



PUTUSAN
Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kotamobagu yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Joice Paulus, berkedudukan di Jl. Soeprato, Lingk. I, RT/RW.005/002, Kel. Gogagoman, Kec. Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu dalam hal ini memberikan kuasa kepada WINDA MOONTI, SH. beralamat di Jl. 19 Desember 1945, RT 006/RW 003, Kel. Motoboi Kecil, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu berdasarkan surat kuasa khusus nomor. 212/SK/XI/2019/PN Ktg tanggal 26 November 2019.

SebagaiPenggugat I;

2. Frans Paulus, berkedudukan di Lingk. IV, Kelurahan Matani III, Kec. Tomohon Tengah, Kota Tomohon dalam hal ini memberikan kuasa kepada WINDA MOONTI, SH. beralamat di Jl. 19 Desember 1945, RT 006/RW 003, Kel. Motoboi Kecil, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu berdasarkan surat kuasa khusus nomor. 212/SK/XI/2019/PN Ktg tanggal 26 November 2019.

SebagaiPenggugat II;

Lawan:

1. Naomi Paulus, bertempat tinggal di Tidak Diketahui. SebagaiTergugat I;
2. Merry Paulus, bertempat tinggal di Tidak Diketahui. sebagaiTergugat II;
3. Sartje Paulus, bertempat tinggal di Tidak Diketahui. SebagaiTergugat III;
4. Ellya Paulus, bertempat tinggal di Desa Kamangta Jaga I, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa.

SebagaiTergugat IV;

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Jerry Paulus, bertempat tinggal di Kelurahan Pal IV,
Kec. Tikala, Kota Manado.

Sebagai Tergugat V;

6. Steven Paulus, bertempat tinggal di Desa Sawangan
Jaga III, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa.

Sebagai TergugatVI;

7. Sintia Paulus, bertempat tinggal di Desa Sawangan
Jaga III, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa.

SebagaiTergugat VII;

8. Samuel Paulus, bertempat tinggal di Desa
Modomang (depan Polsek Dumoga Timur) Kec.
Dumoga Timur, Kab, Bolaang Mongondow.

SebagaiTergugat VIII;

9. Jhony Carundeng, bertempat tinggal di
Rumah Pastori di Gereja GMIBM Betsaida Desa
Uuwan, Kec. Dumoga Barat, Kab. Bolaang
Mongondow dalam hal ini memberikan kuasa
kepada YAUDI ROBBI PORAJOUW, SH.
Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum
beralamat di jalan Ponabian nomor.04 Kelurahan
Kotamobagu Kecamatan Kotamobagu Barat Kota
Kotamobagu berdasarkan surat kuasa khusus
nomor 210/SK/XI/2019/PN Ktg tanggal 26
November 2019.

SebagaiTergugat IX;

10. A Fa, bertempat tinggal di Jl. Soeprapto,
RT.01, Kel. Gogagoman, (samping kost Abdi)
dalam hal ini memberikan kuasa kepada STEVEN
KANTER POSUMAH, SH. Advokat/Penasehat
Hukum yang beralamat di jalan Soeprapto
Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu
Barat Kota Kotamobagu Sulawesi Utara
berdasarkan surat kuasa khusus nomor
61/SK/IV/2020/PN Ktg tanggal 1 April 2020.

SebagaiTergugat X;

11. Tjoeng Foen Lan, bertempat tinggal di Jl.
Achmad Yani, Supermarket Abdi Karya, Kel.
Gogagoman, Kota Kotamobagu.

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

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

SebagaiTergugat XI;

Kepala Kelurahan Gogagoman, bertempat tinggal di Kantor Kelurahan
Gogagoman, Jl. Soeprapto, Kel. Gogagoman.

Sebagai Turut Tergugat I;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22
Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Kotamobagu pada tanggal 22 Oktober 2019 dalam Register Nomor
136/Pdt.G/2019/PN Ktg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Alm. ANTHON PAULUS telah meninggal dunia pada
tanggal 16 Oktober 1959 dan semasa hidupnya telah menikah
sebanyak dua kali. Pernikahan pertama dengan Alm. Cornelia Pontoh
dan dikaruniai enam orang anak yaitu:

-NAOMI PAULUS (Tergugat I).

-MERRY PAULUS (Tergugat II).

-SARTJE PAULUS (Tergugat III).

-ELLYA PAULUS (Tergugat IV).

-JERRY PAULUS (Tergugat V).

-Alm. ADE LEXI PAULUS yang diwakili oleh ahli warisnya
(Tergugat VI dan VII).

-Alm. Buang Paulus (Tidak menikah).

Pernikahan kedua Alm. ANTHON PAULUS tertanggal 24 Mei 1954
bersama Alm. Magdalena Pontoh setelah meninggalnya istri pertama
dan dikaruniai tiga orang anak yaitu:

-FRANS PAULUS (Penggugat II).

-SAMUEL PAULUS (Tergugat VIII).

-JOICE PAULUS (Penggugat I).

2. Bahwa Alm. ANTHON PAULUS selama masa pernikahan
dengan istri kedua yaitu alm. MAGDALENA PONTOH telah membeli
sebuah tanah pekarangan di Negeri Gogagoman Distrik Passi
(sekarang menjadi Jl. Soeprapto, Lingk. I, kelurahan Gogagoman, Kec.
Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu) dengan surat penjualan
tertanggal 10 Maret 1957 yang kemudian dibuat Peta Tanah dengan
luas ± 1380 M² tertanggal 03 Agustus 1964 mengetahui Bupati Kepala

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

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)



Daerah Bolaang Mongondow yang sampai saat ini merupakan tanah budel yang belum dibagi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah dari Hasjim Tilamuhu (dulunya B. Mokodompit).
- Timur berbatasan dengan tanah dari Yan Rayo dan Hani Ismet Dingo (dulunya Lundungan).
- Selatan berbatasan dengan Tanah dari A FA dan Tjoeng Foen Lan.
- Barat berbatasan dengan Jalan.

3. Bahwa setelah alm. ANTHON PAULUS dan alm. MAGDALENA PONTOH meninggal dunia, sebagian tanah budel yang belum dibagi tersebut pada angka 2 diatas dengan luas $\pm 690 \text{ M}^2$ oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan VIII telah menjual kepada Tergugat IX tanpa persetujuan dan sepengetahuan para Penggugat, adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Tanah dari Yan Rayo.
- Timur berbatasan dengan Tanah dari Yan Rayo dan Hani Ismet Dingo.
- Selatan berbatasan dengan Tanah dari A FA dan Tjoeng Foen Lan.
- Barat berbatasan dengan Jalan.

Sebidang tanah sebagaimana tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai "Tanah objek Sengketa"

4. Bahwa sebagian dari tanah objek sengketa pada angka 3 diatas dengan luas $\pm 3 \text{ m}^2 \times 16 \text{ m}^2$ dikuasi tanpa hak oleh Tergugat X;

5. Bahwa sebagian dari tanah objek sengketa pada angka 3 diatas dengan luas $\pm 3 \text{ m}^2 \times 22 \text{ m}^2$ sesuai dengan arsip dari kantor Kelurahan Gogagoman dalam surat persetujuan tertanggal 04 Mei 1998 mengetahui Lurah Gogagoman dan Camat Kotamobagu oleh Tergugat IX telah memberikan sebagian dari tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat XI untuk pembuatan bangunan pagar beton dan Got/Saluran;

6. Bahwa ditariknya Tergugat VI dan VII adalah beralasan karena Tergugat VI dan VII merupakan ahli waris dari Alm ADE LEXI PAULUS;

7. Bahwa ditariknya Turut Tergugat I dan II adalah beralasan sebab merupakan pejabat-pejabat yang terkait dalam jual beli antara Tergugat-Tergugat;

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



8. Bahwa tindakan Tergugat I, II, III, IV, V dan VIII telah menjual kepada Tergugat IX tanpa persetujuan dan sepengetahuan para Penggugat serta tindakan Tergugat IX, X, dan XI dalam menguasai Tanah Objek Sengketa tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian secara materil merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan Tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Akibat perbuatan dari para Tergugat sehingga para Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).
- Kerugian secara imateril yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). yang harus dibayarkan oleh masing-masing para Tergugat sekaligus dan Tunai seketika.

9. Bahwa Penggugat sudah berupaya melakukan musyawarah dengan para Tergugat agar keluar dari Tanah Objek Sengketa, tetapi para Tergugat tidak mengindahkannya, maka adalah beralasan Penggugat memohon agar para Tergugat atau siapa saja yang turut bersamanya untuk dihukum keluar dari Tanah Obyek Sengketa dan menyerahkannya secara bebas kepada Penggugat ;

Berdasarkan pada dasar dan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka dengan kerendahan hati Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu kirahnya berkenan menerima dan mengadili gugatan ini serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Para Pengugat, Tergugat I sampai VIII adalah Ahli Waris dari Alm. ANTHON PAULUS;
3. Menyatakan sah menurut hukum sebagian tanah budel yg terletak di Kel. Gogagoman, Lingk. I, Kec. Kotamobagu barat, Kota Kotamobagu dengan luas $\pm 690 M^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Tanah dari Yan Rayo.
 - Timur berbatasan dengan Tanah dari Yan Rayo dan Hani Ismet Dingo.
 - Selatan berbatasan dengan Tanah dari A FA dan Tjoeng Foen Lan.
 - Barat berbatasan dengan Jalan

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merupakan tanah waris peninggalan Alm. ANTHON PAULUS yang masih belum terbagi kepada Ahli waisnya;

4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I, II, III, IV, V, VIII dan Tergugat IX serta pengusaan tanah objek sengketa oleh Tergugat IX, X, dan XI adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan tidak sah segala bukti surat jual beli ataupun surat pemberian terkait objek sengketa;

6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian Meteril sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Kerugian Immateriil Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) Kepada Para Penggugat secara tanggung renteng;

7. Memerintahkan kepada Tergugat IX, X, dan XI atau siapa saja yang turut bersamanya untuk menyerahkan Tanah yang menjadi Objek Sengketa secara bebas kepada Penggugat yang selanjutnya dibagi menurut haknya masing-masing, jika perlu menggunakan alat negara;

8. Menghukum kepada Para Tergugat, Para Turut Tergugat atau siapa saja yang turut bersamanya untuk tunduk terhadap putusan ini;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Apabila majelis hakim memiliki pendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raja Bonar Wansi Siregar, SH.,MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VIII memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

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)



1. Bahwa benar, tanah objek sengketa sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah tanah milik dari orang tua kami yaitu alm. Magdalena Pontoh dan sampai sekarang belum dibagi waris;
2. Bahwa benar, saya telah menjual tanah kepada Tergugat IX dengan luas $\pm 10 \times 10 \text{ M}^2$ dengan harga Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) akan tetapi baru dibayar Rp.800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) dan sisanya belum dilunasi sampai sekarang;
3. Bahwa Tergugat XI meminjam surat tanah kepada saya untuk dibuat pemisahan dan belum dikembalikan sampai sekarang;
4. Bahwa saya tidak pernah terlibat untuk menandatangani surat persetujuan/jual beli atau surat lainnya untuk bersama-sama dengan Tergugat lainnya melakukan kesepakatan jual beli atas tanah objek sengketa yang dimaksud, terkecuali transaksi sebagaimana dijelaskan pada angka 2 dalam jawaban ini.
5. Bahwa apabila dikemudian hari terdapat tandatangan saya dalam surat apapun terkait sebagaimana dimaksud pada angka 4, saya tidak benarkan.
6. Bahwa benar, saya menjual tanah kepada Tergugat XI tanpa sepengetahuan/persetujuan Para Penggugat;
7. Bahwa benar apa yang dijelaskan dalam posita gugatan Para Penggugat pada angka 4 dan 5;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IX melalui kuasanya memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam eksepsi

Gugatan penggugat Error in persona dan Obscuur libel.

Dalam bentuk Kurang Pihak (plurium litis consorsium).

1. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak, sebab Para Penggugat tidak menggugat sdr SARUNI ANIS, sebab sebagian tanah kintal yang dijadikan objek sengketa oleh para Penggugat, dibeli (pengembalian ganti rugi) oleh Tergugat IX kepada sdr SARUNI ANIS (vide bukti T), oleh sdr SARUNI ANIS tanah kintal yang dimaksud dibelinya dari Tergugat V, sehingga gugatan penggugat kami nyatakan kurang pihak, dengan tegas kami nyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaar).

Dalam bentuk salah pihak (gemis aanhoedarmigheid).

2. Bahwa gugatan penggugat salah orang/pihak, sebab yang ditarik sebagai pihak oleh penggugat sdr Almarhum Adrian Lexi Paulus (Ade) atau Ahli Warisnya, (Tergugat VI dan Tergugat VII), perlu dijelaskan,

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Tergugat IX tidak pernah berhubungan jual beli tanah kintal sekarang objek sengketa baik melalui kuasa maupun secara langsung dengan Adrian Lexi Paulus (Ade) atau ahli warisnya (Tergugat VI, dan VII), atau yang jelas Adrian Lexi Paulus (Ade) atau ahli warisnya tidak ada perbuatan hukum / hubungan hukum dengan Tergugat IX, sehingga gugatan Penggugat salah pihak, maka untuk itu gugatan Penggugat kami nyatakan dengan tegas tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaar).

Dalam Pokok perkara

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara, semua gugatan penggugat dengan tegas pihak tergugat IX tolak terkecuali apa yang diakui secara tegas oleh tergugat IX sepanjang tidak merugikan kepentingan pihak tergugat IX.
2. Bahwa benar orang Tua Para Penggugat I, II, dan para Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan VIII, yaitu Alm Anthon Paulus memiliki sebidang tanah kintal seluas kurang lebih 1380 M2, berdasarkan peta tanah tertanggal 3 Agustus 1964. Tanah ini sudah dibagi waris kepada ahli warisnya, pada tanggal 16 juli 1979, sebagian tanah tersebut seluas 644 M2, terletak disebelah utara tanah sengketa oleh ahli waris Alm Anthon Paulus yakni: Ellya Paulus (tergugat IV), Adrian Lexi Paulus, Frans Paulus (Penggugat II), dan Joice Paulus (Penggugat I), pembagian warisan mereka telah dijual kepada Jantje Rajo, sertifikat hak milik No 197/Gogagoman atas nama 1. Elly Paulus, 2. Adrian Paulus, 3. Frans Paulus, 4. Joice Paulus. Yang telah dibalik nama kepada Jantje Rajo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor, 38/AJB/VII/77 tertanggal 16 Juli 1979. (vide bukti T IX. 1).
3. Bahwa tanah kintal yang dijual oleh Joice Paulus (Penggugat I), Frans Paulus (Penggugat II), dan Ellya Paulus (Tergugat IV) serta Alm Adrian Lexi Paulus (OrangTua dari Tergugat VI dan VII) kepada Jantje Rajo, seluas 644 M2 sertifikat No 197/Gogagoman itu adalah pembagian warisan mereka, dan Sisanya seluas kurang lebih 678 M2 oleh ahli waris lainnya yakin: 1. Naomi Paulus (Tergugat I). 2. Marie Paulus (Tergugat II), 3. Sartje Paulus(Tergugat III), 4. Samuel Paulus (tergugat VIII), dan 5. Jerry Paulus (Tergugat V) dijual kepada Jhony Carundeng (Tergugat IX) tanah kintal ini yang dijadikan Objek Sengketa oleh para Penggugat.
4. Bahwa benar Tegugat IX (Jhony Carundeng) membeli tanah kintal sekarang objek sengketa dari sdr Jerry Paulus (Tergugat V), penjualan tanah kintal sekarang objek sengketa oleh sdr Jerri Paulus (Tergugat V) kepada Jhony Carundeng (Tergugat IX) atas dasar surat persetujuan

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



bersama tertanggal 9 Agustus 1980, sekaligus kuasa menjual yang dibuat oleh Sdri Naomy Paulus (Tergugat I), Marie Paulus (Tergugat II), Sartje Paulus (Tergugat III), dan Samuel Paulus (Tergugat VIII), yang dikuasakan kepada Jerry Paulus (Tergugat V), untuk mengurus dan menjual tanah kintal pembagian mereka kepada Jhony Carundeng (Tergugat IX). (vide bukti T IX. 2)

5. Bahwa berdasarkan jual beli bawah tangan tertanggal 9 Agustus 1980 antara Tergugat V dengan Tergugat IX (vide bukti T IX. 3), maka Tergugat IX mengurus surat keterangan jual beli di kantor Desa Gogagoman, pada tanggal 26 Agustus 1980 Surat Keterangan No 30/GOG/VIII/80, (vide bukti T IX. 4).

6. Bahwa Tegugat IX (Jhony Carundeng) membeli tanah kintal sekarang objek sengketa dari sdr Jerry Paulus (Tergugat V) pada tanggal 9 Agustus 1980 (vide bukti T IX. 3 surat penjualan), dan sebagian dibeli dari Sdr Samuel Paulus (tergugat VIII) pada tanggal 23 Maret 1987 (vide bukti T IX. 6) serta dari Sdr Saruni Anis (Tidak Digugat), pengembalian ganti rugi penjualan tanah kintal oleh sdr Jerry Paulus (tergugat V) kepada sdr Saruni Anis (vide bukti T IX. 7 kwitansi pengembalian uang kepada sdr Saruni Anis oleh Tergugat IX tertanggal 6 April 1998) dan (vide bukti T IX. 8, Surat keterangan No 33/GOG/IX/80 tertanggal 30 September 1980), jadi jelas Jhony Carundeng (Tergugat IX) adalah Pembeli yang beretikat baik yang harus dilindungi dan dijamin oleh Undang-undang.

7. Bahwa seluruh alasan alasan yang penggugat uraikan dalam gugatan melalui jawaban ini, kuasa hukum Tergugat IX nyatakan dengan keras dan tegas ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankijke Verklaar), sebab tidak berdasarkan hukum maupun perundang-undangan yang berlaku.

Dengan tidak mengurangi rasa hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini memohon untuk dapat menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam eksepsi

- Mengabulkan eksepsi para tergugat untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat X melalui kuasanya memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 26 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

- Bahwa gugatan Penggugat selain salah menuliskan nama Tergugat X yang seharusnya Fani Kanni alias Kan Hung Fa, dalam posita angka 4 gugatan Penggugat yang menuduh Tergugat X telah menduduki tanah seluas $\pm 3 \text{ M}^2 \times 16 \text{ M}^2$ di atas Objek Sengeta seluas $\pm 690 \text{ M}^2$, adalah dalil yang tidak jelas dan kabur karena tidak merinci batas/sisi bagian mana yang dikuasai Tergugat X dalam objek sengketa;
- Bahwa selain itu, Tergugat X juga tidak pernah merasa menduduki tanah milik Penggugat, karena tanah yang diurus oleh Tergugat X adalah tanah milik Christian Bagensa, berdasarkan SHM No. 88/Desa Kotamobagu Tahun 1978;

B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

- Bahwa gugatan Penggugat harus dianggap kurang pihak karena tanah yang diurus Tergugat X adalah milik CHRISTIAN BAGENSA (Ponakan Tergugat X) berdasarkan SHM No. 88/Desa Kotamobagu Tahun 1978, yang dibelinya dari HENGKI TUMEWU pada tahun 2016 di hadapan PPAT Datu Putra Dilapanga, S.H;
- Bahwa selain itu, oleh karena tanah yang diurus Tergugat X adalah tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Kepala Sub Direktorat Agraria an, Bupati Kabupaten Dati II Bolaang Mongondow—sekarang Badan Pertanahan—sejak tahun 1978, maka beralasan hukum gugatan penggugat juga kurang pihak karena tidak menarik pihak Badan Pertanahan;

C. GUGATAN PENGGUGAT LAMPAU WAKTU/DALUWARSA (VERJARING).

- Bahwa tanah yang diduduki Tergugat X adalah milik ponakan bernama Christian Bagensa, yang dibeli dari/awalnya milik Hengki Tumewu sebagaimana tercatat dalam SHM No. 88/Desa Kotamobagu Tahun 1978. Dengan demikian sejak terbitnya SHM No. 88 tahun 1978 tidak pernah ada gangguan baik itu gugatan, komplain/teguran, permintaan keluar dan sebagainya dalam bentuk apapun, dan baru mulai ada perkara-perkara di pengadilan tahun 2015 atas gugatan Penggugat dengan perkara nomor 103/PDT.G/2015/PN.Ktg (Dicabut Penggugat), dengan demikian oleh karena tanah yang diduduki dan

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



diurus Tergugat X telah tercatat pada kantor pertanahan sejak tahun 1978 serta dikuasai secara terus menerus oleh pemilik-pemilik yang beritikad baik dengan perolehan hak sesuai peraturan perundang-undangan, yang bila dirunut terhitung sejak tahun 1978 hingga tahun 2015 sudah 37 tahun lamanya, maka gugatan yang diajukan Penggugat telah lampau waktu (Verjaring);

➤ Bahwa hapusnya hak karena lampau waktu (Verjaring) ataupun karena pelepasan hak (rechtsverweking) berpijak pada azas kepastian hukum sebagaimana ketentuan KUHPerduta dan hukum adat yang telah digunakan dalam berbagai yurisprudensi RvJ atau HR maupun MA di antaranya:

- “Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik”. (Putusan MA No. 499K/Sip/1970 tgl 4 Pebruari 1970);
- “Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum”. Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241;
- “Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum”. (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269).
- “Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwasa dalam waktu 30 tahun (Ps 835 BW)”. (MA 19 April 1972 No. 26K/Sip/1972).
- “Dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, penggugat yang kemudian mengajukan gugatan, dianggap telah melepaskan haknya” (PT Surabaya, 24 Nopember 1952);
- “Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat contant, sedangkan pendaftaran menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif” (MA 29 Agustus 1970 No. 123K/Sip/1970)
- Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. “Karena para penggugat terbanding telah selama 30 tahun lebih

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (*rechtsverwerking*);

- “Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh tergugat I adalah tanpa ijin penggugat, namun karena ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut.” (MA 21-1-1974 No. 695K/Sip/1973);

- “....., mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang tergugat pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”. (MA 9-12-1975: No. 295K/Sip/1973);

- “Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*)”. (MA11-12-1975 No. 200K/Sip/ 1974);

- “Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*)”. (MA 24-9-1958. No. 329K/Sip/1957);

- Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: “Bahwa Penggugat/Terbanding telah menduduki tanah tersebut secara terusmenerus selama 27 tahun tanpa digugat; bahwa benar hukum adat yang berlaku bagi kedua belah pihak tidak mengenai lembaga "verjaring", tetapi hukum adat mengenai lembaga "pengaruh lampau waktu". Bahwa seandainya memang Penggugat/Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum,

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)" (MA: 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973);

- Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. "Penggugat terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum". (MA 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973);

—Bahwa berdasarkan alasan-alasan pada poin A, B dan C di atas, oleh karena gugatan penggugat obscur libel, error in persona, serta telah lampau waktu (Verjaring) atau setidaknya telah hilangnya hak karena rechtsverwerking, maka gugatan Penggugat adalah cacat formil sehingga apabila Yang Mulia Majelis Hakim sependapat, mohon menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dan hal lain yang diajukan Tergugat X dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat kembali dalam Jawaban tentang Pokok Perkara ini sepanjang terdapat relevansinya;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat X menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang berkaitan dengan Tergugat X;
3. Bahwa tuduhan Penggugat yang mendalilkan Tergugat X menguasai sebagian tanah Objek Sengketa seluas $\pm 3 \text{ M}^2 \times 16 \text{ M}^2$, merupakan dalil tidak beralasan hukum, oleh karena tanah yang diurus oleh Tergugat X merupakan tanah milik ponakan Tergugat X yaitu CHRISTIAN BAGENSA yang diperolahnya secara sah dan berdasar hukum sesuai SHM No. 88/Desa Kotamobagu Tahun 1978 yang dibeli dari HENGKI TUMEWU berdasarkan Akta Jual Beli No 129/2016 yang dibuat PPAT Datu Putra Dilapanga SH;
4. Bahwa selain itu, tanah milik CHRISTIAN BAGENSA berdasarkan SHM No. 88/Desa Kotamobagu Tahun 1978 merupakan Bekas Tanah Negara sesuai Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Utara No.248/HM/DA/75 Tanggal 23 Desember 1975;
5. Bahwa selain itu, di tanah objek sengketa sejak tahun 1978 telah diterbitkan SHM yang artinya ditempati secara sah secara terus menerus dengan itikad baik yang diusahakan/dikerjakan maupun dimanfaatkan sesuai fungsinya tanpa ada ganggu-gugat dari pihak manapun hingga tahun 2015 (37 tahun) baru ada permasalahan dan gugatan sehingga gugatan Penggugat adalah mengada-ada dan tidak beralasan hukum;

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



—Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat X memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan dengan amar yang pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat X seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Primer:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sepanjang berkaitan dengan Tergugat X;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini.

Subsider: Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, Pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 26 Maret 2020 demikian pula pihak Tergugat VIII mengajukan duplik tertulis pada tanggal 8 April 2020, Tergugat IX melalui kuasanya telah mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 8 April 2020 dan Tergugat X mengajukan duplik tertulis tanggal 8 April 2020 yang pada pokoknya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 16 April 2020 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (plaatselijk opneming en onderzoek), yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat sebagaimana dalam berita acara persidangan, dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa dimuka sidang Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan bukti surat P-4 sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Nikah No. 137, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-1;
2. Foto copy Keterangan, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-2;
3. Foto copy Keterangan, Nomor:100/Kel.G3man/10125/X/2019, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-3;
4. Foto copy Keterangan, Nomor:100/Kel.G3man/10125/X/2019, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-4;

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat IX telah mengajukan bukti surat tertanda T.IX-1 sampai dengan bukti surat T.IX-10 (Dan untuk bukti T.IX-3 terdiri dari bukti surat T.IX-3 A sampai dengan T.IX-3 E dan bukti surat tertanda T.IX-9 terdiri dari bukti surat T.IX-9 A sampai dengan T.IX-9 B, sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 197, Gogagoman tahun 1979, a.n.
1. Elly Paulus, 2. Adrian Paulus, 3. Frans Paulus, 4. Joice Paulus, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-1;
2. Foto copy Surat Persetujuan bersama, tertanggal 9 Agustus 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanah kintal Rp.150.000, tertanggal 9 Agustus 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3a;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanah kintal Rp.1.500.000, tertanggal 18 Oktober 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3b;
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran ketambahan penjualan tanah kintal pekarangan Sartje Paulus, Marie Paulus, Naomi Paulus Rp.300.000, tertanggal 30-8-1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3c;
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran harga rumah Rp.150.000, tertanggal 21-8-1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3d;
7. Foto copy Kwitansi Pembayaran ketambahan sebidang tanah kintal seluas 180 M2 Rp.70.000, tertanggal 21-8-1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3e;
8. Foto copy Keterangan No. 30/GOG/VIII/80, tertanggal 26 Agustus 1980, tentang pemilikan tanah yang dikonversi. Atas nama Jerry Paulus yang dijual kepada Jhony Carundeng (Tergugat IX), yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-4;
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran panjar sebidang tanah kintal seluas 100 M2 Rp.800.000, tertanggal 6 April 1987, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-5;

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



10. Foto copy Surat Penjualan antara Sam Paulus dengan Jhony Carundeng (Tergugat IX) , tertanggal 23 Maret 1987, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-6;
11. Foto copy Kwitansi Pembayaran Pengembalian kintal dari Jerry Paulus oleh ibu Vonny Carundeng Rayo kepada Bpk, Saruni Anis, tertanggal 6 April 1998, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-7;
12. Foto copy Surat Keterangan No. 33/GOG/IX/80, tentang pemilikan tanah dikonversi, atas nama Anthon Paulus Alm. Yang dijual kepada Saruni Anis oleh Jerry Paulus tertanggal 30 September 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-8;
13. Foto copy Kwitansi Penambahan uang Bpk Saruni Anis kepada Jerry Paulus Rp 110.000, tertanggal 5 September 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-9a;
14. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebidang tanah kintal oleh Bpk Saruni Anis kepada Jerry Rp.215.000., tertanggal 30 September 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-9b;
15. Foto copy Surat Pernyataan dari Sartje Paulus dan Sam Paulus, tertanggal 19 Januari 1987, tentang kekeliruan melakukan pemagaran kintal milik dari Djony Carundeng (Tergugat IX) yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-10;

Menimbang, bahwa diperisidangan Tergugat X mengajukan bukti surat tertanda T.X-1 sampai dengan T.X-4, sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 88, Desa Kotamobagu tahun 1978,, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 129/2016, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-2;
3. Foto copy Sertifikat Panitia Seminar sehari dalam rangka pemantapan UULAJ Nmoro. 15 Tahun 1992 Kabupaten Bolaang Mongondow, yang dilegalisir foto copy sesuai foto copy dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-3;



4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Fani Kanni, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-4;

Menimbang, bahwa selain surat - surat bukti tersebut diatas Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, masing-masing telah menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi DINCE GONI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir dipersidangan sehubungan dengan perkara antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi ANTHON PAULUS menikah dua kali yang pertama dengan CORNELIA PONTOH dan setelah CORNELIA PONTOH meninggal, ANTHON PAULUS menikah lagi dengan MAGDALENA PONTOH yang adalah merupakan saudara kandung dari CORNELIA PONTOH;
- Bahwa setahu saksi dalam perkawinan ANTHON PONTOH dengan MAGDALENA PONTOH dikaruniai anak yang bernama FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS;
- Bahwa setahu saksi ANTHON PAULUS mempunyai sebidang tanah kintal yang terletak di Kelurahan Gogagoman yang dibeli dari OM KAPUPU tahun 1957 dan pada tahun 1959 ANTHON PAULUS mendirikan rumah ditanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi, ANTHON PAULUS meninggal dunia pada tahun 1959 sedangkan MAGDALENA PONTOH meninggal dunia pada tahun 2005;
- Bahwa setahu saksi sebagian tanah milik ANTHON PAULUS telah dijual oleh JERRI PAULUS dengan ELLYA PAULUS pada tahun 1980;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa dari saksi pernah tinggal ditanah tersebut;
- Bahwa saksi mendengar langsung cerita dari JERRY, ELLYA dan ADE bahwa mereka yang menjual sebagian tanah di Gogagoman;
- Bahwa setelah ANTHON PAULUS meninggal dunia yang menguasai tanah objek sengketa adalah anak-anak dari ANTHON PAULUS;
- Bahwa setahu saksi saat ini tanah yang menjadi objek sengketa dikuasai oleh YAN RAYO dan JHONI CARUNDENG;

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan A FA (Tergugat X) karena A FA mempunyai tanah yang berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa saat saksi tinggal di Kelurahan Gogagoman tanah tersebut belum dijual namun saksi saat ini telah mengetahui bahwa tanah tersebut telah dijual pada JHONI CARUNDENG;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1980an SAMUEL PAULUS berada di Makasar;
- Bahwa setahu saksi yang meminta panjar pada YAN RAYO terhadap penjualan tanah tersebut adalah JERRY PAULUS, ELLYA PAULUS, ADE dan FRANS PAULUS;
- Bahwa setahu saksi saat memberikan panjar ada dibuatkan kwintansi namun saat pemberian uang panjar dan pembuatan kwintasinya tidak ada ada dari pihak pemerintah setempat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penjualan pertama terhadap sebagian tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang melakukan penjualan kedua adalah JERRY PAULUS, ELLYA PAULUS dan ADE LEXI PAULUS pada tahun 1980an;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh YAN RAYO belum bersertifikat;
- Bahwa setahu saksi anak-anak ANTHON PAULUS dari istri pertama adalah NAOMI PAULUS, MERRY PAULUS, SARTJE PAULUS, ELLYA PAULUS, JERRY PAULUS dan ADE PAULUS;
- Bahwa saksi tidak tahu harga dari jual beli tanah pada penjualan kedua;
- Bahwa setahu saksi untuk sisa uang pembelian belum diambil oleh SAMUEL PAULUS;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Gogagoman;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi sengketa berada di Kelurahan Gogagoman dikarenakan saksi tahun 1959 pernah tinggal ditanah yang menjadi objek sengketa bersama dengan orang tua Penggugat yaitu MAGDALENA PONTOH;
- Bahwa setahu saksi setelah CORNELIA PONTOH meninggal dunia, ANTHON PAULUS menikah kembali dengan MAGDALENA PONTOH dan tinggal ditanah yang menjadi objek sengketa;

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa dibeli oleh ANTHON PAULUS saat ANTHON PAULUS hidup dengan MAGDALENA PONTOH;
 - Bahwa seingat saksi yang tinggal di tanah objek sengketa pada tahun 1959 adalah SAMUEL PAULUS, JOICE PAULUS sedangkan NAOMI PAULUS tinggal di Jakarta sedangkan JERRY PAULUS dan ELLYA PAULUS tinggal di Manado;
 - Bahwa tanah tersebut dibeli oleh ANTHON PAULUS pada tahun 1957 dari KAPUPU;
 - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas dari tanah objek sengketa;
 - Bahwa JERRY PAULUS dan ELLYA PAULUS menjual tanah objek sengketa saat mereka tinggal di Manado;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang dijual oleh JERRY PAULUS, ELLYA PAULUS dan ADE PAULUS saat ini telah berdiri bangunan bengkel;
 - Bahwa setahu saksi sebagian tanah milik ANTHON PAULUS telah dijual oleh SAMUEL PAULUS kepada YAN RAYO namun pembayarannya belum lunas;
 - Bahwa tanah yang dijual oleh SAMUEL PAULUS adalah tanah yang didepan rumah milik dari YAN RAYO;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah JOICE PAULUS pernah menandatangani surat jual beli atau tidak;
 - Bahwa saksi lupa kapan SAMUEL PAULUS menjual tanah kepada YAN RAYO;
 - Bahwa setahu saksi SAMUEL PAULUS hanya menerima panjar dari pembelian tanah tersebut;
 - Bahwa atas keterangan saksi, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. Saksi PIET HANS LALAMENTIK, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi hadir dipersidangan untuk menjadi saksi dalam perkara antara Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa yang menjadi masalah Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang terletak di Kelurahan Gogagoman dengan batas-batas sebagai berikut yaitu Utara berbatasan dengan BLANGKET MOKODOMPIT, selatan berbatasan dengan A FA, Barat berbatasan dengan Jalan dan Timur berbatasan dengan TETE WINERUNGAN , WISAN dan JHONI CARUNDENG;

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah JOICE PAULUS pernah tinggal ditanah objek sengketa ataukah tidak;
- Bahwa setahu saksi, ANTHON PAULUS pernah tinggal ditanah objek sengketa pada tahun 1959;
- Bahwa setahu saksi anak dari ANTHON PAULUS dengan MAGDALENA PONTOH adalah FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1959 ditanah objek sengketa ada berdiri rumah yang terbuat dari kayu (rumah panggung) namun saat ini rumah tersebut sudah tidak ada lagi;
- Bahwa saksi saat masih anak-anak, saksi sering bermain ditanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi ANTHON PAULUS dua kali kawin yaitu pertama dengan CORNELIA PONTOH dan kedua kawin dengan MAGDALENA PONTOH;
- Bahwa CORNELIA PONTOH dengan MAGDALENA PONTOH adalah kakak beradik kandung;
- Bahwa setahu saksi anak-anak dari ANTHON PAULUS dengan istri pertama ada 6 (enam) orang namun yang saksi kenal hanya JERRY PAULUS;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah objek diperoleh ANTHON PAULUS dari siapa.
- Bahwa setahu saksi sebagian tanah milik ANTHON PAULUS telah ada bangunan bengkel milik dari YAN RAYO dan sebagiannya lagi masih kosong;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal ditanah objek sengketa adalah JHONI CARUNDENG;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi objek sengketa di beli oleh JHONI CARUNDENG pada tahun 1987 dan yang menjual tanah tersebut adalah JERRY PAULUS;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah antara JERRY PAULUS dengan JHONI CARUNDENG;
- Bahwa saksi juga mendengar tanah kosong yang menjadi objek sengketa telah dijual oleh JERRY PAULUS pada JHONI CARUNDENG;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual dari tanah kosong;
- Bahwa setahu saksi ditanah objek sengketa tidak ada bangunan rumah namun dibelakang dari tanah objek sengketa

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



terdapat rumah milik YAN RAYO yang merupakan orang tua mantu dari JHONI CARUNDENG;

- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah antara SAMUEL PAULUS dengan JHONI CARUNDENG;
- Bahwa setahu saksi tanah dari ANTHON PAULUS belum dibagi waris kepada ahliwarisnya;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik MAGDALENA PONTOH istri kedua dari ANTHON PONTOH;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1960 ibu MAGDALENA PONTOH dengan JERRY PAULUS tinggal ditanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dikuasai oleh A FU;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa dikarenakan pada tahun 1959 sampai dengan 1960 saksi bertetangga dengan tanah objek sengketa;

Bahwa atas keterangan saksi, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan:

Menimbang, bahwa selain surat - surat bukti tersebut diatas Kuasa Tergugat VIII telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, telah menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi FRANGKY PARDEDE, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir dipersidangan sehubungan dengan sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sengketa tersebut adalah sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu Utara Kota Kotabagu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas atau ukuran dari tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa seingat saksi yang tinggal ditanah objek sengketa adalah nenek dari SAMUEL PAULUS yaitu YULIANA PONTOH;
- Bahwa selain nenek ada juga yang tinggal ditanah objek sengketa yaitu SAMUEL PAULUS, FRANS PAULUS dan JOICE PAULUS;
- Bahwa ketiga anak tersebut merupakan anak dari perkawinan antara ANTHON PAULUS dengan MAGDALENA PAULUS;



- Bahwa setahu saksi ANTHON PAULUS kawin 2 (dua) kali yaitu pertama dengan CORNELIA PONTOH dan yang kedua dengan MAGDALENA;
- Bahwa dalam perkawinan pertama antara ANTHON PAULUS dengan CORNELIA PONTOH dikarunia 6 (enam) orang anak yaitu JERRY PAULUS, ELLYA PAULUS, ADE PAULUS, SARTJE PAULUS, MERRY PAULUS dan NAOMI PAULUS;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa adalah tanah peninggalan dari ANTHON PAULUS dengan MAGDALENA PONTOH;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa merupakan tanah milik ANTHON PAULUS dengan MAGDALENA PONTOH atas cerita dari orang tua saksi;
- Bahwa tanah objek sengketa dibeli setelah ANTHON PAULUS dan MAGDALENA PONTOH menikah;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dijual oleh JERRY PAULUS kepada JHONI CARUNDENG;
- Bahwa JERRY PAULUS merupakan anak ANTHON dari istri pertama;
- Bahwa setahu saksi jual beli antara JERRY PAULUS dengan JHONY CARUNDENG tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya;
- Bahwa setahu saksi yang berhak terhadap tanah objek sengketa adalah anak-anak dari istri kedua yaitu FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS;
- Bahwa saksi lupa kapan tanah objek sengketa dijual oleh JERRY PAULUS kepada JHONI CARUNDENG;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa dikuasai oleh JHONI CARUNDENG;
- Bahwa saat ini saksi tidak pernah lagi ketanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah keseluruhan dari tanah milik ANTHON PAULUS dijual oleh JERRY PAULUS ataukah tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS pernah menjual tanah objek sengketa ataukah tidak;
- Bahwa setahu saksi tanah milik dari ANTHON PAULUS belum dibagi waris kepada ahli warisnya;
- Bahwa setahu saksi JERRY PAULUS tidak pernah tinggal ditanah yang menjadi objek sengketa namun setahu saksi JERRY PAULUS sering datang ketanah yang menjadi objek sengketa;

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



- Bahwa seingat saksi dulunya diatas tanah yang menjadi sengketa berdiri bangunan rumah yang terbuat dari kayu (rumah panggung);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS mengetahui bahwa tanah yang menjadi sengketa telah dijual oleh JERRY PAULUS;
- Bahwa saksi tinggal ditanah yang menjadi objek sengketa pada tahun 1957 bersama dengan orang tua saksi yang bernama YULIANA PONTOH;
- Bahwa ibu saksi yang bernama YULIANA PONTOH merupakan saudara kandung dari CORNELIA PONTOH dan MAGDALENA PONTOH;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa ada jalan lorong;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana ANTHON PAULUS mendapatkan tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah YAN RAYO pernah membeli tanah diobjek sengketa ataukah tidak;
- Bahwa saksi kenal dengan A FA dan setahu saksi A FA memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah objek sengketa yang tanah milik A FA dibeli dari MOKOGINTA;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan CRISTIAN BAGENSA;

Bahwa atas keterangan saksi dipersidangan, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi JELLY J. TAMON, dibawah Janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir dipersidangan sehubungan dengan masalah dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan masalah mereka yaitu masalah tanah yang terletak di Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu;
- Bahwa batas dari tanah tersebut adalah Selatan dengan A FA, Utara barat dan timur saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik dari ANTHON PAULUS dengan MAGDALENA PONTOH;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa dibeli oleh ANTHON PAULUS namun saksi tidak tahu siapa nama penjual tanah tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ditanah objek sengketa ada berdiri rumah panggung dan saksi juga pernah tinggal dirumah tersebut sampai tahun 1979;
- Bahwa setahu saksi ANTHON PAULUS menikah 2 (dua) kali yang pertama dengan CORNELIA PONTOH yang dikarunia 6 (enam) orang anak yaitu NAOMI PAULUS, ADE PAULUS, SARTJE PAULUS, MERRY PAULUS, ELLYA PAULUS dan JERRY PAULUS;
- Bahwa setahu saksi anak-anak dari ANTHON PAULUS dengan CORNELIA PONTOH tinggal di Manado dan Jakarta;
- Bahwa setahu saksi sampai saat ini tanah tersebut adalah milik dari ANTHON PAULUS;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari cerita ibu saksi bahwa tanah tersebut mau dijual oleh JERRY PAULUS dan ELLYA PAULUS namun ibu saksi melarangnya dikarenakan ibu saksi mengatakan bahwa tanah tersebut bukan bagian dari JERRY PAULUS dan ELLYA PAULUS;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah milik ANTHON PAULUS telah dibagi ataukah tidak;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut telah dijual pada tahun delapan puluhan;
- Bahwa saksi pernah tinggal dirumah panggung bersama dengan ibu saksi yang bernama ELISABET PONTOH dan menurut cerita ibu saksi bahwa tanah tersebut adalah milik dari ANTHON PAULUS dengan MAGDALENA PONTOH;
- Bahwa seingat saksi anak-anak dari ANTHON PAULUS dengan CORNELIA PONTOH tidak ada yang tinggal ditanah tersebut hanya anak dari ANTHON PAULUS dengan MAGDALENA PONTOH;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana ANTHON PAULUS mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa ibu saksi juga pernah mengatakan kepada JHONI CARUNDENG untuk tidak membeli tanah yang menjadi objek sengketa dikarenakan tanah tersebut milik dari FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS;
- Bahwa saksi tinggal ditanah objek sengketa bersama ibu saksi dan anak-anak dari MAGDALENA yaitu FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS;

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



- Bahwa setahu A FA mempunyai tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa dan tanah tersebut dikuasai oleh A FA sejak tahun 70an;
- Bahwa setahu saksi saat ini ditanah objek sengketa ada berdiri bangunan bengkel milik JHONI CARUNDENG;
- Bahwa saksi JHONI CARUNDENG tinggal dan mendirikan bangunan bengkel ditanah tersebut atas jual beli namun saksi tidak tahu siapa yang menjual tanah tersebut;
- bahwa setahu saksi yang dikuasai oleh JHONI CARUNDENG seluas 10 x 10 meter;
- bahwa setahu saksi dibatas tanah objek sengketa dengan A FA ada jalan lorong dan jalan setapak/lorong tersebut adalah milik ANTHON PAULUS;
- bahwa saksi tidak tahu apakah tanah milik A FA telah bersertifikat atau tidak;
- bahwa saksi tidak tahu apakah tanah milik ANTHON PAULUS telah dibagi atau tidak;

Bahwa atas keterangan saksi dipersidangan, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga Tergugat IX telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi KIMY ADRIANUS ABAS MOKOGINTA, dibawah Sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dipersidangan untuk menjadi saksi dalam perkara Penggugat dan Tergugat dan saksi disini hanya akan menceritakan terhadap proses jual beli tanah yang menjadi objek sengketa pada tahun 1986;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang berdiri bengkel telah menjadi milik JHONI CARUNDENG dikarenakan saat saksi bekerja dibengkel tersebut, JHONI CARUNDENG pernah menceritakan bahwa tanah tersebut telah dibelinya;
- Bahwa saksi juga pernah melihat pada sekitar tahun 1991 atau tahun 1992 SAMUEL PAULUS pernah melakukan pemagaran terhadap tanah disamping bengkel yaitu tanah kosong namun berselang beberapa bulan kemudian SAMUEL PAULUS kembali melakukan perombakan terhadap pagar tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa SAMUEL PAULUS kembali membongkar pagar tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat JHONI CARUNDENG memperlihatkan kwitansi jual beli terhadap tanah kosong disamping bengkel yang dibelinya dari JERRY PAULUS;
- Bahwa setahu saksi tanah kosong pernah menjadi masalah dikarenakan SARUNI pernah membuat pondasi rumah diatas tanah kosong tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut telah dibelinya dari JERRY PAULUS;
- Bahwa atas pembuatan pondasi tersebut JHONI CARUNDENG memperlihatkan kwitansi bahwa ia telah membeli tanah tersebut dari JERRY PAULUS dan oleh karena itu JHONI CARUNDENG mengembalikan uang milik SARUNI yang telah membeli tanah dari JERRY PAULUS;
- Bahwa tanah kosong terletak didepan tanah dan rumah milik dari YAN RAYO;
- Bahwa masalah antara SARUNI dengan JERRY PAULUS terjadi pada tahun 90an;
- Bahwa saksi pernah melihat JERRY PAULUS dan SAMUEL PAULUS pernah datang beberapak kali ditanah objek sengketa;
- Bahwa tanah yang dipagar oleh SAMUEL PAULUS adalah tanah disamping bengkel sampai dijalan setepak/lorong;
- Bahwa setahu saksi tanah disamping jalan setepal adalah milik A FA dan saksi tidak mengetahui apakah tanah milik A FA telah bersertifikat ataukah tidak;
- Bahwa saksi mendengar bahwa JHONI CARUNDENG telah membeli tanah disamping bengkel sejak tahun 1980an;
- Bahwa saat ini pondasi rumah yang dibuat oleh SARUNI masih ada;
- bahwa seingat saksi, JHONI CARUNDENG pernah menceritakan bahwa ia telah membeli tanah kosong tersebut dari JERRY PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS;
- bahwa setahu saksi OMA PONTOH bersama SAMUEL PAULUS, JOICE PAULUS, FRANS PAULUS dan JERRY PAULUS pernah tinggal ditanah tersebut;
- bahwa saksi tidak tahu apakah jual beli tersebut ada yang keberatan ataukah tidak;

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa JHONI KARUNDENG pernah mengatakan bahwa tanah kosong disamping bengkel yang menjual adalah FRANS PAULUS, JOICE PAULUS dan SAMUEL PAULUS dengan harga Rp.700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) pada tahun 1985;
- bahwa menurut JHONI CARUNDENG bahwa tanah kosong tersebut telah dibayar lunas olehnya;
- bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut telah dibagi atau belum;

2. Saksi JAMES ALFRED MANOSOH, dibawah Janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah bekerja dibengkel milik JHONI CARUNDENG dan pada tahun 1986 saksi berhenti bekerja di bengkel tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu;
- Bahwa saat ini saksi tinggal didekat tanah yang menjadi objek sengketa tepatnya dibelakang rumah milik YAN RAYO;
- Bahwa saat saksi bekerja dibengkel, saksi pernah melihat SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS pernah datang ditanah objek sengketa;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah yang berdiri bengkel adalah JHONI CARUNDENG;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang berdiri bengkel dibeli oleh JHONI CARUNDENG dari siapa;
- Bahwa saksi kenal dengan YAN RAYO dan YAN RAYO merupakan orang tua mantu dari JHONI CARUNDENG;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang jual beli tanah dari SARUNI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual bel tanah kosong yang disamping bangunan bengkel;
- Bahwa setahu saksi dibelakang tanah kosong terdapat tanah dan bangunan milik YAN RAYO;
- Bahwa setahu saksi JHONI CARUNDENG tinggal ditanah yang berdiri bengkel sejak tahun 1980an;
- Bahwa sejak saksi bekerja di bengkel belum ada orang yang keberatan mengenai JHONI CARUNDENG tinggal ditanah tersebut;

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



- Bahwa setahu saksi yang menjadi masalah antara SARUNI dan JHONI CARUNDENG adalah tanah kosong disamping bangunan bengkel;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga dari tanah yang dibeli oleh JHONI CARUNDENG;
- Bahwa setahu saksi tanah kosong telah dibeli oleh JHONI CARUNDENG dari SARUNI;
- Bahwa saksi pernah lihat JOICE PAULUS datang menemui JHONI CARUNDENG di tanah objek sengketa;
- Bahwa saat saksi bekerja dibengkel jalan setapak sudah ada;
- Bahwa setahu saksi disamping tanah objek sengketa ada tanah milik ABDI KARYA;
- Bahwa setahu saksi dibatas tanah sengketa ada tanah milik A FA;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi objek sengketa milik dari nenek PONTOH dikarenakan saat saksi kerja dibengkel tanah yang diatas ada bangunan ditinggali oleh Nenek PONTOH;
- Bahwa saksi kenal dengan SAMUEL PAULUS, FRANS PAULUS dan JOICE PAULUS;

Bahwa atas keterangan saksi dipersidangan, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga Tergugat X telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi FREDY MAMENTU, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tahu masalah Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu;
 - Bahwa batas-batas dari tanah objek sengketa adalah Barat berbatasan dengan Jalan, Selatan berbatasan dengan Jalan Raya, Utara dengan Jalan Setapak dan Timur berbatasan dengan ABDI KARYA;
 - Bahwa saksi tidak tahu luas dari tanah yang menjadi sengketa;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa ada yang berbatasan dengan A FA;



- Bahwa setahu saksi tanah yang berbatasan dengan jalan adalah milik dari JHONI CARUNDENG termasuk tanah yang berdiri bangunan bengkel;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut diperoleh JHONI KARUNDENG dari siapa;
- Bahwa saat ini saksi tinggal dilolak namun pada tahun 80an saksi pernah tinggal ditanah milik A FA;
- Bahwa seingat saksi, pada tahun 1980an tanah objek sengketa ada bangunan rumah panggung dan tanah tersebut dipagari dengan drum aspal;
- Bahwa saat saksi tinggal ditanah milik A FA jalan setapak sudah ada;
- Bahwa seingat saksi yang duluan ada adalah rumah panggung kemudian jalan setapak;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa rumah panggung dibangkar;
- Bahwa setahu saksi tanah milik A FA telah bersertifikat atas nama HENGKY TUMEWU;

Bahwa atas keterangan saksi dipersidangan Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi JEMMI DATUAGE, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dipersidangan hanya akan menceritakan tanah milik dari A FA;
- Bahwa saksi pernah tinggal didaerah tanah sengketa sekitar 20 tahun yang lalu atau sekitar tahun 1990an;
- Bahwa saat saksi tinggal ditanah milik A FA tanah tersebut dipagari oleh drum aspal;
- Bahwa tanah A FA terletak di Kelurahan Gogagoman Kota Kotamobagu;
- Bahwa dulu dibelakang tanah milik A FA ada bengkel milik JHONI CARUNDENG yang saat itu tanah tersebut dipagari dengan drum aspal serta disamping tanah milik A FA ada tanah milik ABDI KARYA yang berdiri kos-kosan milik abdi karya;
- Bahwa saksi tinggal ditanah A FA dengan status menyewa;
- Bahwa setahu saksi ditanah yang berdiri bengkel dulunya berdiri rumah panggung namun saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah tersebut;

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



- Bahwa saksi menyewa dan uang sewanya saksi serahkan kepada A FA;
- Bahwa saat ini rumah panggung telah dibongkar;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan CRISTIAN BAGENSA;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut akan ditanggapi oleh Penggugat dan Tergugat dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Penggugat melalui kuasanya telah, Tergugat VIII dan Tergugat X telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 12 Mei 2020;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan hal - hal lainnya lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara pemeriksaan telah dipertimbangkan dengan seksama, dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat IX dan Tergugat X selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata Tergugat IX dan Tergugat X juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisi sebagaimana tersebut di bawah ini;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat IX melalui kuasanya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Gugatan Penggugat Error in persona dan obscur libel.

Dalam bentuk kurangpihak (Plurium Litis Consorium).

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, sebab Para Penggugat tidak menggugat SARUNI ANIS, sebab sebagian tanah kintal yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat, dibeli oleh Tergugat IX kepada SARUNI ANIS dan oleh karena SARUNI ANIS tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka oleh Tergugat IX menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima .

Dalam bentuk salah pihak (Gemis aanhoedarmigheid).

2. Bahwa gugatan Penggugat salah orang/pihak, sebab yang ditarik sebagai pihak oleh Penggugat ADRIAN LEXI PAULUS (ADE) atau ahli warisnya (Tergugat VI dan Tergugat VII) yang menurut Tergugat IX bahwa Tergugat IX tidak pernah berhubungan jual beli

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



dengan ADRIAN LEXI PAULUS atau dengan ahli warinya yaitu Tergugat VI dan Tergugat VII sehingga oleh Tergugat IX menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi dari Tergugat IX tersebut, Penggugat pada pokoknya telah menyangkalnya dengan mengemukakan bahwa Penggugat tidak menarik SARUNI ANIS masuk menjadi salah satu pihak dalam perkara a quo dikarena Penggugat beranggapan bahwa antara Tergugat IX dengan ANIS SARUNI tidak terjadi transaksi jual beli dikarenakan dalam jawabannya, Tergugat IX menjelaskan bahwa bukti (T.IX-7) hanya menjelaskan kwitansi pengembalian uang ganti rugi sedangkan terhadap eksepsi Tergugat IX mengenai salah pihak, oleh Penggugat menyatakan bahwa ditariknya ahli waris dari ADE ALEX PAULUS yaitu Tergugat VI dan Tergugat VII masuk menjadi pihak dikarenakan perkara ini adalah perkara sengketa tanah warisan yang belum dibagi waris oleh ahli warisnya);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kuasa Tergugat IX dan terhadap sangkalan dari Penggugat yang demikian, Majelis akan mempertimbangkan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IX yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, oleh Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat tidak menarik SARUNI ANIS masuk menjadi pihak dalam perkara a quo dikarenakan dalam kwitansi tertanggal 6 April 1989, SARUNI ANIS tidak melakukan perbuatan hukum atau hubungan hukum dengan Para Penggugat ataupun dengan Para Tergugat sebab dalam kwitansi tersebut nyata bahwa yang melakukan perbuatan hukum adalah SARUNI ANIS dengan VINNY CARUNDENG RAYO (vide bukti T.X-7);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan diatas SARUNI ANIS tidak melakukan perbuatan hukum atau hubungan hukum dengan Para Pihak maka terhadap eksepsi Tergugat IX yang menyatakan gugatan penggugat kurang pihak dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pengugat mengenai salah pihak/orang oleh Majelis mempertimbangkan bahwa dengan ditariknya ahli waris ADE ALEX PAULUS yaitu Tergugat VI dan Tergugat VII tidak menjadikan gugatan penggugat salah pihak sebab dalam materi gugatan penggugat yang dimasalahkan adalah mengenai sengketa milik almarhum ANTHON PAULUS yang belum dibagi waris pada ahli warisnya sehingga dengan ditariknya ahli waris dari ADE ALEX PAULUS yaitu Tergugat VI dan Tergugat VII tidak membuat gugatan penggugat salah pihak/orang dan adapun Penggugat menarik Tergugat VI dan Tergugat VII menjadi pihak

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



dalam perkara ini agar supaya gugatan penggugat menjadi tidak kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan ditariknya Tergugat VI dan Tergugat VII menjadi pihak dalam perkara ini maka terhadap eksepsi Tergugat IX yang menyatakan gugatan penggugat salah pihak/orang dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga Tergugat X mengajukan eksepsi sebagai berikut:

A. Gugatan Penggugat Obscur Libel yaitu penulisan nama Tergugat X yang seharusnya FANI KANNI alias KAN HUNG FA namun dalam penulisan pihak Tergugat X tercantum nama A FA serta Penggugat menuduh Tergugat X menduduki tanah milik ahli waris ANTHON PAULUS yang saat ini menjadi objek sengketa dan atas eksepsi Tergugat X tersebut Pihak Penggugat membatahnya bahwa terhadap penulisan nama tersebut pihak Penggugat hanya mengetahui bahwa panggilan keseharian dari Tergugat X adalah A FA atau KO A FA sedangkan sebagian tanah yang dikuasai oleh Tergugat X, oleh Para Penggugat menyataka bahwa terhadap batas tersebut para Penggugat hanya berdasarkan peta gambar (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat X dan bantahan dari Penggugat oleh Majelis hakim dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap penulisan nama Tergugat X yang dalam perkara ini yaitu A FA oleh majelis Hakim berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan yaitu keterangan saksi-saksi baik saksi Penggugat maupun saksi Tergugat diperoleh fakta bahwa nama keseharian dari Tergugat X adalah A FA atau KO AFA dan dipersidangan juga kuasa Tergugat X menyatakan bahwa Tergugat X adalah FANI KANNI alias KAN HUNG FA adalah orang yang sama dengan A FA atau KO AFA demikian pula terhadap penguasaan tanah oleh Tergugat X oleh Majelis Hakim penguasaan tanah oleh Tergugat X hanya berdasarkan Sertifikat hak milik nomor.88/Desa Kotamobagu tahun 1978 dan terhadap penguasaan tanah oleh Tergugat X telah masuk pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut dalam persidangan sehingga dengan demikian terhadap eksepsi mengenai gugatan penggugat abbscur libel Tergugat X dinyatakan ditolak;

B. Eksepsi gugatan Penggugat error in persona (kurang pihak) dimana Penggugat tidak menarik Badan Pertahanan Nasional menjadi pihak dalam perkara a quo dan terhadap eksepsi Tergugat X tersebut Majelis hakim menyimpulkan bahwa BPN tidak ditarik sebagai pihak disebabkan yang menjadi masalah dalam gugatan Penggugat adalah tanah yang

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



dikuasai oleh Tergugat IX bukan tanah milik Tergugat X yang telah bersertifikat SHM nomor.88 Desa Kotamobagu Tahun 1978 atas nama CHRISTIAN BAGENSA sehingga dengan tidak ditariknya BPN kedalam pihak tidak menjadikan gugatan penggugat Error In Persona dan oleh karenanya eksepsi Tergugat X dinyatakan ditolak.

C. Gugatan Penggugat lampau waktu/Daluwarsa (Verjaring) dimana tanah yang dikuasai oleh Tergugat X sejak tahun 1978 secara terus menerus dan diperolehnya sesuai perundang-undangan dan oleh Majelis Hakim terhadap eksepsi yang demikian telah masuk pokok perkara yang diperlukan pembuktian lebih lanjut dalam persidangan sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat X mengenai lewat waktu/daluwarsa dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, dan oleh karena eksepsi Tergugat IX dan Tergugat X dinyatakan ditolak, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan pada pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dimuka sidang Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan bukti surat P-4 sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Nikah No. 137, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-1;
2. Foto copy Keterangan, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-2;
3. Foto copy Keterangan, Nomor:100/Kel.G3man/10125/X/2019, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-3;
4. Foto copy Keterangan, Nomor:100/Kel.G3man/10125/X/2019, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda P-4;

Dan Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama DINCE GONI dan PIET HANS LALAMENTIK.

Menimbang, bahwa dimuka sidang Tergugat IX telah mengajukan bukti surat tertanda T.IX-1 sampai dengan bukti surat T.IX-10 (bukti T.IX-3 terdiri dari bukti surat T.IX-3 A sampai dengan T.IX-3 E dan bukti surat tertanda T.IX-9 terdiri dari bukti surat T.IX-9 A sampai dengan T.IX-9 B, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 197, Gogagoman tahun 1979, a.n. 1. Elly Paulus, 2. Adrian Paulus, 3. Frans Paulus, 4. Joice Paulus, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-1;
2. Foto copy Surat Persetujuan bersama, tertanggal 9 Agustus 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanah kintal Rp.150.000, tertanggal 9 Agustus 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3a;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanah kintal Rp.1.500.000, tertanggal 18 Oktober 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3b;
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran ketambahan penjualan tanah kintal pekarangan Sartje Paulus, Marie Paulus, Naomi Paulus Rp.300.000, tertanggal 30-8-1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3c;
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran harga rumah Rp.150.000, tertanggal 21-8-1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3d;
7. Foto copy Kwitansi Pembayaran ketambahan sebidang tanah kintal seluas 180 M2 Rp.70.000, tertanggal 21-8-1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-3e;
8. Foto copy Keterangan No. 30/GOG/VIII/80, tertanggal 26 Agustus 1980, tentang pemilikan tanah yang dikonversi. Atas nama Jerry Paulus yang dijual kepada Jhony Carundeng (Tergugat IX), yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-4;
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran panjar sebidang tanah kintal seluas 100 M2 Rp.800.000, tertanggal 6 April 1987, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-5;
10. Foto copy Surat Penjualan antara Sam Paulus dengan Jhony Carundeng (Tergugat IX), tertanggal 23 Maret 1987, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-6;
11. Foto copy Kwitansi Pembayaran Pengembalian kintal dari Jerry Paulus oleh ibu Vonny Carundeng Rayo kepada Bpk, Saruni Anis,

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



tertanggal 6 April 1998, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-7;

12. Foto copy Surat Keterangan No. 33/GOG/IX/80, tentang pemilikan tanah dikonversi, atas nama Anthon Paulus Alm. Yang dijual kepada Saruni Anis oleh Jerry Paulus tertanggal 30 September 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-8;

13. Foto copy Kwitansi Penambahan uang Bpk Saruni Anis kepada Jerry Paulus Rp 110.000, tertanggal 5 September 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-9a;

14. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebidang tanah kintal oleh Bpk Saruni Anis kepada Jerry Rp.215.000., tertanggal 30 September 1980, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-9b;

15. Foto copy Surat Pernyataan dari Sartje Paulus dan Sam Paulus, tertanggal 19 Januari 1987, tentang kekeliruan melakukan pemagaran kintal milik dari Djony Carundeng (Tergugat IX) yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.IX-10;

Menimbang, bahwa diperisidangan Tergugat X mengajukan bukti surat tertanda T.X-1 sampai dengan T.X-4, sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 88, Desa Kotamobagu tahun 1978,, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 129/2016, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-2;
3. Foto copy Sertifikat Panitia Seminar sehari dalam rangka pemantapan UULAJ Nmoro. 15 Tahun 1992 Kabupaten Bolaang Mongondow, yang dilegalisir foto copy sesuai foto copy dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-3;
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Fani Kanni, yang dilegalisir foto copy sesuai aslinya dan bermeterai cukup serta diberi tanda T.X-4;

Dan Tergugat VIII 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama FRANGKY PARDEDE dan saksi JELLY J. TAMON, Kuasa Tergugat XI mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama KIMY ADRIANUS ABAS MOKOGINTA dan JAMES ALFRED MANOSSOH demikian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula Kuasa Tergugat X mengajukan mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama FREDY MAMENU dan JEMMY DATUAGE.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban/sangkalan Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X (jawab jinawab antara kedua belah pihak) tersebut di atas, menurut Majelis masih terdapat hal-hal yang menjadi pokok persoalan, yaitu :

1. Apakah tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu?
2. Apakah benar tanah objek sengketa yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah milik almarhum ANTHON PAULUS?
3. Dan siapakah pemilik sah terhadap tanah yang menjadi objek sengketa antara Para Penggugat dan Para Tergugat?

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, maka Penggugat harus dibebani terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X nantinya juga akan diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil sangkalannya/bukti lawan dan sebelum mempertimbangkan mengenai masalah pokok dari gugatan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai pemeriksaan setempat (plaatselijk opneming en onderzoek) yang telah dilakukan oleh Pengadilan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun landasan hukum tentang dilakukannya Pemeriksaan setempat adalah Pasal 153 HIR/180 Rbg Jo. Pasal 211 Rv, yaitu berkaitan untuk menentukan secara pasti dan definitif lokasi, ukuran dan batas atau kualitas dan kuantitas objek sengketa serta segala hal yang berkenaan dengan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan objek sengketa (plaatselijk opneming en onderzoek) pada hari Kamis, tanggal 16 April 2020, dan Pemeriksaan setempat tersebut dibantu Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat bersama Penggugat JOICE PAULUS, Tergugat VII, Kuasa Tergugat IX, Kuasa Tergugat X bersama Tergugat X, dan saat pemeriksaan tersebut pihak Penggugat telah menunjukkan lokasi objek sengketa dan diikuti penunjukan oleh Pihak Tergugat yang mana hasil pemeriksaan tersebut baik Pihak Penggugat maupun pihak Tergugat tidak ada yang keberatan mengenai lokasi, ukuran dan batas dari tanah yang menjadi objek sengketa;

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

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)



Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan setempat (PS) para pihak tidak ada keberatan mengenai lokasi, batas serta luas dari tanah objek sengketa maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai dalil-dalil gugatan atau posita dari gugatan Penggugat, sekaligus Majelis akan mempertimbangkan mengenai jawaban Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yang kemudian hasilnya dihubungkan dengan petitum Penggugat (mengkualifisir);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan dalam sengketa antara Pengugat dengan Tergugat, yaitu siapakah pemilik sah terhadap tanah yang menjadi objek sengketa antara Pengugat dan Tergugat?., namun sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan masalah Pokok dari Pengugat dan Tergugat terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu asal muasal dari tanah objek sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai fakta yang terungkap dipersidangan bahwa awalnya tanah objek sengketa merupakan tanah milik BALANGKET MOKODOMPIT kemudian oleh BLANGKET MOKODOMPIT tanah tersebut dijual kepada J. KAPUGU dan kemudian oleh J. KAPUGU tanah tersebut dijual kembali kepada ANTHON PAULUS pada tanggal 10 Maret 1957 dengan luas $\pm 1380 \text{ M}^2$ (vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa semasa hidupnya ANTHON PAULUS menikah 2 (dua) kali yaitu pertama dengan CORNELIA PONTOH dan dikarunia 6 (enam) orang anak yang masing-masing bernama NAOMI PAULUS (Tergugat I), MERRY PAULUS (Tergugat II), SARTJE PAULUS (Tergugat III), ELLYA PAULUS (Tergugat IV), JERRY PAULUS (Tergugat V) dan almarhum ADE LEXI PAULUS dan dalam perkawinan kedua dengan MAGDALENA PONTOH (Vide bukti P-1) dikarunia 3 (tiga) orang anak yang masing-masing bernama FRANS PAULUS (Penggugat), SAMUEL PAULUS (Tergugat VIII) dan JOICE PAULUS (Penggugat) (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas telah nyata bahwa ahli waris dari ANTHON PAULUS adalah NAOMI PAULUS (Tergugat I), MERRY PAULUS (Tergugat II), SARTJE PAULUS (Tergugat III), ELLYA PAULUS (Tergugat IV), JERRY PAULUS (Tergugat V), almarhum ADE LEXI PAULUS, FRANS PAULUS (Penggugat), SAMUEL PAULUS (Tergugat VIII) dan JOICE PAULUS (Penggugat) sehingga oleh Majelis Hakim Petitum kedua Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa adapun tanah yang beli oleh ANTHON PAULUS dari J. KAPUGU adalah saat ANTHON PAULUS masih terikat perkawinan

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



dengan istri kedua MAGDALENA PONTOH dan sesuai keterangan saksi bahwa pada tahun 1959 ANTHON PAULUS membangun rumah yang terbuat dari kayu (rumah panggung) dan rumah panggung tersebut ditinggali oleh ANTHON PAULUS dan MAGDALENA PONTOH bersama dengan ketiga anak mereka yaitu FRANS PAULUS, SAMUEL PAULUS dan JOICE PAULUS dan adapun ANTHON PAULUS meninggal dunia pada tanggal 16 Oktober 1959 (vide bukti P-3) dan MAGDALENA PONTOH meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 2005 (vide bukti P-4);

Menimbang, bahwa setelah ANTHON PAULUS dan MAGDALENA meninggal dunia tanah tersebut dikuasai oleh ahli waris dari ANTHON PAULUS yaitu kepada NAOMI PAULUS (Tergugat I), MERRY PAULUS (Tergugat II), SARTJE PAULUS (Tergugat III), ELLYA PAULUS (Tergugat IV), JERRY PAULUS (Tergugat V), almarhum ADE LEXI PAULUS, FRANS PAULUS (Penggugat), SAMUEL PAULUS (Tergugat VIII) dan JOICE PAULUS (Penggugat) dan yang membuktikan bahwa ahli waris dari ANTHON PAULUS yang menguasai dan mewarisi tanah dari ANTHON PAULUS yaitu dengan adanya sertifikat hak milik atas nama ELLY PAULUS, ADRIAN PAULUS, FRANS PAULUS, JOICE PAULUS (ahli waris dari almarhum ANTHON PAULUS) (vide bukti T.IX-1);

Menimbang, bahwa terhadap tanah milik ANTHON PAULUS dengan luasnya $\pm 1380 \text{ M}^2$, yang sebagian dari tanah tersebut yaitu dengan luas 644 M^2 (vide bukti IX-1) telah dijual kepada JANTJE RAYO berdasarkan akta jual beli nomor.38/AJB/VII/77 tanggal 16 Juli 1979 sedangkan terhadap sebagian tanah sisa dengan luas $\pm 736 \text{ M}^2$ yang saat ini luas dari tanah yang menjadi objek sengketa telah berkurang ukurannya dikarenakan adanya pelebarang/perluasan jalan Soeprpto/Sampana serta pembuatan jalan setapak/lorong yang saat ini luas dari tanah tersebut menjadi $\pm 678 \text{ M}^2$ dan oleh Pihak Penggugat terhadap peralihan atau jual beli dari tanah sisa yang $\pm 678 \text{ M}^2$ (objek sengketa) dipermasalahkan karena jual belinya hanya dilakukan oleh sebagian ahli waris dari ANTHON PAULUS:

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat mempermasalahkan mengenai jual beli dari tanah yang menjadi objek sengketa maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca materi Jawaban Tergugat IX pada point 2 yang menyatakan bahwa tanah milik ANTHON PAULUS telah dibagi oleh ahli warinya, namun terhadap pembagian waris tersebut sempat dibantah oleh Pihak Penggugat dalam materi repliknya yang mana tanah milik ANTHON PAULUS belum dibagi waris kepada ahli warinya

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukti ini didukung oleh Tergugat VIII dalam jawabannya pada point 1 yang menyatakan bahwa tanah milik almarhum ANTHON PAULUS belum dibagi waris kepada ahli waris dan dipersidangan juga berdasarkan keterangan saksi baik saksi Penggugat maupun saksi Tergugat tidak ada yang mengetahui apakah tanah milik ANTHON PAULUS telah dibagi waris kepada ahli warisnya ataukah belum dan terhadap jual beli sebagian tanah oleh JENTJE RAYO hanya berdasarkan akta jual beli nomor.38/AJB/VII/77 tanggal 16 Juli 1979 tanpa diperlihatkan surat pembagian waris dari ahli waris ANTHON PAULUS ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam uraian pertimbangan diperoleh fakta bahwa tanah milik ANTHON PAULUS belum dibagi waris maka terhadap jual beli tanah objek sengketa oleh JHONY CARUNDENG (Tergugat IX) dengan sebagian ahli waris dari ANTHON PAULUS sah ataukah tidak dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang dihadirkan oleh Tergugat IX yang mana dalam bukti-bukti tersebut hanya berupa kwitansi yang mana dalam kwitansi-kwitansi tersebut menerangkan bahwa sebagian ahli waris yaitu JERRY PAULUS (Tergugat V) ELLY PAULUS (Tergugat IV) (vide bukti T.IX-3 A sampai dengan bukti T.IX-3 E), telah menerima sejumlah uang dari JHONY CARUNDENG (Tergugat IX) untuk pembayaran tanah kintal/pekarangan dan rumah yang terletak di Desa Gogagoman yang mana dalam kwitansi-kwitansi tersebut tidak dicantumkan dengan jelas mengenai batas, luas serta lokasi tanah yang dimaksud dan terhadap kwitansi penerimaan uang tersebut oleh Tergugat IX tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli maka terhadap tanah yang dimaksud dalam kwitansi tersebut oleh Majelis Hakim tidak diketahui tempat dan keberadaannya, demikian pula terhadap surat persetujuan bersama yang didalamnya tercantum nama NAOMY PAULUS, MARIE PAULUS, SARTJE PAULUS dan SAM PAULUS yang merupakan ahli waris dari ANTHON PAULUS telah setuju untuk memberikan kuasa kepada JERRY PAULUS untuk melakukan pengurusan terhadap penjualan sebahagian tanah kintal/pekarangan yang terletak di Desa Gogagoman Kecamatan Kotamobagu (objek sengketa) namun terhadap surat persetujuan bersama ada ahli waris yang tidak menandatangani yaitu MARIE PAULUS dan SARTJE PAULUS (Vide bukti T.IX-2);

Menimbang, bahwa selain surat persetujuan bersama tidak ditandatangani sebagian dari ahli waris dari ANTHON PAULUS yaitu MARIE PAULUS dan SARTJE PAULUS (vide bukti T.IX-2) Majelis Hakim juga

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

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

mendapati bahwa jual beli tanah yang menjadi objek sengketa terdapat beberapa kejanggalannya yaitu jual beli antara JERRY PAULUS dengan SARUNI ANIS (vide bukti T.IX-8) yang mana dalam kwitansi tertanggal 30 September 1980 JERRY PAULUS menerima uang sebesar Rp. 215.000,- (dua ratus lima belas ribu rupiah) dari SARUNI ANIS yang mana uang tersebut adalah uang pembayaran sebidang tanah kintal an. JERRI PAULUS yang terletak di Desa Gogagoman Kecamatan Kotamobagu (Vide bukti T.IX-9 B, kemudian pada tanggal 5 September 1980 terdapat kwitansi penerimaan uang oleh JERRY PAULUS dari SARUNI ANIS sebesar Rp.110,000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) untuk penambahan uang yang berjumlah dua ratus lima belas ribu (T.IX-9 A) dan hal inilah oleh Majelis hakim terdapat kesalahan dalam penerbitan kwitansi tersebut yang mana dalam kwitansi tersebut yang seharusnya dibuat kwitansinya adalah pembayaran sebidang tanah kintal an JERRI PAULUS tertanggal 30 September 1980 kemudian kwitansi penambahan uang tertanggal 5 September 1980 (Vide bukti T.IX-9 A dan T.IX-9 B) begitu juga terhadap pemindahan hak (jual beli) dalam surat keterangan nomor 33/GOG/IX/80 tanggal 30 September 1980 atas nama SARUNI ANIS (vide bukti T.IX-8) tidak dicantumkan ukuran serta nomor register terhadap tanah tersebut apakah tanah tersebut telah teregister di Desa Gogagoman ataukah tidak serta yang menandatangani surat keterangan tersebut adalah kepala urusan Kesra bukan camat, demikian pula terhadap jual beli antara DJONI CARUNDENG (Tergugat IX) dengan JERRI PAULUS (Tergugat V) yang mana jual beli tersebut hanya menggunakan kwitansi yang mana dalam dalam kwitansi-kwitansi tersebut terdapat nama ahli waris yang menerima uang namun yang bersangkutan tidak mempunyai hak dalam tanah yang diperjualbelikan antara JERRY PAULUS dengan DJONI CARUNDENG yaitu kwitansi penerimaan uang oleh ELLY PAULUS dan YERRY PAULUS untuk pembayaran tambahan penjualan kintal pekarangan SARTJE PAULUS, MARIE PAULUS dan NAOMY PAULUS tertanggal 30 Agustus 1980 (vide bukti T.IX-3 C) dan kwitansi penerimaan uang untuk pembayaran rumah dan dari keseluruhan kwitansi penerimaan uang oleh JERRI PAULUS dan ELLY PAULUS untuk pembayaran kintal dan pekarangan tidak disertai ukuran, luas dan harga pasti dari tanah yang diperjual belikan oleh Tergugat V dengan Tergugat IX) (vide bukti T.IX-3 A sampai dengan bukti T.IX-3 E) demikian pula terhadap terhadap surat keterangan nomor.30/GOG/VIII/80 tanggal 26 Agustus 1980 tidak dicantumkan luas dari yang diperjual belikan oleh DJONI CARUNDENG (Tergugat IX) dengan JERRY PAULUS (Tergugat V), demikian pula terhadap

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

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)



jual beli antara DJONI CARUNDENG (Tergugat IX) dengan SAMUEL PAULUS (Tergugat VIII) yang mana dalam surat tertanggal 23 Maret 1987 menyatakan pada pokoknya pihak pertama (Tergugat VIII) telah menjual tanah kepada DJONI CARUNDENG (Tergugat IX) dengan luas tanah \pm 100 M² yang terletak di Kelurahan Gogagoman namun dalam surat-surat tersebut tidak dicantumkan batas-batas dari tanah yang dijual serta dalam surat jual beli tersebut pembayarannya dilakukan secara tunai dan diterima oleh SAMUEL PAULUS pada hari itu juga juga (Tergugat IX) (vide bukti T.IX-6), namun Setelah Majelis Hakim melihat bukti kwitansi penerimaan uang oleh SAMUEL PAULUS bahwa pembayaran terhadap tanah milik SAMUEL PAULUS tidak secara tunai namun hanya diberikan sebagiannya (panjar) yaitu sebesar Rp.800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) sesuai isi kwitansi yang mana isi dari kwitansi tersebut menerangkan bahwa DJONI CARUNDENG (Tergugat IX) hanya memberikan sebagian uang yaitu sebesar Rp.800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) untuk panjar tanah dan sisanya yang sebesar Rp.700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 16 Mei 1987 sesuai harga yang disepakati yaitu sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) (Vide bukti T.IX-5). Dan terhadap kwitansi penyerahan uang tersebut dibenarkan oleh Tergugat VIII dalam jawabannya pada point 2 (dua) namun untuk sisanya pembayarannya belum diserahkan kepada Tergugat VIII sampai saat ini dan terhadap penyerahan tersebut pihak Tergugat IX tidak bisa membuktikan bahwa sisa pembayarannya telah dilunasi oleh Tergugat I demikian pula sebaliknya;

Menimbang bahwa dengan tidak dicantumkan luas tanah serta batas-batas dari tanah yang menjadi serta dalam surat persetujuan bersama (vide bukti T.IX-2) ada ahli waris yang tidak menandatangani yaitu MARIE PAULUS dan SARTJE PAULUS maka terhadap surat-surat tersebut oleh Majelis Hakim mengandung kesalahan prosedur dalam hal perjanjian jual beli tanah;

Menimbang, bahwa adapun syarat perjanjian jual beli berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa dari keempat syarat perjanjian tersebut semuanya harus terpenuhi yang apabila salah satu dari empat syarat tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;



Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim melihat pertimbangan diatas terdapat salah satu syarat perjanjian yang tidak terpenuhi yaitu dalam syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikat diri yaitu para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa paksaan, penipuan dan atau kekhilafan (pasal 1321 KUHPdata) dan terhadap syarat yang demikian oleh Majelis telah diabaikan dikarenakan dalam melakukan proses jual beli tanah pihak Tergugat V mewakili Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VIII namun pada kenyataannya surat persetujuan bersama tersebut (vide bukti T.IX-2) tidak ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III dan ada juga syarat perjanjian yang diabaikan yaitu syarat ketiga perjanjian yaitu mengenai suatu hal tertentu yang mana dalam perjanjian tersebut objek yang diperjanjikan harus jelas sesuai pasal 1333 ayat 1 namun dalam surat keterangan jual beli dan kwitansi pembayaran uang oleh Tergugat V dengan Tergugat IX serta Tergugat VIII dengan Tergugat IX tidak dicantumkan luas serta harga pasti dari tanah yang diperjual belikan dan oleh Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap proses jual beli tersebut mengandung kesalahan berdasarkan undang-undang;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya salah satu dari 4 (empat) syarat empat perjanjian serta dalam persidangan pihak Penggugat menyatakan bahwa tanah milik almarhum ANTHON PAULUS belum dibagi waris maka terhadap surat-surat baik surat keterangan jual beli, serta kwitansi-kwitansi yang berkaitan dengan tanah objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batas demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena surat-surat baik surat keterangan jual beli, serta kwitansi-kwitansi yang berkaitan dengan tanah objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batas demi hukum maka terhadap petitum angka 4 (empat) oleh Majelis Hakim dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan diatas Para Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII adalah ahli waris dari ANTHON PAULUS serta surat keterangan jual beli, serta kwitansi-kwitansi yang berkaitan dengan tanah objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batas demi hukum maka terhadap tanah dengan luas $\pm 690 \text{ M}^2$ yang terletak di Kelurahan Gogagoman dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan YANTJE RAYO.
- Timur berbatasan dengan YANTJE RAYO dan HANI ISMET DINGO.
- Selatan berbatasan dengan A FA dan TJOENG FOEN LAN.

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan Jalan.

Adalah milik ANTHON PAULUS yang belum dibagi waris kepada ahli waris yaitu Para Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik ahli waris dari ANTHON PAULUS yang belum dibagi waris kepada ahli warisnya maka terhadap petitum ke 3 (tiga) dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik ANTHON PAULUS yang belum dibagi waris kepada ahli warisnya maka Majelis akan mempertimbangkan mengenai penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI merupakan perbuatan melawan hukum ataukah tidak dengan pertimbangan sebagai berikut:?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis akan mempertimbangkannya mengenai penguasaan terhadap tanah objek sengketa oleh Tergugat Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI, Majelis hakim terlebih dahulu akan menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut yuridis dan teori, kemudian menghubungkan perbuatan melawan hukum secara yuridis dan teori tersebut dengan permasalahan dalam perkara ini sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis telah membaca ketentuan Perbuatan Melawan Hukum dalam ranah perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa :

“Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Menimbang, bahwa menurut teori terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menimbang, bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, dimana dengan dipenuhinya salah satu kriteria tersebut diatas secara alternatif, maka telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum;

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg

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)



Menimbang, bahwa mengenai kriteria pertama yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dimaksudkan bahwa suatu perbuatan merupakan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang, yang dimaksudkan adalah setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang dimana setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat termasuk dalam pengertian kewajiban hukum. Apabila seseorang menimbulkan kerugian bagi orang lain dengan cara melanggar suatu ketentuan undang-undang (baik dalam artian formil maupun materil), maka ia melakukan suatu perbuatan melawan hukum, yakni ia bertindak secara bertentangan dengan kewajiban hukumnya;

Menimbang, bahwa menurut terminologi hukum, yang dimaksud dengan kewajiban hukum adalah kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut Majelis Hakim akan melihat apakah yang telah dilakukan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ataukah tidak?;

Menimbang, bahwa untuk melihat apakah suatu perbuatan dapat dikatakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum ataukah tidak, terlebih dahulu haruslah dilihat dari permasalahannya, dimana menurut Majelis substansi permasalahan dalam perkara aquo adalah Tergugat IX menguasai tanah objek sengketa berdasarkan jual beli dengan Tergugat VIII dan dengan Tergugat V namun karena dalam pertimbangan diatas Majelis hakim menyatakan bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah milik ANTHON PAULUS yang belum dibagi waris oleh ahli warisnya maka terhadap penguasaan dari Tergugat IX selama ini telah mengakibatkan kerugian kepada ahli waris dikarenakan selama tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat IX, Para ahli waris dari ANTHON PAULUS tidak pernah merasakan hasil dari tanah tersebut.

Menimbang, bahwa dengan berlandaskan pada pertimbangan diatas serta ketentuan yuridis, maka perbuatan Tergugat IX yang menguasai tanah objek sengketa telah mengakibatkan kerugian bagi Para ahli waris ANTHON PAULUS dimana sejak penguasaan oleh Tergugat IX sampai saat perkara ini disidangkan para ahli waris ANTHON PAULUS tidak lagi merasakan hasil dari ditanah objek sengketa sehingga ahli waris dari ANTHON PAULUS mengalami kerugian, dan setelah Majelis mengkajinya secara seksama terhadap perbuatan tersebut maka perbuatan Tergugat IX telah memenuhi kriteria sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



pelaku/tergugat, dan melanggar hak subyektif orang lain sehingga oleh Majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat IX adalah suatu perbuatan melawan hukum sedangkan terhadap tanah yang dikuasai oleh Tergugat X dan Tergugat XI tidak merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan kedua tanah tersebut hanya saling berbatasan dan penguasaan tanah oleh Tergugat X berdasarkan Sertifikat hak milik nomor.88 Desa Kotamobagu an. CHRISTIAN BAGENSA dan juga berdasarkan akta jual beli (vide bukti T.X-1 dan T.X-2);

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan terhadap objek sengketa oleh Tergugat IX tidak sah dan melawan hukum maka terhadap penguasaan oleh Tergugat IX tersebut harus segera dan secara bebas menyerahkan kembali kepada ahli waris dari ANTHON PAULUS yaitu Para Penggugat dan dan ahli waris lainnya selaku pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa secara seketika atau kalau diperlukan dengan menggunakan bantuan alat negara (aparatus kepolisian) sehingga terhadap petitum ke-7 (tujuh) dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan ini menyangkut pembayaran sejumlah uang oleh Majelis Hakim dinyatakan ditolak sebab dalam melakukan penghitungan biaya kerugian, Pihak Penggugat tidak merinci dengan jelas hal-hal apa yang menyebabkan kerugian bagi pihak Penggugat sehingga dengan demikian Petitum ke-6 (enam) ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat dikabulkan mengenai kepemilikan tanah oleh ahli waris dari ANTHON PAULUS maka terhadap Para Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini oleh karenanya Petitum ke-8 (delapan) dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian gugatan yang dikabulkan maka terhadap Petitum pertama gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim hanya dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian yaitu mengenai kepemilikan tanah objek sengketa maka dengan sendirinya petitum ke-9 (Sembilan) yang menyatakan Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dinyatakan dikabulkan;

Mengingat, ketentuan Pasal 845 KUHPerdara Jo Pasal 861 KUHPerdara dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam perkara ini;

M E N G A D I L I :

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat IX dan Tergugat X untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I (JOICE PAULUS), Penggugat II (FRANS PAULUS), Tergugat I (NAOMI PAULUS), Tergugat II (MERRY PAULUS), Tergugat III (SARTJE PAULUS), Tergugat IV (ELLYA PAULUS), Tergugat V (JERRY PAULUS), Tergugat VI (STEVEN PAULUS), Tergugat VII (SINTIA PAULUS) (Tergugat VI dan Tergugat VII adalah ahli waris pengganti almarhum ADE LEXI PAULUS) dan Tergugat VIII (SAMUEL PAULUS) adalah ahli waris dari ANTHON PAULUS (almarhum);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Gogagoman lingkungan I Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu dengan luas $\pm 690 \text{ M}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan YANTJE RAYO.
 - Timur berbatasan dengan YANTJE RAYO dan HANI ISMET DINGO.
 - Selatan berbatasan dengan A FA dan TJOENG FOEN LAN.
 - Barat berbatasan dengan Jalan.

Adalah milik ANTHON PAULUS yang belum dibagi waris kepada ahli waris yaitu Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, (Tergugat VI dan Tergugat VII adalah ahli waris pengganti almarhum ADE LEXI PAULUS) dan Tergugat VIII;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat IX yang menguasai tanah objek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa surat-surat baik surat keterangan jual beli, serta kwitansi-kwitansi yang berkaitan dengan tanah objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batas demi hukum;
6. Menghukum Tergugat IX untuk menyerahkan secara bebas tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Gogagoman lingkungan I Kecamatan Kotamobagu Barat Kota Kotamobagu dengan luas $\pm 690 \text{ M}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan YANTJE RAYO.
 - Timur berbatasan dengan YANTJE RAYO dan HANI ISMET DINGO.
 - Selatan berbatasan dengan A FA dan TJOENG FOEN LAN.

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



- Barat berbatasan dengan Jalan.

Kepada ahli waris dari ANTHON PAULUS dan jika tidak menyerahkan secara bebas dan sukarela maka diupayakan secara paksa dengan bantuan aparat Negara dalam hal ini pihak kepolisian;

7. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan takluk terhadap putusan ini;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.9.746.000,- (Sembilan juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu, pada hari Selasa tanggal 2 Juni 2020, oleh kami, Andri Sufari, SH.,MHum., sebagai Hakim Ketua, Imanuel C. R. Danes, SH. dan Bernadus Papendang, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg tanggal 20 Februari 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Adriyanto Gaib, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kotamobagu serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IX, Tergugat VIII dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat X, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat XI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Immanuel C. R. Danes, SH.

Ttd.

Andri Sufari, SH.,MHum.

Ttd.

Bernadus Papendang, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Adriyanto Gaib

Perincian biaya :

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|---------------------------|---|------------------|
| 1. Materai | : | Rp.6.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp.10.000,00; |
| 3.....P | : | Rp.50.000,00; |
| roses | : | |
| 4.....D | : | Rp.30.000,00; |
| aftar | : | |
| 5.....P | : | Rp.8.400.000,00; |
| anggilan | : | |
| 6.....P | : | Rp.1.250.000,00; |
| emeriksaan setempat | : | |
| 7. Sita | : | Rp0,00; |
| Jumlah | : | Rp.9.746.000,00; |

(sembilan juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah)