mendapatkan suatu putusan yang baik dan berguna, dengan mengabulkan gugatan Penggugat ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar ;

Bahwa Tergugat tidak lengkap karena penguasaan tanah sengketa berdasar T-1 dan T-2 yang melibatkan peran Lie Djo Kok dan BPN Manado oleh sebab itu menguji keabsahan T-1 dan T-2 pihak Lie Djo Kok di BPN perlu di dengar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, 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 : **JAMES H. KAKIAY** tersebut harus ditolak ;

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. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **JAMES H. KAKIAY** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Kamis**, tanggal **27 Desember 2012** oleh **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH. MA.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.** dan **H. Soltoni Mohdally, SH. MH.** 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 **Reza Fauzi, SH. CN.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.

Ttd./

Ttd./H. Soltoni Mohdally, SH. MH.

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH. MA.

Biaya - Biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd./

Reza Fauzi, SH. CN.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH

NIP. 19610313 198803 1 003