



PUTUSAN

Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **CERLY C. MAMAIT**, Perempuan, umur 63 tahun, lahir di Sonder tanggal 9 Desember 1954, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMP, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Mengurus rumah tangga, tempat tinggal di Desa Talikuran Satu Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
2. **FERDY MAMAIT**, Laki-laki, umur 60 tahun, lahir di Sonder tanggal 30 September 1958, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMA, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Sopir transportasi, tempat tinggal di Desa Talikuran Jaga IV, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
3. **SELVIE MAMAIT**, Perempuan, umur 58 tahun, lahir di Talikuran tanggal 30 Mei 1960, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMP, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Desa Talikuran Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
4. **TINO R. D. MAMAIT**, Laki-laki, umur 50 tahun, lahir di Sonder tanggal 29 Agustus 1968, status perkawinan : Kawin, pendidikan terakhir : SMA, Warga Negara Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Petani, tempat tinggal di Desa Sendangan Satu Dusun 2, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;

Kesemuanya adalah selaku ahli waris dan ahli waris pengganti dari Almh. JULIEN WOWOR, yang dalam hal ini bertindak mewakili dan untuk kepentingan seluruh Ahli waris dan Ahli waris pengganti dari Almh. JULIEN WOWOR, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HUISYE RORI, S.H., RULMAN I. RONGKONUSA, S.H., dan DANIEL BANGSA, S.H.**, kesemuanya Advokat-advokat pada Kantor Klinik Hukum "TUWO KONA" yang beralamat di Perumahan Griya Paniki Indah Jl. Anggrek IV No. 3, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Oktober 2018,

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT KONVENSI / PARA TERGUGAT REKONVENSI**;

Lawan :

1. **PT. CAHAYA KELANA MATAHARI**, di Jl. 17 Agustus No. 8, Kelurahan Bumi Beringin Lingkungan V, Kecamatan Wenang, Kota Manado , dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RONI HARYONO, SH., TUBAGUS SULAIMAN, SH., dan ANDI TJAHJADY, SH.**, para Advokat yang beralamat di Jalan Raya Kalimulya No. 23, RT.005, RW. 004, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 November 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSI/ PENGGUGAT I REKONVENSI**;
2. **Ir. CONNY L. RUMONDOR, MS.**, di Jl. 17 Agustus No. 8, Kelurahan Bumi Beringin Lingkungan V, Kecamatan Wenang, Kota Manado , dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RONI HARYONO, SH., TUBAGUS SULAIMAN, SH., dan ANDI TJAHJADY, SH.**, para Advokat yang beralamat di Jalan Raya Kalimulya No. 23, RT.005, RW. 004, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 November 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II KONVENSI/ PENGGUGAT II REKONVENSI**;
3. **3.1. DEEMS GERUNG**;
3.2. MINTJE GERUNG;
3.3. JAMY GERUNG;
ketiga-tiganya dalam kedudukan mereka selaku pribadi dan sekaligus juga selaku ahli waris dari **Alm. ALBERT GERUNG dan Almh. ANNEKE WOWOR**, semuanya beralamat di Desa Talikuran Jaga 1, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III KONVENSI**;
4. **MENTERI NEGARA AGRARIA/TATA RUANG; KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SULAWESI UTARA cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA**; berkantor Kompleks Perkantoran Bupati Minahasa Utara di Airmadidi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 19 Oktober 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 22 Oktober 2018, dalam Register Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Almarhumah JULIEN WOWOR (meninggal dunia di Talikuran, Sonder tanggal 28 Agustus 1990), semasa hidupnya pernah menikah dengan ROBERTUS K. MAMAIT (sudah meninggal dunia di Talikuran, Sonder tanggal 29 April 1965), dan mempunyai 6 (enam) orang anak, yaitu :
 - 1.1. Nico Mamahit (sudah meninggal), Ayah kandung dari TINO R. D. MAMAIT (Penggugat);
 - 1.2. Johan Mamait (sudah meninggal), memiliki anak : Rini Mamait dan Jolanda Mamait;
 - 1.3. CERLY MAMAIT (Penggugat);
 - 1.4. Theresye Mamait;
 - 1.5. FERDY MAMAIT (Penggugat);
 - 1.6. SELVI MAMAIT (Penggugat);
2. Bahwa almh. JULIEN WOWOR juga meninggalkan harta warisan antara lain berupa sebidang tanah kebun berisi pohon kelapa seluas ± 61.180 M² (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Minahasa Utara, dengan batas-batas:

Utara : J. Mongi/A. K. Mandagi/Kel. Iroth
Timur : Mapalendeng/Ruus
Selatan : Kel. Ruus
Barat : Saluran Air dan Suroto

tanah kebun tersebut selanjutnya disebut : "tanah obyek sengketa", yang diperoleh dengan cara dibeli oleh mendiang JULIEN WOWOR dari Nesus Punu (sudah meninggal)
3. Bahwa sejak mendiang JULIEN WOWOR masih hidup, tanah obyek sengketa tersebut dipercayakan kepada Albert Gerung (suami dari almarhumah Anneke Wowor --orang tua kandung dari Para Tergugat III--), untuk mengelola dan mengatur proses panen kelapa di tanah obyek sengketa menjadi kopra dan setiap selesai panen kopra tersebut Albert Gerung semasa hidupnya secara rutin menyerahkan hasil penjualan

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kopra kepada mendiang JULIEN WOWOR dan atau kepada para Penggugat, dan berlanjut terus walaupun JULIEN WOWOR dan Albert Gerung sudah meninggal dunia, hasil penjualan kopra dari tanah obyek sengketa masih diserahkan oleh pihak Keluarga Gerung-Wowor kepada Para Penggugat, selaku ahli waris dari almh. JULIEN WOWOR, sampai dengan tahun 2002.

4. Bahwa akan tetapi sejak tahun 2003 hingga gugatan ini didaftarkan, keluarga Gerung-Wowor sudah tidak pernah lagi mempertanggungjawabkan kepada para Penggugat hasil panen kopra dari tanah obyek sengketa. Sedangkan Albert Gerung sudah meninggal dunia.
5. Bahwa ternyata setelah para Penggugat melakukan pengecekan, ternyata tanpa sepengetahuan para Penggugat, tanah obyek sengketa telah dialihkan/dijual secara melawan hukum oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II.
6. Bahwa atas masalah tersebut, para Penggugat selanjutnya memintakan penyelesaian atas sengketa tanah obyek sengketa tersebut secara musyawarah/kekeluargaan melalui Pemerintah Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara, namun selain para Penggugat, yang menghadap dalam pertemuan yang diadakan oleh Pemerintah Desa Paniki Atas hanyalah Jamy Gerung (salah satu Tergugat III) yang menerangkan pada pokoknya bahwa yang menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II hanyalah Deems Gerung dan Mintje Gerung.
7. Bahwa lebih jauh lagi, ternyata Tergugat I dan II telah mengurus penerbitan hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa, sehingga Turut Tergugat telah menerbitkan Hak Guna Bangunan atas tanah obyek sengketa milik Alm. JULIEN WOWOR --yang digabung bersama bidang tanah lainnya sehingga total luasnya menjadi 101.275 M² (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi)-- yakni sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang haknya adalah PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I).
8. Bahwa JULIEN WOWOR dan para Penggugat (ahli waris dari JULIEN WOWOR), selaku pemilik dari tanah obyek sengketa, sama sekali tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah obyek sengketa kepada Albert Gerung ataupun kepada Anneke Wowor, juga tidak pernah

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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)



- mengalihkannya kepada para Tergugat I, II dan III, sehingga menurut hukum baik Albert Gerung dan Anneke Wowor, maupun Para Tergugat I, II dan III bukanlah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa.
9. Bahwa oleh karena itu, peralihan/penjualan tanah obyek sengketa oleh Albert Gerung ataupun Anneke Wowor sendiri ataupun bersama-sama dengan para Tergugat III kepada Tergugat II dan atau Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum, dan telah sangat merugikan hak dan kepentingan para Penggugat selaku ahli waris almh. JULIEN WOWOR, sekaligus selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa. Apalagi para Tergugat III dan juga Tergugat II serta Tergugat I telah menebang hampir seluruh pohon kelapa di tanah obyek sengketa.
10. Bahwa oleh karena Albert Gerung, Anneke Wowor, dan para Tergugat I, II dan III bukanlah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dan peralihan/penjualan tanah obyek sengketa oleh Albert Gerung ataupun Anneke Wowor sendiri ataupun bersama-sama dengan Tergugat III kepada Tergugat II dan atau Tergugat I adalah peralihan yang tidak sah dan melawan hukum, maka penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas atas nama PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I) oleh Turut Tergugat seharusnya juga dinyatakan penerbitan hak guna bangunan yang cacat hukum dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas atas nama PT. CAHAYA KELANA MATAHARI itu harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat.
11. Bahwa selain kehilangan hak atas tanah obyek sengketa, para Penggugat juga telah dirugikan secara materiil karena sejak tahun 2003 sampai dengan gugatan ini didaftarkan (15 tahun) para Penggugat telah kehilangan keuntungan dari penjualan kopra hasil panen dari tanah obyek sengketa yang setiap 4 (empat) bulan diterima bersih rata-rata sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) x 3 = Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun. Jadi, 15 tahun x Rp.18.000.000,- = Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah); berikut kerugian sejumlah Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun terhitung mulai gugatan ini didaftarkan hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan.
12. Bahwa selain kerugian materiil, para Penggugat juga telah dirugikan secara immateriil yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk membantu Pengadilan dalam menentukan jumlahnya, serta demi asas kepastian hukum, maka para Penggugat menuntut agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan menghukum para Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada para Penggugat. Jumlah mana tentulah sangat pantas, apalagi Tergugat I dan II adalah pengusaha pengembang perumahan, yang dengan memiliki kelebihan dalam sumber dayanya, seharusnya mengutamakan asas kehati-hatian dan ketelitian dalam membeli tanah, agar tidak merugikan kepentingan orang lain (in casu para Penggugat).

13. Bahwa para Penggugat sudah mengupayakan agar masalah ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi upaya dari para Penggugat tidak membuahkan hasil, sehingga akhirnya gugatan ini diajukan ke Pengadilan.

14. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa jelas adalah milik dari ahli waris dari alm. JULIEN WOWOR (termasuk para Penggugat), maka menurut hukum:

14.1. Tindakan alm. Anneke Wowor bersama Tergugat III yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.2. Tindakan Tergugat I, II dan III yang tidak menyerahkan hasil panen kelapa/kopra dari tanah obyek sengketa dan sebaliknya menebang pohon kelapa yang ada seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.3. Tindakan Tergugat I dan II yang saat ini telah menguasai/menduduki tanah obyek sengketa seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.4. Tindakan Tergugat I dan II yang telah mengurus penerbitan hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa pada Turut Tergugat sehingga telah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) adalah Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum Mengikat.

14.6. Semua bangunan milik para Tergugat I, II dan III yang ada di atas tanah obyek sengketa tersebut seharusnya dibongkar dan

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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)



dikosongkan, dan tanah obyek sengketa tersebut dikembalikan kepada para Penggugat untuk dibagi waris kepada seluruh ahli waris almh. JULIEN WOWOR.

15. Bahwa sebagai jaminan agar tanah obyek sengketa tetap terjaga dan tidak dialihkan lagi oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka beralasan kiranya Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Airmadidi berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) (CB) atas tanah obyek sengketa.

16. Bahwa gugatan para Penggugat adalah berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat I, II dan III, maka adalah sangat beralasan hukum bagi para Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan cq. Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan menjatuhkan putusan pengadilan yang dapat dijalankan serta merta, sekalipun ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi dari para Tergugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar mengadili perkara a quo dengan menjatukan putusan yang amarnya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almh. JULIEN WOWOR.
3. Menyatakan bidang tanah obyek sengketa berisi pohon kelapa seluas $\pm 61.180 \text{ M}^2$ (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Minahasa Utara, dengan batas-batas:
Utara : J. Mongi/A. K. Mandagi/Kel. Iroth
Timur : Mapalendeng/Ruus
Selatan : Kel. Ruus
Barat : Saluran Air dan Suroto
adalah harta warisan dari almh. JULIEN WOWOR yang belum dibagi waris oleh ahli warisnya yang sah.
4. Menyatakan perbuatan alm. Anneke Wowor bersama Tergugat III yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan perbuatan para Tergugat I, II dan III yang tidak menyerahkan hasil panen kelapa/kopra dari tanah obyek sengketa kepada para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan sebaliknya menebang pohon kelapa yang ada adalah Perbuatan Melawan Hukum.

6. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang saat ini telah menguasai/menduduki tanah obyek sengketa seharusnya dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang telah mengurus penerbitan hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa pada Turut Tergugat sehingga telah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) adalah Perbuatan Melawan Hukum.
8. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas dengan pemegang hak PT. CAHAYA KELANA MATAHARI (Tergugat I in casu) adalah Cacat Hukum dan Tidak Berkekuatan Hukum Mengikat.
9. Menghukum masing-masing dan atau seluruh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maupun semua orang yang mendapatkan hak dari pada mereka, secara masing-masing atau bersama, di atas tanah obyek sengketa seluas $\pm 61.180 \text{ M}^2$ (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) tersebut, untuk keluar dan mengosongkan seluruh bidang tanah obyek sengketa tersebut dan menyerahkan tanah obyek sengketa itu kepada para Penggugat untuk kemudian akan dibagi kepada seluruh ahli waris yang sah dari almh. JULIEN WOWOR.
10. Menghukum para Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil kepada para Penggugat atas kehilangan keuntungan hasil penjualan hasil panen kopra dari tanah obyek sengketa selama sejak tahun 2003 s/d 2018, yaitu 15 tahun x Rp.18.000.000,- (hasil panen per tahun) = Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah); berikut dihitung juga Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun terhitung mulai tanggal gugatan didaftarkan hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan.
11. Menghukum para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immateriil kepada para Penggugat sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk atas putusan dalam perkara ini dan mencabut pemberian Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas sepanjang atas bidang tanah obyek sengketa.
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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

14. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta, sekalipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi dari para Tergugat.
15. Menghukum para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR:

Mohon keadilan, seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi telah datang menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat III Konvensi telah datang menghadap sendiri di persidangan masing-masing Tergugat 3.1. DEEMS GERUNG, dan Tergugat 3.3. JAMY GERUNG, sedangkan untuk Tergugat 3.2. MINTJE GERUNG, dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun Pengadilan Negeri Airmadidi telah memanggil Tergugat 3.2, dan Turut Tergugat tersebut secara patut, yaitu untuk Tergugat 3.2. MINTJE GERUNG, telah dipanggil oleh Jurusita Pengadilan Negeri Airmadidi berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 1 November 2018, tanggal 4 Desember 2018, dan tanggal 2 Januari 2019, sedangkan untuk Turut Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita Pengadilan Negeri Airmadidi berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 26 Oktober 2018, tanggal 14 November 2018, tanggal 22 November 2018, dan tanggal 13 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. NUR DEWI SUNDARI, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Desember 2018, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, dan oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi telah memberikan jawaban yang masing-masing pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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)



JAWABAN TERGUGAT I dan II KONVENSI / PENGGUGAT I dan II

REKONVENSI:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*)
 - 1.1. Bahwa dalam gugatannya, dalil nomor 2 halaman 3, Para Penggugat mensengketakan tanah yang diklaimnya sebagai warisan dari orangtuanya Almarhumah Julien Wowor seluas ± 61.180 M2 (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Minahasa Utara;
 - 1.2. Bahwa selanjutnya Para Tergugat mendalilkan tanah a quo yang diklaimnya sebagai tanah miliknya tersebut telah dialihkan/dijual secara melawan hukum oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II (dalil nomor 5 gugatan) dan oleh Tergugat II dan I tanah tersebut disertifikatkan dengan digabung bersama bidang tanah lainnya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas dengan total luas 101.275 M2 atas nama PT. Cahayakelana Matahari/ Tergugat I (dalil nomor 7 gugatan);
 - 1.3. Bahwa faktanya, tanah yang dijual oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya kepada Tergugat II (yang saat itu bertindak mewakili Tergugat I) adalah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu Sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat (pasini) yang terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, yang mana atas tanah tersebut kemudian diterbitkan SHGB No.145/ Desa Paniki Atas dengan digabung dengan 2 (dua) bidang tanah lainnya;
 - 1.4. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, terbukti objek tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya ternyata berbeda dengan tanah yang dijual-belikan oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya kepada Tergugat II (yang saat itu bertindak mewakili Tergugat I) baik dari luasnya maupun dari asal kepemilikannya, sehingga gugatan Para Tergugat menjadi tidak jelas/kabur;

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



- 1.5. Bahwa oleh karena jelas terbukti Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libels*), maka oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Error in Persona
 - 2.1. Bahwa Para Penggugat telah salah/keliru/tidak tepat dalam menarik dan menjadikan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam gugatannya;
 - 2.2. Bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah tentang gugatan atas perbuatan pengalihan/penjualan tanah yang diklaimnya sebagai miliknya yang dilakukan secara melawan hukum oleh Anneke Wowor (saat itu masih hidup) bersama anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II, oleh karena itu seharusnya Para Penggugat menempatkan posisi Tergugat III selaku pihak yang “dituduh” telah menjual tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut sebagai satu-satunya Tergugat dalam gugatannya, atau apabila Para Penggugat ingin ikut menarik pihak lain dalam gugatannya maka seharusnya Tergugat III tetap dijadikan sebagai “Tergugat Utama” dalam gugatannya, yaitu Tergugat I. Namun dalam gugatannya Para Penggugat ternyata telah menjadikan Tergugat I dan Tergugat II sebagai “Tergugat Utama”, padahal kapasitas Tergugat I dan II adalah hanya pembeli (yang beritikad baik) tanah a quo, sedangkan pihak Penjual tanah a quo yang seharusnya menjadi “Tergugat Utama” malah hanya dijadikan Tergugat III saja;
 - 2.3. Bahwa dengan demikian jelas gugatan Para Penggugat *error in persona* karena telah keliru/salah dalam menarik dan menempatkan Tergugat I dan II tidak sebagaimana mestinya, yaitu menjadikan PT. Cahayakelana Matahari dan Conny Lolyta Rumondor yang hanya merupakan Pihak Pembeli sebagai “Tergugat Utama” dalam gugatannya, sehingga oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa seluruh dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat I dan II dalam Eksepsi tersebut di atas adalah juga termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam dalil-dalil dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat I dan II tidak perlu berpanjangan lebar menanggapi dalil nomor 1-4 gugatan Para Penggugat karena bersifat *mukadimah* (pembukaan) saja dan tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I dan II;
4. Bahwa benar dalil Para Penggugat nomor 5 halaman 4 gugatannya, sepanjang mengenai almarhumah Anneke Wowor bersama anak-anaknya Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung (Tergugat III) pernah menjual kepada Tergugat II (yang mewakili Tergugat I) sebidang tanah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat (pasini) yang terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : J. Mongie, A.K, Mandagie, Kel. Iroth Katupayan;
Timur : Mapelendeng, Keluarga Ruus;
Selatan : Kel. Ruus;
Barat : Saluran Air, Soeroto;
yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa (untuk selanjutnya disebut "tanah a quo");
5. Bahwa namun Tergugat I dan Tergugat II menolak tegas klaim dari Para Penggugat bahwa tanah a quo adalah milik Para Tergugat warisan dari almarhumah Julien Wowor, dengan dasar alasan sebagai berikut:
 - 5.1. Bahwa tanah a quo luasnya adalah ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), berbeda dengan yang tanah obyek sengketa sebagaimana dalil nomor 2 gugatan Penggugat yaitu seluas ± 61.180 M2 (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi);
 - 5.2. Bahwa pada saat dilakukan jual beli tanah a quo, pemilik tanah a quo adalah tercatat atas nama Kel. A.Gerung-Wowor sebagaimana tertera secara jelas dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas, bukan atas nama Julien Wowor (Ibu dari Para Penggugat);
 - 5.3. Bahwa dari mulai saat tanah a quo dibeli oleh Tergugat II yang mewakili Tergugat I, tidak ada secarik kertas bukti kepemilikan apapun yang membuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik Julien Wowor;

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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)



- 5.4. Bahwa sejak saat tanah a quo dibeli oleh Tergugat II yang mewakili Tergugat I pada tahun 2001 dan kemudian diterbitkan sertifikat pada tahun 2004, sama sekali tidak ada keberatan, protes, sanggahan, ataupun bantahan apapun dari pihak manapun atas jual beli dan kepemilikan tanah a quo. Baru pada bulan September 2018 yang lalu tiba-tiba Para Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah a quo dengan alasan-alasan yang tidak berdasar dan terkesan dicari-cari;
6. Bahwa benar dalil nomor 7 gugatan Para Penggugat, sepanjang mengenai Tergugat I dan II telah mengurus penerbitan sertifikat atas tanah a quo yang digabungkan dengan 2 bidang tanah lainnya yang dibeli oleh Tergugat II mewakili Tergugat I ke dalam satu sertifikat yaitu Sertifikat hak Guna Bangunan No. 145 / Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari (Tergugat I). Namun perlu Tergugat I dan II tegaskan bahwa sertifikat tersebut adalah sah dan berlaku yang penerbitannya telah memenuhi prosedur dan syarat-syarat menurut ketentuan hukum yang berlaku;
7. Bahwa Tergugat I dan II menolak secara tegas dalil nomor 8 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Albert Gerung dan Anneke Wowor maupun Para Tergugat I, II dan III bukanlah pemilik yang sah atas tanah a quo, dengan dasar alasan sebagai berikut:
- 7.1. Bahwa dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas pemilik tanah a quo tercatat atas nama Kel. A.Gerung – Wowor. Dengan demikian terbukti sebelum tanah a quo dijual kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I, Albert Gerung adalah pemilik yang sah atas tanah a quo; (justru tidak ada nama Julien Wowor yang tercatat sebagai pemilik tanah a quo)
- 7.2. Bahwa setelah Albert Gerung meninggal dunia, kemudian Janda Aneke Wowor bersama ketiga anak hasil perkawinannya dengan Albert Gerung yaitu Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung menjual tanah a quo kepada Tergugat II yang bertindak mewakili Tergugat I sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa. Dengan demikian terbukti Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah a quo;



7.3. Bahwa selain itu, jauh sebelum tanah a quo diperjual belikan dengan Tergugat II, terdapat dokumen surat jual beli atas tanah (yang ada kemungkinan adalah tanah a quo) antara Janda Julien Wowor kepada suami istri Albert Gerung – Anneke Wowor pada tanggal 10 Pebruari 1971 dihadapan saksi-saksi Hukum Tua Paniki Atas dan Pengukur Tanah. Berdasarkan surat jual beli tersebut patut diduga dan disimpulkan bahwa andaikata pun benar pada awalnya dahulu Julien Wowor memang mempunyai hak atas tanah a quo (namun Julien Wowor tidak memiliki bukti kepemilikan apapun, termasuk pula tidak tercatat di Buku Register Tanah Desa), namun Julien Wowor telah menjual tanah a quo kepada suami istri Albert Gerung – Anneke Wowor, yang lalu kepemilikan tanah a quo dicatatkan di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas. Tapi hal itu hanya dugaan dan kesimpulan Tergugat I dan II saja terhadap dokumen jual beli tanggal 10 Pebruari 1971 tersebut, karena hal yang pasti adalah bahwa dokumen kepemilikan atas tanah a quo yang tercatat di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas adalah milik Keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor (bukan milik Julien Wowor).

8. Bahwa Tergugat I dan II menolak keras dalil nomor 9 dan 10 halaman 5 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa peralihan/penjualan tanah a quo oleh Anneke Wowor beserta anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari penerbitannya cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat, karena merupakan dalil yang tidak benar, tidak berdasar serta bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang ada, dengan dasar alasan sebagai berikut:

- 8.1. Bahwa pada saat menjual tanah a quo kepada Tergugat I yang mewakili Tergugat II, Keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor adalah pemilik yang sah atas tanah a quo, sebagaimana yang tercatat di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas;
- 8.2. Bahwa satu-satunya bukti kepemilikan yang ada atas tanah a quo adalah hanya dimiliki oleh dan atas nama keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor sebagaimana yang tercatat dalam Buku Register



Tanah Desa Paniki Atas, sedangkan Julien Wowor (Ibu Para Penggugat) tidak mempunyai bukti kepemilikan apapun;

- 8.3. Bahwa jual beli dari Almahumah Janda Anneke Wowor beserta anak-anaknya yaitu Tergugat III kepada Tergugat I yang mewakili Tergugat II dilakukan dengan memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dengan dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk itu, sebagaimana Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, serta telah pula dibuatkan Sertifikat atas tanah a quo yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari (dengan digabung dengan 2 (dua) bidang tanah lainnya);
- 8.4. Bahwa terhadap jual beli tanah a quo sebagaimana Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, serta penerbitan Sertifikat atas tanah a quo (yang digabungkan dengan 2 bidang tanah milik Tergugat I lainnya) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas atas nama PT. Cahayakelana Matahari tersebut tidak pernah ada keberatan, protes ataupun sanggahan dari pihak mana pun, termasuk dari Para Penggugat;
- 8.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut terbukti bahwa:
 - 8.5.1. Bahwa sebelum tanah a quo dijual kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I, Keluarga Albert Gerung – Anneke Wowor adalah pemilik yang sah atas tanah a quo;
 - 8.5.2. Bahwa dikarenakan sah sebagai pemilik tanah a quo, maka peralihan/penjualan tanah a quo kepada Tergugat II yang mewakili Tergugat I dihadapan PPAT yang berwenang untuk itu adalah telah sah menurut hukum;
 - 8.5.3. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari yang diterbitkan atas tanah a quo yang digabungkan dengan 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I lainnya adalah telah sah dan berkekuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena Tergugat I terbukti adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas tanah a quo sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/Desa Paniki Atas atas nama PT. Cahayakelana Matahari, maka Tergugat I dan II mempunyai hak dan kebebasan untuk menguasai dan mengelolah serta memanfaatkan tanah a quo untuk kepentingan Tergugat I;
10. Bahwa meskipun seandainya benar Para Penggugat benar adalah pemilik tanah a quo yang merupakan warisan dari Julien Wowor, *quod non* (padahal tidak), maka Para Penggugat hanya dapat menuntut haknya atas tanah a quo dari Tergugat III selaku pihak yang menjual tanah a quo, karena selaku Pembeli yang beritikad baik Tergugat II dan Tergugat I dilindungi oleh hukum, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2012 butir ke – IX yang menyatakan sebagai berikut:
 - *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”*
 - *“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”*

Bahwa Tergugat I yang diwakili Tergugat II selaku pembeli tanah a quo telah beritikad baik dalam melakukan pembelian tanah a quo dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II yang mewakili Tergugat I melakukan pembelian tanah a quo dari almarhumah Anneke Wowor bersama anak-anaknya Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung (Tergugat III) dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah;
- Bahwa sebelum dilakukan pembelian, telah didahului dengan penelitian/pengecekan mengenai status tanah a quo di Buku Register Tanah Desa Paniki Atas, yang mana hasilnya adalah benar bahwa yang pemilik atas tanah a quo adalah benar tercatat atas nama Penjual (Keluarga Albert Gerung- Anneke Wowor);
- Bahwa pembelian dilakukan dengan harga yang pantas yang disepakati bersama;
- Bahwa selaku pembeli Tergugat II yang mewakili Tergugat I juga telah berhati-hati dengan memastikan terlebih dahulu apakah Pihak Penjual almarhumah Anneke Wowor bersama anak-anaknya

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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

Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung (Tergugat III) adalah pihak yang berhak/ memiliki hak atas tanah a quo. Dan sesuai dengan bukti kepemilikan yang dimiliki Penjual sebagaimana yang tercatat dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas dan Surat Pembelian tanah dari Janda Julien Wowor, terbukti bahwa Penjual adalah pemilik/ pihak yang berhak atas tanah a quo;

- Bahwa sebelum membeli, Tergugat II yang mewakili Tergugat I juga telah berhati-hati dengan memastikan terlebih dahulu tentang kondisi tanah a quo apakah dalam status disita atau sedang dijaminkan. Dan sesuai dengan hasil pengecekan ternyata benar tanah a quo memang tidak dalam keadaan disita atau dijaminkan ke pihak manapun oleh Penjual serta tidak pula sedang tersangkut sengketa dengan pihak manapun;
- Bahwa setelah mendapat kepastian segala sesuatunya sudah benar dan tidak ada permasalahan, barulah Tergugat II yang mewakili Tergugat I melakukan pembelian tanah a quo dihadapan PPAT yang berwenang untuk itu dengan memenuhi segala kewajiban yang timbul dalam jual beli tersebut.

11. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan II menolak tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selebihnya, termasuk dalil tentang kerugian dan permintaan penggantian kerugian tersebut, karena merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar;
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini menolak seluruh gugatan Para Penggugat.

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa dalam rekonpensi ini, Tergugat I dan II dalam Konpensi bertukar posisi menjadi Penggugat I dan II Rekonpensi dan Penggugat dalam Konpensi menjadi menjadi Tergugat Rekonpensi
2. Bahwa segala apa yang telah Tergugat I dan II dalam Konpensi/ Penggugat I dan II Rekonpensi dalilkan dalam Jawaban di atas dengan ini seluruhnya diambil alih juga sebagai dalil-dalil gugatan Rekonpensi dan menjadi satu kesatuan dengan Rekonpensi ini;
3. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2001 Penggugat II yang bertindak mewakili Tergugat I Rekonpensi telah membeli sebidang tanah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat (pasini) yang terdaftar dalam Buku

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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

Register Tanah Desa Paniki Atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor, yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa (untuk selanjutnya disebut "tanah a quo");

4. Bahwa oleh Penggugat I dan/atau Penggugat II Rekonsensi selanjutnya tanah a quo diurus penerbitan sertifikatnya dengan digabungkan dengan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat I Rekonsensi lainnya sehingga pada tanggal 22 Oktober 2004 atas tanah a quo terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari (untuk selanjutnya disebut "SHGB No.145/ Desa Paniki Atas");
5. Bahwa sejak memiliki tanah a quo, *in casu* bidang tanah sebagaimana SHGB No.145/ Desa Paniki Atas, Penggugat I dan/atau II Rekonsensi mengelolah dan mengusahakannya untuk usaha pembangunan, pengembangan serta penjualan property seperti perumahan dan lain-lain, yang mana Tergugat I Rekonsensi adalah sebagai Developer, sehingga atas tanah a quo Penggugat I dan/atau II Rekonsensi telah menjalin kerjasama dengan pihak-pihak lain, diantara dengan pihak Kepolisian Daerah Sulawesi Utara (Polda Sulut), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan PT. Putra Bintang Sukur telah membuat kontrak kerjasama membangun perumahan untuk anggota Polri yang bertugas Polda Sulut dengan jumlah sebanyak sekitar 628 unit dengan harga Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unit rumah;
6. Bahwa pelaksanaan kontrak kerjasama dengan Polda Sulut, BRI dan PT. Putra Bintang Sukur tersebut telah dimulai seharusnya saat ini telah berjalan pembangunannya di atas tanah a quo, namun dikarenakan adanya klaim sepihak dan tanpa dasar dari Para Tergugat Rekonsensi yang tiba-tiba mengaku sebagai pemilik tanah a quo dengan mengirimkan surat yang ditembuskan ke berbagai instansi di wilayah Provinsi Sulawesi Utara, sehingga menyebabkan pelaksanaan kontrak kerjasama Penggugat I dan/atau II Rekonsensi dengan Polda Sulut tersebut menjadi terganggu dan akhirnya menjadi batal;
7. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonsensi yang telah mengklaim sepihak secara tanpa dasar dan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum mengaku sebagai pemilik tanah a quo dengan mengirim surat ke

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



berbagai instansi di wilayah Provinsi Sulawesi Utara, padahal jelas-jelas tanah a quo secara sah dan nyata milik Penggugat I Rekonpensi berdasarkan SHGB No.145/ Desa Paniki Atas, adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata;

8. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonpensi tersebut telah menyebabkan Penggugat I dan II Rekonpensi menderita kerugian materiil dan immateriil dengan total sebesar Rp.44.540.000.000,- (empat puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Hilangnya keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat I dan II Rekonpensi dalam kontrak kerjasama dengan Kepolisian Daerah Sulawesi Utara (Polda Sulut), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan PT. Putra Bintang Sukur untuk membangun perumahan untuk anggota Polri yang bertugas Polda Sulut dengan jumlah sebanyak sekitar 628 unit seharga Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unit rumah, yang mana keuntungannya telah dihitung yaitu sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) per unit x 628 unit = Rp.34.540.000.000,- (tiga puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah).

Kerugian Immateriil:

Berupa penderitaan psikologis atas rasa malu dan hilangnya kepercayaan para mitra bisnis untuk bekerjasama dengan Penggugat I dan II Rekonpensi yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, maka Para Tergugat Rekonpensi diwajibkan untuk mengganti kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukannya tersebut kepada Penggugat I dan II Rekonpensi;
10. Bahwa guna menjamin agar Gugatan Rekonpensi ini tidak sia-sia, maka mohon agar Majelis Hakim yang mulia agar dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan sebagai berikut:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Cerly C. Mamait terletak di Desa Talikuran Satu Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Ferdy Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga IV, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Selvie Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Tino R. D. Mamait terletak di Desa Sendangan Satu Dusun 2, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;

11. Bahwa dikarenakan gugatan Rekonpensi ini jelas berdasarkan bukti otentik menurut hukum dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka karena itu Penggugat I dan II Rekonpensi mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*Uit Voorbaard Bij Vooraad*);
12. Bahwa berdasarkan Asas Peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, Penggugat Rekonpensi I dan II mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini agar menghukum Tergugat Rekonpensi dengan Uang Paksa (Dwangsom) untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan dalam perkara ini sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari, apabila Para Tergugat Rekonpensi terlambat dan/atau tidak mematuhi Putusan tersebut;
13. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini didasari oleh fakta-fakta dan bukti-bukti yang sah, maka sudah sepatutnya Gugatan Rekonpensi ini dapat untuk dikabulkan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Tergugat I dan II dalam Konpensi / Penggugat I dan II Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat I dan II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menerima seluruh Jawaban Tergugat I dan II;

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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

2. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat I dan II Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I Rekonsensi adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas bidang tanah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, yang dibeli oleh Penggugat II Rekonsensi mewakili Penggugat I Rekonsensi dari Anneke Wowor beserta anak-anaknya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/ Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengklaim sepihak secara tanpa dasar dan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum mengaku sebagai pemilik bidang tanah yang merupakan hak Penggugat I Rekonsensi berdasarkan SHGB No.145/ Desa Paniki Atas tersebut, dengan mengirim surat ke berbagai instansi di wilayah Provinsi Sulawesi Utara;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan/atau II Rekonsensi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp.44.540.000.000,- (empat puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Hilangnya keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat I dan II Rekonsensi dalam kontrak kerjasama dengan Kepolisian Daerah Sulawesi Utara (Polda Sulut), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan PT. Putra Bintang Sukur untuk membangun perumahan untuk anggota Polri yang bertugas Polda Sulut dengan jumlah sebanyak sekitar 628 unit seharga Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unit rumah, yang mana keuntungannya telah dihitung yaitu sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) per unit x 628 unit = Rp.34.540.000.000,- (tiga puluh empat milyar lima ratus empat puluh juta rupiah).

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



Kerugian Immateriil:

Berupa penderitaan psikologis atas rasa malu dan hilangnya kepercayaan para mitra bisnis untuk bekerjasama dengan Penggugat I dan II Rekonpensi yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

5. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonpensi sebagai berikut:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Cerly C. Mamait terletak di Desa Talikuran Satu Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Ferdy Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga IV, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Selvie Mamait terletak di Desa Talikuran Jaga III, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya milik dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi Tino R. D. Mamait terletak di Desa Sendangan Satu Dusun 2, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara;
6. Apabila sita jaminan telah diletakkan, mohon dinyatakan sah dan berharga;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat I dan/atau II Rekonpensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara ini sampai dengan Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*);

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSID

Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka Tergugat I dan II dalam Konpensasi / Penggugat I dan II Rekonpensasi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT III KONVENSIS:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III memohon agar Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat pada poin 2 mengenai luas tanah objek sengketa, adalah kabur dan tidak benar
3. Bahwa apa yang disebutkan pada poin 3 dan 4 dalam Gugatan Penggugat adalah keliru dan tidak sesuai fakta. Mengenai dasar penguasaan dan kepemilikan tanah objek sengketa yang sekarang ini tercatat dalam register Desa Paniki Atas, atas nama Almarhum ALBERT GERUNG dan Almarhumah ANNEKE WOWOR (orang tua dari Tergugat III).
4. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat pada poin 8, hal mana disebutkan bahwa Almarhum ALBERT GERUNG dan Almarhumah ANNEKE WOWOR dan Tergugat III bukanlah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa adalah sangat keliru sebab jelas yang tercatat dan diakui oleh Pemerintah Desa Paniki Atas dalam register Desa nomor 692. Pemegang hak atas tanah adalah keluarga GERUNG – WOWOR (Tergugat III)

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Tergugat III memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa Perkara ini memutuskan :

1. Menerima Eksepsi Tergugat III
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menyangkal semua dalil Gugatan dan tuduhan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.
2. Bahwa dalil apapun yang disebutkan Penggugat dalam Gugatan adalah cacat hukum karena didasarkan pada keterangan yang keliru.
3. Bahwa sesungguhnya Penggugat sudah tidak memiliki hak ataupun kepentingan hukum untuk menggugat kepada Tergugat III atas objek tanah sengketa.

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat III tidaklah melanggar hak Penggugat sebab atas hak Penggugat adalah tubuh dan tidak jelas serta keliru.
5. Bahwa Tergugat III tidak melanggar hak-hak Penggugat, tetapi sebaliknya Penggugatlah yang melanggar hak-hak Tergugat III dengan dasar Gugatan yang tidak jelas.
6. Bahwa penguasaan Tergugat III atas tanah ibjek sengketa yang dimaksud bukanlah perbuatan melawan hukum, karena penguasaan Tergugat III atas tanah objek sengketa dimaksud adalah sah berdasarkan register Desa nomor 692 dan tidak menyerobot serta tidak menguasai dengan pemaksaan, dengan kekerasan atau dengan menggunakan alat Negera.
7. Bahwa poin 11 Gugatan Penggugat jelas sangat keliru dan tidak jelas tanpa hak, untuk menilai sejumlah kerugian Rp. 18.000.000 / Tahun atas objek tanah sengketa yang terletak di wilayah Desa Paniki Atas, juga terhadap ganti rugi immatril Rp. 5.000.000.000 (pada point 12) yang diajukan Penggugat kepada Tergugat tentulah sangat tidak pantas dan logis dengan dasar atas hak yang tidak jelas.
8. Bahwa terhadap poin 15 dan 16 dalam Gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohonkan melkatkan sita jaminan atas tanah yang menjadi objek sengketa, dan Putusan serta merta, pada kesempatan ini ijinan Teggugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini **UNTUK MENOLAK DALIL GUGATAN PENGGUGAT DAN TUTUTAN LAIN TERSEBUT DALAM GUGATAN AGAR DIKESAMPIKAN.**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III memohon kiranya Pendailan Negeri Airmadidi, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menolak Gugatan dan tuntutan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima dan,
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi tersebut, para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik pada tanggal 26 Februari 2019 sebagaimana telah terlampir dalam berita acara sidang perkara ini;

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



Menimbang, bahwa terhadap replik dari para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi, telah pula mengajukan duplik pada tanggal 5 Maret 2019, yang isinya masing-masing telah terlampir dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi adalah seperti telah diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan para Penggugat kabur, karena dalam dalil gugatannya para Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah sengketa seluas ± 61.180 M2 (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Minahasa Utara, padahal tanah yang dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan II adalah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu Sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
2. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*, yaitu para Penggugat telah keliru menarik dan menempatkan Tergugat I dan II tidak sebagaimana mestinya, yaitu menjadikan PT. Cahayakelana Matahari dan Conny Lolyta Rumondor yang hanya merupakan Pihak Pembeli sebagai "Tergugat Utama" dalam gugatannya, padahal seharusnya para Penggugat menjadikan Tergugat III sebagai "Tergugat Utama" dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa suatu gugatan perkara perdata sudah merupakan ketentuan dalam hukum acara perdata bahwa Hakim harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa formil gugatan terlebih dahulu, baik karena diajukannya eksepsi ataupun tidak sebelum memeriksa materi pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menyebutkan bahwa *"tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara. Pengakhiran yang diminta melalui eksepsi bertujuan agar pengadilan menjatuhkan putusan negatif, yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan berdasarkan putusan negatif itu pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara"* (Hukum Acara Perdata Bab. 10, halaman 418 dan 419);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi pertamanya, Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi menyatakan bahwa gugatan para Penggugat adalah kabur karena dalam dalil gugatannya para Penggugat menyebutkan bahwa objek sengketa a quo yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara mempunyai luas ± 61.180 M2 (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi), padahal tanah yang dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I melalui Tergugat II adalah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu Sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), sehingga berdasarkan fakta tersebut maka mengakibatkan gugatan para Penggugat tersebut menjadi tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut adalah merupakan materi pokok perkara yang harus dibuktikan oleh para pihak dalam pemeriksaan di persidangan, karena untuk menentukan berapa luas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara a quo, adalah kewajiban dari kedua belah pihak untuk membuktikannya dalam persidangan, dan selain itu harus pula dilakukan pemeriksaan lebih lanjut tentang objek sengketa oleh Majelis Hakim dengan mengadakan sidang pemeriksaan setempat, sehingga dengan demikian oleh karena materi eksepsi pertama tersebut adalah sudah termasuk dalam materi pokok perkara ini, maka eksepsi pertama dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi kedua dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, menyatakan bahwa gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi *error in persona*, karena

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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)



para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi telah keliru menarik dan menempatkan Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi tidak sebagaimana mestinya, yaitu menjadikan PT. Cahayakelana Matahari dan Conny Lolyta Rumondor yang hanya merupakan Pihak Pembeli sebagai “Tergugat Utama” dalam gugatannya, padahal seharusnya para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi menjadikan Tergugat III Konvensi sebagai penjual yang menjadi “Tergugat Utama” dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud dengan cacat *error in persona* atau yang disebut juga dengan *exceptio in persona* memiliki bentuk sebagai berikut:

1. *Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid*, yaitu yang bertindak sebagai Penggugat adalah bukan orang yang berhak, dan tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat. Misalnya anak dibawah umur, atau orang yang dibawah perwalian, atau Perseroan yang belum disahkan sebagai badan hukum akan tetapi bertindak atas nama Perseroan;
2. *Keliru pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat*, karena para pihak tidak memiliki hubungan hukum;
3. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Penggugat atau Tergugat tidak lengkap, karena apabila tidak menarik orang tersebut sebagai pihak dalam perkara, maka sengketa tidak akan selesai secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa mengenai kedudukan dan kualifikasi dari para pihak dalam perkara perdata sampai dengan saat ini tidak ada peraturan perundangan yang mengaturnya secara tegas, namun dalam praktik peradilan selama ini, yang dimaksud dengan Tergugat adalah “*orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak dari Penggugat*”, dan jika didalam suatu gugatan terdapat banyak pihak yang digugat, maka pihak-pihak tersebut disebut sebagai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan seterusnya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan keberatan dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi tersebut adalah bukan termasuk dalam materi eksepsi *error in persona*, dan karena tidak ada ketentuan hukum yang mengharuskan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi menjadikan Tergugat III Konvensi sebagai Tergugat Utama dalam gugatan a quo, maka dengan demikian eksepsi kedua dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi tersebut haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi tersebut harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah memohon agar Pengadilan Negeri Airmadidi menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang berisi pohon kelapa seluas $\pm 61.180 \text{ M}^2$ (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara, dengan batas-batas : Utara : J. Mongi/A. K. Mandagi/Kel. Iroth, Timur : Mapalendeng/Ruus, Selatan : Kel. Ruus, dan Barat : Saluran Air dan Suroto, adalah harta warisan dari almarhumah JULIEN WOWOR yang belum dibagi waris kepada para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi sebagai para ahli warisnya yang sah;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan diantara kedua belah pihak adalah mengenai tanah kebun yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara, seluas $\pm 61.180 \text{ M}^2$ (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang menurut para Penggugat Konvensi tanah sengketa a quo adalah warisan dari Ibu mereka yang bernama Julien Wowor, dan sebaliknya para Tergugat Konvensi menyatakan bahwa tanah sengketa a quo sebelumnya adalah milik dari Albert Gerung dan Anneke Wowor (orang tua dari para Tergugat III Konvensi), yang telah dijual oleh para Tergugat III Konvensi bersama dengan ibunya Aneke Wowor kepada Tergugat I Konvensi melalui Tergugat II Konvensi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 64.1/JB/D/X/2001, tanggal 22 Oktober 2001, yang saat ini tanah sengketa a quo tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas, atas nama PT. Cahayakelana Matahari (Tergugat I Konvensi);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan dari para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi tersebut telah dibantah oleh Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi, maka berdasarkan Pasal 283 RBg, para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Keterangan Hasil Pemeriksaan tanggal 24 Maret 2016 dari Hukum Tua Desa Paniki Atas, yang diberi tanda bukti PK/ TR-1 ;
2. Fotokopi Berita Acara Pendataan Tanah tanggal 18 Februari 2018 Nomor: 111/2001/Ds.PA/SU/2016, yang diberi tanda bukti PK/ TR-2 ;
3. Fotokopi Kesimpulan camat Talawaan Nomor: 161/KSPLN/Kec.Tal/XI/2016 tertanggal Desember 2016, yang diberi tanda bukti PK/ TR-3 ;
4. Fotokopi Surat Keterangan Waris dari Alm.Julien Wowor tanggal 18 September 2017, yang diberi tanda bukti PK/ TR-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan dari Carolina Elisabeth Punu (Lintje) tertanggal April 2016, yang diberi tanda bukti PK/ TR-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan dari EDIN RIMBING tertanggal 03 Mei 2016, yang diberi tanda bukti PK/ TR-6;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat-surat tersebut, para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, yaitu :

1. MAIKEL BOY RIMBING, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Julien Wowor karena mendengar cerita dari ayah saksi;
 - Bahwa ayah saksi bernama EDIN RIMBING;
 - Bahwa ayah saksi dulu pernah bekerja di tanah sengketa yang terletak di Desa Paniki Atas atas perintah dari Julien Wowor untuk mengolah tanah milik Julien Wowor;
 - Bahwa ayah saksi bekerja mengolah tanah sengketa tersebut sejak tahun 1990 sampai tahun 2016;
 - Bahwa ayah saksi juga menceritakan bahwa yang menyuruh ayah saksi bekerja diatas tanah sengketa adalah orang yang bernama "BUD";
 - Bahwa saksi tidak tahu orang tua dari "BUD";
 - Bahwa setahu saksi saat ini tanah sengketa adalah milik dari orang yang bernama "KONI";
 - Bahwa saksi pernah bekerja bersama ayah saksi diatas tanah sengketa tersebut pada tahun 2002, akan tetapi tidak terus menerus bekerja diatas tanah sengketa tersebut karena selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun saksi meninggalkan lokasi tersebut dan pergi ke Desa Sonder;
 - Bahwa saksi hanya berkebun diatas tanah sengketa pada tahun 2002;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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

- Bahwa saksi kenal dengan para Tergugat III;
- Bahwa setahu saksi para Tergugat III ada memiliki tanah di Desa Paniki, akan tetapi jaraknya jauh dengan tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu riwayat kepemilikan dari Julien Wowor;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-surat yang dimiliki oleh Julien Wowor;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah sengketa saat ini, karena saksi lihat sudah banyak pohon kelapa yang ditebang;
- Bahwa

2. DENIE NESUS ROENTOE, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan bukti surat bertanda PK/TR-5, yaitu surat pernyataan dari nenek saksi tentang penjualan tanah kepada Julien Wowor;
- Bahwa saksi mengetahui penjualan tanah yang disengketakan oleh kedua belah pihak terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa tanah tersebut asalnya dari nenek saksi kemudian nenek saksi menjualnya kepada Julien Wowor;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai penjualan tanah tersebut karena diceritakan oleh ibu saksi, dan ibu saksi mengetahui penjualan tanah tersebut karena diceritakan oleh nenek saksi;
- Bahwa ketika penjualan tanah tersebut diceritakan oleh nenek saksi kepada ibu saksi, saksi belum lahir;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut saat ini;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Julien Wowor dan Robertus Mamait;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dan batas-batas dari tanah sengketa;
- Bahwa nenek saksi sudah meninggal dunia dan meninggal dunia pada tahun 90an, sedangkan ibu saksi meninggal dunia pada tahun 2017;
- Bahwa saat ini saksi berumur 53 (lima puluh tiga) tahun;

3. BEN JOHN RUUS, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi juga memiliki tanah di Desa Paniki Atas;
- Bahwa tanah saksi di bagian Utara, Timur dan Selatan berbatasan dengan tanah milik Julien Wowor;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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

- Bahwa pada tahun 1970, ada seseorang yang bernama Yan Sumolang datang menemui ayah saksi dan sempat menawarkan tanah milik seorang janda bernama Wowor, akan tetapi jual beli tersebut tidak terjadi;
 - Bahwa saksi tidak tahu pasti apakah seorang janda yang dimaksud adalah Julien Wowor atau Aneke Wowor;
 - Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama BUD alias NIKO adalah anak dari Julien Wowor;
 - Bahwa saksi dulu pernah bertemu dan bertegur sapa dengan BUD alias NIKO ketika saksi melewati jalan ke kebun, akan tetapi tidak bercerita lama dan hanya saling menyapa saja;
 - Bahwa saksi berkebun di dekat tanah sengketa sejak tahun 1970 sampai tahun 1980, dan setelah tahun 1980 saksi menyuruh orang lain untuk mengolah tanah milik saksi tersebut;
 - Bahwa setahu saksi tanah sengketa dahulu ditanami pohon kelapa, akan tetapi sekarang sudah ditebang;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menebang pohon kelapa tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu asal usul dari tanah sengketa;
 - Bahwa saksi kenal dengan Albert Gerung;
 - Bahwa setahu saksi Albert Gerung ada juga memiliki tanah didekat dengan tanah milik keluarga saksi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Ibu Conny (Tergugat II);
 - Bahwa saat ini tanah sengketa dikuasai oleh Ibu Conny (Tergugat II);
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat atas tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa luas dari tanah sengketa sekitar 5 (lima) Hektar;
4. NICO IGIR, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Julien Wowor;
 - Bahwa saksi kenal juga dengan Aneke Wowor;
 - Bahwa anak-anak dari Aneke Wowor adalah para Tergugat III;
 - Bahwa saksi dahulu adalah Aparat Desa di Desa Talikuran, Kecamatan Sonder, Kabupaten Minahasa;
 - Bahwa ibu Aneke Wowor meninggal dunia pada tahun 2002;
 - Bahwa pada waktu itu Jamy Gerung bekerja di Amerika, akan tetapi ketika ibunya meninggal dunia ia pulang ke Indonesia;
 - Bahwa suami dari ibu Aneke Wowor adalah Albert Gerung;

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, para Tergugat juga telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

Bukti Surat Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi, yaitu:

- Fotokopi Sertipikat No.145 Desa Paniki Atas, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -1;
- Fotokopi Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor: 141/PA/TN/2004, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -2 ;
- Fotokopi Notulen Hasil Rapat Bersama antara Polda Sulut, BRI, PT.Putra Bintang Sukur dab PT.Cahaya Kelana Matahari tentang Harga Rumah bersubsidi bagi Anggota Polri Polda Sulut Tahun 2018 tertanggal 12 September 2018, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -3 ;
- Fotokopi Site Plan , yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -4 ;
- Fotokopi Brosur Perumahan Griya Bhayangkara Indah (Paniki Atas), yang diberi tanda bukti disebut T.I &II/ PR.I & II -5 ;
- Fotokopi Surat Pendjualan antara Djanda Mait Wowor dengan Albert Gerung dan Anneke Wowor tanggal 10 Pebruari 1971, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II – 6;
- Fotokopi Buku Register tanah Desa Paniki Atas Reg.Nomor :692, Folio 239 seluas $\pm 47.977 \text{ M}^2$ atas nama Kel.A.Gerung- Wowor, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -7 ;
- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 64.1/JB/D/X/2001 antara Anneke Wowor dengan Conny Rumondor, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -8;
- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor :55.1/JB/D/VIII/2002 antara Richard Keintjem dengan Conny Rumondor, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II-9;
- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 64.1/JB/D/VIII/2002 antara Ny.Masye C.Mapalendeng dengan Conny Rumondor, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II – 10;
- Fotokopi Surat Keterangan dari Hukum Tua Desa Paniki Atas Kecamatan Talawaan Kabupaten Minahasa Utara tertanggal 05 September 2018 Nomor : 132/2001/Ds.PA/SK/IX-2018, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II –11 ;
- Fotokopi Surat Keterangan dari Hukum Tua Desa Paniki Atas Kecamatan Dimembe Kabupaten Minahasa Utara tertanggal 1 Agustus 2002 Nomor : 163/SKPT/PA/VIII/2002, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II –12 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;
Bukti Surat Tergugat III Konvensi, yaitu:

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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

1. Fotokopi Buku Register tanah Desa Paniki Atas Reg.Nomor :692, Folio 239 seluas $\pm 47.977 \text{ M}^2$ atas nama Kel.A.Gerung- Wowor, yang diberi tanda bukti T.III-1;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut diatas, Tergugat III Konvensi juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, yang masing-masing bernama:

1. JEANIE ANNA RORING, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Jamy Gerung (Tergugat III) karena dulu pernah sama-sama bekerja di Amerika;
- Bahwa Jamy Gerung (Tergugat III) datang ke Amerika pada tahun 1997 sampai dengan tahun 2002;
- Bahwa pada tahun 2002, Jamy Gerung (Tergugat III) pulang ke Indonesia karena ibunya meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah setelah kematian ibunya Jamy Gerung (Tergugat III) kembali lagi ke Amerika atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai tanah sengketa yang disengketakan oleh kedua belah pihak;

2. JHON RONALD KOLOAY, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Jamy Gerung (Tergugat III) karena dulu pernah sama-sama bekerja di Amerika;
- Bahwa Jamy Gerung (Tergugat III) datang ke Amerika pada tahun 1997 sampai dengan tahun 2002;
- Bahwa pada tahun 2002, Jamy Gerung (Tergugat III) pulang ke Indonesia karena ibunya meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah setelah kematian ibunya Jamy Gerung (Tergugat III) kembali lagi ke Amerika atau tidak;
- Bahwa selama di Amerika, saksi hanya satu kali saja bertemu dengan Jamy Gerung (Tergugat III), yaitu ketika berada di Jersey, Amerika Serikat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai tanah sengketa yang disengketakan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini, dan terhadap bukti-bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini akan dikesampingkan oleh Majelis Hakim (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1087 K / Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah benar orang tua / ibu dari para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi yang bernama JULIEN WOWOR (Almarhumah) memiliki tanah yang terletak di Desa Paniki Atas, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara, seluas $\pm 61.180 M^2$ (enam puluh satu ribu seratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas : Utara dengan J. Mongi/A. K. Mandagi/Kel. Iroth, Timur dengan Mapalendeng/Ruus, Selatan dengan Kel. Ruus, dan Barat dengan Saluran Air dan Suroto, yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa ibu Julien Wowor memiliki tanah sengketa tersebut dengan cara membeli dari orang yang bernama NESUS PUNU (almarhum), dan selanjutnya tanah obyek sengketa tersebut dipercayakan kepada Albert Gerung (suami dari almarhumah Anneke Wowor (orang tua kandung dari Para Tergugat III Konvensi), untuk mengelola dan mengatur proses panen kelapa di tanah obyek sengketa menjadi kopra, dan setiap selesai panen kopra tersebut Albert Gerung semasa hidupnya secara rutin menyerahkan hasil penjualan kopra kepada mendiang JULIEN WOWOR dan atau kepada para Penggugat Konvensi, dan berlanjut terus walaupun JULIEN WOWOR dan Albert Gerung sudah meninggal dunia, hasil penjualan kopra dari tanah obyek sengketa masih diserahkan oleh pihak Keluarga Gerung-Wowor kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari almh. JULIEN WOWOR, sampai dengan tahun 2002, akan tetapi sejak tahun 2003 hingga gugatan ini didaftarkan, keluarga Gerung-Wowor (para Tergugat III Konvensi) sudah tidak pernah lagi mempertanggungjawabkan kepada para Penggugat Konvensi hasil panen kopra dari tanah obyek sengketa sedangkan Albert Gerung sudah meninggal dunia, dan ternyata setelah para Penggugat Konvensi melakukan pengecekan, ternyata tanpa sepengetahuan para Penggugat Konvensi, tanah obyek sengketa telah dialihkan/dijual secara melawan hukum oleh Anneke Wowor (Ibu dari Tergugat III Konvensi yang saat itu masih hidup) bersama dengan anak-anaknya yaitu para Tergugat III Konvensi kepada Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi;

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda PK/TR-1, PK/TR-2, PK/TR-3, PK/TR-4, PK/TR-5, dan PK/TR-6, yang masing-masing adalah berupa Surat Keterangan dari Pemerintah Desa Paniki Atas, Surat Keterangan Waris tanggal 18 September 2017, dan Surat Pernyataan dari saksi-saksi yang bernama Carolina Elisabeth Punu, dan Edin Rimbing, dimana dalam surat-surat tersebut pada pokoknya berisi tentang keterangan hasil pemeriksaan dari Pemerintah Desa setempat atas sengketa a quo, dan keterangan / pernyataan dari saksi-saksi yang menyatakan bahwa tanah sengketa a quo dahulu adalah milik dari Julien Wowor!;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat keterangan hasil pemeriksaan, dan surat-surat pernyataan kesaksian yang demikian sifatnya hanya keterangan sepihak dari para pembuat kesaksian, Keterangan / kesaksian tersebut seperti halnya keterangan diluar persidangan, sehingga tidak sah sebagai alat bukti dan tidak mempunyai nilai pembuktian, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 38 K/ Sip/ 1954, yang memberikan kaidah hukum "bahwa keterangan tertulis dari seseorang, tidak layak dianggap berkualitas atau bernilai seperti keterangan saksi yang diberikan dalam persidangan" (pasal 171 Rbg jo pasal 1905 KUHPerdara), sehingga terhadap bukti-bukti tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa tanah sengketa adalah merupakan milik dari ibu Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, yang dua diantaranya yaitu saksi MAIKEL BOY RIMBING, dan saksi DENIE NESUS ROENTOE, masing-masing menerangkan bahwa keduanya mendengar cerita dari orang tua mereka bahwa tanah sengketa a quo adalah milik dari Julien Wowor, Saksi MAIKEL BOY RIMBING menerangkan hal tersebut karena dulu ayahnya yang bernama EDIN RIMBING pernah disuruh bekerja oleh Julien Wowor untuk berkebun diatas tanah sengketa a quo, sedangkan saksi DENIE NESUS ROENTOE mengetahui bahwa tanah sengketa a quo adalah milik dari Jilen Wowor karena saksi mendengar cerita dari ibunya yang diceritakan lagi oleh neneknya yang menceritakan bahwa tanah sengketa dahulu adalah milik dari neneknya yang kemudian dijual oleh neneknya kepada Julien Wowor;



Menimbang, bahwa saksi MAIKEL BOY RIMBING, dan saksi DENIE NESUS ROENTOE tidak pernah melihat surat-surat atas tanah sengketa a quo, baik itu berupa surat jual beli maupun surat kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa kedua saksi lainnya dari Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yaitu Saksi BEN JOHN RUUS, dan Saksi NICO IGIR, menerangkan bahwa kedua saksi tidak kenal dengan Julien Wowor, dan keduanya tidak mengetahui tentang asal usul dari objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa meskipun kedua saksi tersebut diatas yaitu Saksi MAIKEL BOY RIMBING, dan Saksi EDIN RIMBING menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik dari Julien Wowor (orang tua para Penggugat Konvensi), akan tetapi keterangan tersebut diperoleh dari mendengar cerita dari orang-orang tua mereka atau mendengar cerita dari orang lain, sehingga keterangan saksi yang demikian hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu* yang tidak memenuhi syarat sebagai keterangan saksi yang memiliki nilai pembuktian, begitu pula dengan keterangan Saksi BEN JOHN RUUS, dan Saksi NICO IGIR, yang menurut Majelis Hakim keterangan tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa tanah sengketa a quo adalah merupakan milik dari Julien Wowor, karena kedua saksi tersebut tidak kenal dengan Julien Wowor dan tidak mengetahui asal usul dari tanah sengketa a quo;

Menimbang, bahwa selain itu, ternyata keterangan dari saksi-saksi tersebut diatas juga tidak didukung dengan adanya bukti kepemilikan yang sah berupa surat kepemilikan tanah atau buku register tanah desa yang dapat menunjukkan adanya asal usul dari tanah sengketa tersebut;

Menimbang, selanjutnya terhadap bukti PK/TR-4 yang berupa Surat Keterangan Waris tanggal 18 September 2017 yang dibuat oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, ternyata hanya berupa keterangan tentang ahli waris dari Julien Wowor dan surat tersebut juga tidak dapat menunjukkan mengenai asal usul maupun kepemilikan dari Julien Wowor atas tanah sengketa a quo;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi dalam jawabannya mendalilkan bahwa almarhumah Anneke Wowor bersama anak-anaknya yaitu Deems Gerung, Mintje Gerung dan Jamy Max Tedy Gerung (para Tergugat III Konvensi) pernah menjual sebidang tanah kepada Tergugat II Konvensi (yang waktu itu mewakili Tergugat I Konvensi), seluas $\pm 47.977 \text{ M}^2$ (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah adat (pasini) yang terdaftar dalam Buku Register Tanah Desa Paniki Atas atas nama Kel. A.Gerung-Wowor (orang tua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari para Tergugat III Konvensi), yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, dahulu Kabupaten Minahasa sekarang Kabupaten Minahasa Utara, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, dan sejak saat tanah sengketa a quo dibeli oleh Tergugat II yang mewakili Tergugat I pada tahun 2001, kemudian setelah jual beli tersebut, lalu diterbitkan sertifikat pada tahun 2004 oleh Turut Tergugat yang pada waktu itu sama sekali tidak ada keberatan, protes, sanggahan, ataupun bantahan apapun dari pihak manapun atas jual beli dan kepemilikan tanah a quo;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut, Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat berupa Fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat No.145 Desa Paniki Atas, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -1, Fotokopi tanpa asli berupa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor: 141/PA/TN/2004, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -2, Fotokopi tanpa asli berupa Buku Register tanah Desa Paniki Atas Reg.Nomor :692, Folio 239 seluas $\pm 47.977 M^2$ atas nama Kel.A.Gerung- Wowor, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -7, dan Fotokopi tanpa asli berupa Akta Jual Beli Nomor : 64.1/JB/D/X/2001 antara Anneke Wowor dengan Conny Rumondor, yang diberi tanda bukti T.I &II/ PR.I & II -8;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang diajukan oleh Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi tersebut diatas, pada pokoknya menerangkan Tergugat III Konvensi telah melakukan jual beli dengan Tergugat II Konvensi yang waktu itu bertindak mewakili Tergugat I Konvensi pada tanggal 22 Oktober 2001, dan setelah Tergugat I Konvensi membeli tanah sengketa a quo lalu kemudian diajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Turut Tergugat, dan kemudian setelah dilakukan proses pemeriksaan oleh Turut Tergugat sebagaimana bukti T.I &II/ PR.I & II -2, maka kemudian terbitlah Sertipikat No.145 Desa Paniki Atas (bukti surat bertanda T.I &II/ PR.I & II -1);

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*". Dan dalam Ayat (2) Pasal tersebut disebutkan bahwa "*Dalam*

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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)



hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, karena tidak ada bukti surat maupun saksi-saksi dari Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang mengetahui dengan pasti tentang kepemilikan maupun asal usul dari tanah sengketa a quo, dan sebaliknya Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat I dan II Rekonvensi telah mengajukan bukti kepemilikan mereka berupa Sertipikat No.145 Desa Paniki Atas (bukti surat bertanda T.I & II/ PR.I & II -1);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan nomor 3 (tiga) dari Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 3 (tiga) dari Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan petitum pokok dari gugatan a quo dan ternyata telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka petitum lainnya tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan harus pula untuk ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan rekonvensi ini, yang semula menjadi para Penggugat dalam konvensi disebut sebagai para Tergugat Rekonvensi / para Penggugat Konvensi, sedangkan yang semula menjadi Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi disebut sebagai Penggugat I dan II Rekonvensi / Tergugat I dan II Konvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi / Tergugat I dan II Konvensi pada pokoknya adalah memohon agar Pengadilan Negeri Airmadidi menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik/pemegang hak yang sah atas bidang tanah seluas ± 47.977 M2



(empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kabupaten Minahasa, Kecamatan Dimembe, Desa Paniki Atas, yang dibeli oleh Penggugat II Rekonvensi mewakili Penggugat I Rekonvensi dari Anneke Wowor beserta anak-anaknya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145/Desa Paniki Atas seluas 101.275 M2 (seratus satu ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT. Cahayakelana Matahari;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensinya tersebut Penggugat I dan II Rekonvensi / Tergugat I dan II Konvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I & II/ PR.I & II -1, sampai dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I & II/ PR.I & II -12;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I & II/ PR.I & II -1 adalah fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.I & II/ PR.I & II -2, sampai dengan bukti surat bertanda T.I & II/ PR.I & II -12 adalah berupa fotokopi tanpa asli yang menurut Penggugat I dan II Rekonvensi / Tergugat I dan II Konvensi, telah disimpan sebagai warkah di Kantor Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I dan II rekonvensi / Tergugat I dan II konvensi dengan Anneke Wowor dan anak-anaknya yaitu para Tergugat III konvensi tersebut telah dilakukan secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*", dan dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut menjelaskan bahwa "*Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi telah mengajukan 12 (dua belas) bukti surat yang dari 12 (dua belas) bukti surat yang diajukan tersebut hanya 1 (satu) surat saja yang sesuai dengan aslinya, yaitu surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 145/Desa Paniki Atas yang diberi tanda bukti T.I & II/ PR.I & II -1, sedangkan surat-surat lainnya yaitu surat bertanda T.I & II/ PR.I & II -2, sampai dengan surat bertanda T.I & II/ PR.I & II -1 2, hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi juga tidak mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan dalil-dalil gugatan rekonsensinya;

Menimbang, bahwa dalam petitum rekonsensinya, Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi meminta agar Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas ± 47.977 M2 (empat puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), dan meminta agar proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat II Rekonsensi mewakili Penggugat I Rekonsensi dari Anneke Wowor beserta anak-anaknya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No:64.1/JB/D/X/2001 tanggal 22 Oktober 2001 yang dibuat oleh Tienieke Yvonne Jane Mewengkang, SH, PPAT Kabupaten Minahasa, dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi, tidak ada alat bukti yang dapat menguatkan dalil-dalil dari Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi tersebut, karena tidak ada saksi-saksi yang diajukan selama proses pemeriksaan di persidangan, dan juga tidak ada surat-surat yang menerangkan tentang proses peralihan tanah tersebut sejak proses jual beli sampai dengan proses penerbitan sertifikat atas tanah a quo;

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUHPdata telah tegas menyebutkan bahwa *"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"*, dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusannya Nomor : 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1997, juga telah memberikan ketetapan hukum bahwa *"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti"*, sehingga dengan berdasar atas ketentuan-ketentuan hukum tersebut

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm

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)



maka surat-surat yang diajukan oleh Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi haruslah dikesampingkan sebagai bukti surat yang sah, kecuali surat bertanda T.I & II/ PR.I & II -1 yang sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa walaupun secara nyata saat ini Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi adalah sebagai pihak yang menguasai surat berupa Sertifikat Nomor : 145/Desa Paniki Atas (bukti surat T.I & II/ PR.I & II -1), akan tetapi Majelis Hakim tidak dapat dengan serta merta menyatakan bahwa Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi adalah sebagai pemilik atas tanah tersebut, karena tidak ada saksi-saksi maupun surat-surat yang bisa menguatkan dalil-dalil gugatan rekonsensi terhadap proses jual beli antara Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi dengan Aneke Wowor dan para Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi tidak dapat membuktikan proses jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Penggugat I dan II rekonsensi / Tergugat I dan II konvensi dengan Aneke Wowor dan para Tergugat III, maka petitum rekonsensi nomor 2 (dua) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum rekonsensi nomor 2 (dua) tersebut adalah merupakan petitum pokok dari gugatan rekonsensi ini, dan ternyata telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka petitum lainnya dalam gugatan rekonsensi a quo haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonsensi ditolak, maka para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonsensi adalah pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1888 KUHPdata, Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 192 Rbg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAMEKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat III Konvensi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat I dan II rekonvensi / Tergugat I dan II konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.801.000,00 (tiga juta delapan ratus satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari Selasa, tanggal 9 Juli 2019, oleh kami, Mohamad Sholeh, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Rachmat Kaplale, SH., dan Harianto Mamonto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 23 Juli 2019, oleh Rachmat Kaplale, SH., sebagai Hakim Ketua, Harianto Mamonto, S.H., dan Christian C. Walukow, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Deiby R.P. Wagiran, SH., sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III.3. JAMY GERUNG, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat III.1. DEEMS GERUNG, Tergugat III.2. MINTJE GERUNG, dan Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Harianto Mamonto, S.H.

Rachmat Kaplale, SH.

Christian C. Walukow, SH.

Panitera pengganti,

Deiby R.P. Wagiran, SH.

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm



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

Rincian biaya perkara :

1. Panggilan	Rp.2.060.000,00
2. Pendaftaran	Rp.30.000,00
3. Proses	Rp.50.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp.1.645.000,00
5. Redaksi	Rp.10.000,00
6. <u>Materai</u>	<u>Rp.6.000,00</u>
Jumlah	Rp.3.801.000,00 (tiga juta delapan ratus satu ribu rupiah).

H.M

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Arm