



PUTUSAN

Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bitung yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **Oktovius Jahja Insamodra**, berkedudukan di Jl.Edelweis Tengah blok B6 No. 18.Kel.Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, Jaka Setia, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagai **Penggugat I**;
2. **Arnold Wullur**, berkedudukan di Lingkungan II ,Kelurahan Manembo-Nembo, Kecamatan Matuari,Kota Bitung, Kelurahan Manembo-nembo, Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara sebagai **Penggugat II**;
3. **Wullur Hydeckye**, berkedudukan di Lingkungan II Kelurahan Matani, kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon, Matani Satu, Tomohon Tengah, Kab. Tomohon, Sulawesi Utara sebagai **Penggugat III**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ALFIANUS A. BOHAM., S.H dan WENSY WENGKE., S.H, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum di LAW A.A.BOHAM., S.H & Partners yang beralamat di Jalan Sakura No. 51 Winangun Satu Manado Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2022 di bawah register No. 303/SK/2022/PN Bit;

Lawan :

1. **Yetty Watuna Lengkong**, bertempat tinggal di Lingkungan II, Kelurahan Manembo-nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung, Kelurahan Manembo-nembo, Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara , sebagai **Tergugat I**;
2. **H.Safirman**, bertempat tinggal di Lingkungan II Kelurahan Manembo-nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung, Kelurahan Manembo-nembo, Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara , sebagai **Tergugat II**;
3. **Hj.Fitriati Kuraisi**, bertempat tinggal di Lingkungan II Kelurahan Manembo-nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung,

Halaman 1 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Manembo-nembo, Matuari, Kota Bitung,
Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 18 Agustus 2022 dalam Register Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal mulanya objek sengketa seluas 1000 M² adalah milik dari Alm. HENDRIKUS WULLUR, Almh. DETTY WULLUR DAN Alm. HENGKY WULLUR sebagai Pemenang Perkara Perdata dalam Putusan Peninjauan Kembali No : 270 PK/Pdt/1989 Tanggal : 26 Desember 1994 yang sekarang telah jatuh waris kepada Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kasmi Kuraisi;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Fitriati Kuraisi;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl.Manado Bitung;Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA;
2. Bahwa pada tanggal 16 Maret 1983 pengadilan Negeri Manado telah memutuskan perkara nomor 341/1981/G/PN.MDO yang di dalamnya ada Sembilan (9) Objek Tanah yang salah satunya adalah OBJEK SENGKETA yang dimenangkan oleh Almh Ny.Lengkong Rompis orang tua dari Tergugat I;
3. Kemudian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN.Mdo Alm.HENDRIKUS WULLUR ,dkk mengajukan upaya hukum banding dipengadilan Tinggi Manado dengan Nomor Perkara 203/PERD/1983/PT,MDO tertanggal 23 Juli 1984, dengan putusan menguatkan Putusan pengadilan Negeri manado Nomor 341/1981/G/PN. MDO;
4. Kemudian berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado dengan Nomor Perkara 203/PERD/1983/PT.MDO tertanggal 23 Juli 1984 Alm.HENDRIKUS WULLUR ,dkk mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20

Halaman 2 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1986 yang dengan Putusan yang pada intinya Menolak Pemohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

5. Dan pada tanggal 10 Juni 1989 telah dilaksanakan eksekusi dengan Berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN Mdo;
6. Kemudian berdasarkan Putusan Kasasi dengan Nomor Perkara 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986, Alm.Hendrikus Wullur, Detty Wullur dan Hengky Wullur mengajukan upaya hukum luar biasa Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara 270 PK/Pdt/1989 tertanggal 26 Desember 1994 dengan Putusan :
 - Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Kasasi: 1.Hendrikus Wullur 2.Detty Wullur 3. Hengky Wullur;
 - Membatalkan Putusan pengadilan Negeri Manado tanggal 16 Maret 1983 No.341/1981/G/PN.Mdo, Pengadilan Tinggi Manado Tanggal 23 Juli 1984 No.203/Ped/1885/PT.Mdo, dan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Nopember 1986 No.2691 K/Pdt/1985;

Mengadili sendiri :

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum para termohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp30.000,- (tiga puluh ribu rupiah);
7. Bahwa berdasarkan putusan Peninjauan kembali tersebut di atas Penggugat melalui kuasa hukumnya Alfianus A. Boham & Partners telah mengajukan permohonan eksekusi pemulihan berdasarkan surat permohonan tertanggal 20 Mei 2021 dan tanggal 15 Maret 2022 di dalam permohonan tersebut Penggugat memohon untuk mengeksekusi tiga (3) objek tanah yang belum dialihkan kepada pihak ketiga masing-masing :
 - Kebun kelapa ditempat bernama "Sagerat" Lingkungan IV RT 03, Kelurahan Manembo-nembo(dekat tugu jepang jalan arah marina);
 - Sawah di tempat bernama "Sagerat" Lingkungan IV RT 03, Kelurahan Manembo-nembo(belakang pabrik PT.Marina);
 - Kebun/Kintal di lingkungan IV RT 01 Kelurahan Manembo-nembo (kompleks Perumahan Dea dekat kompleks perumahan umum);

Berasarkan surat tersebut diatas lewat mekanisme dan prosedur sesuai dengan undang-undang Ketua Pengadilan Negeri Bitung mengeluarkan Penetapan Nomor : 8/Pdt.Eks/2021 PN.Bit Jo No.341/1981/G.PN.Mdo tentang sita eksekusi dan berita acara sita eksekusi Nomor : 8/Pdt.Eks/2021 PN.Bit Jo No.341/1981/G.PN.Mdo tanggal 1 April 2022;

Halaman 3 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 13 Juni 2022 telah dilaksanakan Eksekusi atas ketiga Objek Sengketa yang belum dialihkan kepada Pihak lain sesuai dengan permohonan pemohon eksekusi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bitung dalam Surat Penetapan Tanggal 6 Juni 2022;
9. Bahwa setelah eksekusi ketiga objek tanah sebagaimana dalam posita poin 7 (tujuh) di atas para Penggugat mendapatkan bahwa objek sengketa sebagaimana dalam posita poin 1 telah dialihkan kepada pihak yang lain yaitu Tergugat II dan Tergugat III dengan cara dijual oleh Tergugat I sehingga Tergugat II dan Tergugat III menguasai OBJEK SENGKETA tersebut sebagaimana pada posita angka 1;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas adalah Perbuatan Melawan Hukum atas hak orang lain yang menimbulkan kerugian kepada Para PENGUGAT. Maka untuk itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Para PENGUGAT dalam keadaan seperti semula.; Bahwa PENGUGAT khawatir jangan sampai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berusaha untuk memindahtangankan tanah milik Para PENGUGAT kepada pihak-pihak lain, sehingga Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Bitung berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Para PENGUGAT;
11. Bahwa sebagaimana dalam posita poin 10 para Tergugat tidak bisa melaksanakannya setidaknya-tidaknya mengganti rugi dengan rincian sebagai berikut :
Luas tanah 1000 M² x Rp2.000.000,- = 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
12. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yang memiliki kekuatan mengikat dan sempurna serta saksi-saksi, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*utvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan atau kasasi.

Maka berdasarkan ketentuan-ketentuan dan seluruh rangkaian hal-hal yang kami sampaikan diatas, maka dengan ini Para PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm.HENDRIKUS WULLUR,Almh.DETTY WULLUR DAN Alm. HENGKY WULLUR;
4. Menyatakan objek sengketa seluas 1000 M² milik dari Alm.HENDRIKUS WULLUR, Almh.DETTY WULLUR DAN Alm.HENGKY WULLUR sebagai Pemenang Perkara Perdata dalam Putusan Peninjauan Kembali No : 270 PK/Pdt/1989 Tanggal : 26 Desember 1994 yang sekarang telah jatuh waris kepada Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kasmi Kuraisi;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Fitriati Kuraisi;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl.Manado Bitung;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II untuk untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Para PENGGUGAT dalam keadaan seperti semula dan keluar dari objek sengketa dan mengosongkannya serta barang-barangnya dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya dan menyerahkan kepada Para Penggugat atau setidaknya tidaknya mengganti rugi sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua miliar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bitung;
7. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bitung Cq.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya dan Pihak Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya CLIFT PITOY., S.H, DENNY NANGIN., S.H, CHARLES SANGKAY.,S.H, WITLEM PILAT., S.H Kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum Rawung & Pitoy Law Firm yang berlatar di Jalan Sungai Musi Nomor 97 Kelurahan Singkil Dua Lingkungan III Kecamatan Singkil Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bitung pada hari Kamis tanggal 8 September 2022 dibawah register Nomor 314/SK/2022/PN Bit, untuk Tergugat II dan Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya RIO MAIKEL PUSUNG., S.H, ANDRY S. UMAR., S.H, MEILY R. SALIM., S.H. M.H, Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum PUSUNG & Partners yang beralamat di Jalan babe Palar RT 17, RW 003, Kelurahan madidir Unet, Kecamatan Madidir Kota Bitung Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Kamis tanggal 1 September 2022 dibawah register Nomor 309/SK/2022/PN.Bit;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk CHRISTIAN YOSEPH PARDOMUAN SIREGAR., S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi *Error In Persona*

Bahwa Para Penggugat in casu tidak memiliki kedudukan hukum atau *persona standi in judicio* di depan PN karena Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, sebab :

- Para Penggugat tidak mempunyai legal standing yang sah untuk mengajukan gugatan sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan yang tidak beritikad baik karena berdiri sendiri dan tidak mendapat persetujuan dari ahli waris lainnya;
- Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas/alas hak untuk menggugat.
- Para Penggugat mengajukan gugatan dengan menarik pihak yang salah karena obyek Sengketa bukanlah milik dari Tergugat – I sehingga

Halaman 6 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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)



Tergugat – I bukanlah pihak yang mengalihkan obyek Sengketa kepada Tergugat – II dan Tergugat - III.

Dengan demikian Gugatan Para Penggugat pantas untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard), karena “*Error in Persona*” (Yurisprudensi MARI No. 1072 K/sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983).

2. Eksepsi tentang gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) :

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) sebab:

- a. Para Penggugat tidak jelas menyebutkan hubungan hukum yang sah antara Para Penggugat sebagai pihak dalam perkara aquo dengan Para Pihak dalam perkara terdahulu (berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 270 PK/Pdt/1989 jo Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2691 K/Sip/1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 203/Perd/1983/PT.Mdo jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN.Mdo).
- b. Para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas obyek Sengketa dalam perkara aquo adalah obyek Sengketa yang sama dengan obyek Sengketa yang tercantum pada point mana dalam perkara terdahulu (berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 270 PK/Pdt/1989 jo Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2691 K/Sip/1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 203/Perd/1983/PT.Mdo jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN.Mdo).
- c. Para Penggugat keliru dalam menentukan batas-batas tanah obyek Sengketa dalam perkara aquo sehingga kondisinya berbeda dengan batas-batas tanah dalam perkara terdahulu (berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 270 PK/Pdt/1989 jo Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2691 K/Sip/1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 203/Perd/1983/PT.Mdo jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN.Mdo).

Dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) sehingga pantas untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Eksepsi tentang Gugatan kekurangan pihak (*Exceptio Pluriumalitis Contractum*) :



Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan baik dalam posita maupun petitum gugatan tentang proses yang sudah dilakukan antara Tergugat – I dengan Tergugat – II dan III akan tetapi pihak yang membuat peralihan itu (Notaris/PPAT ataupun Camat/PPATS) tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo. Demikian juga dengan alas hak obyek Sengketa yang digugat oleh Para Penggugat sudah berstatus Hak Milik sehingga bukti kepemilikannya sudah disahkan oleh Kepala Kantor ATR/BPN Kota Bitung sebagai produk hukum yang sah dalam bentuk SHM (Sertifikat Hak Milik), akan tetapi dalam perkara aquo Para Penggugat tidak menarik Kepala Kantor ATR/BPN Kota Bitung sebagai pihak dalam perkara aquo.

Selain dari dalil Tergugat – I diatas, obyek sengketa bukanlah milik Penggugat (hal mana akan dibuktikan dalam agenda bukti surat).

Oleh karena masih ada pihak-pihak lain yang tidak ditarik/digugat dalam perkara in casu maka menurut hukum acara perdata yang berlaku, maka gugatan Para Penggugat hendaknya harus ditolak/dinyatakan tidak diterima;

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat - I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat karena dalil-dalil yang diajukan tanpa dasar hukum yang jelas terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas-tegas kebenarannya.
2. Bahwa seluruh dalil Eksepsi tersebut di atas, ditarik menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam bagian konvensi ini;
3. Bahwa Para Penggugat tidak memahami kejadian yang sudah terlaksana secara baik-baik ketika orang tua Para Penggugat masih hidup. Hal mana dilakukan oleh orang tua dari Tergugat – I (Alm. Ny. Lengkong-Rompis) selaku Pemohon Eksekusi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2691 K/Sip/1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 203/Perd/1983/PT.Mdo jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN.Mdo sementara obyek yang di eksekusi di bagi Bersama secara merata (masing-masing pihak mendapatkan $\frac{1}{2}$ bagian) dan hasilnya sudah diterima secara ikhlas dan tidak ada yang keberatan dengan melakukan upaya hukum untuk mengajukan perlawanan eksekusi.
4. Bahwa setelah proses eksekusi yang dilaksanakan pada tanggal 10 Juni 1989 kemudian Termohon Eksekusi selaku orang tua dari Para Penggugat dalam perkara a quo mengajukan PK Nomor 270 PK/PDT/1989 dengan amar putusan : “Gugatan Para Penggugat Tidak dapat diterima”.

Halaman 8 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Putusan MARI Nomor 270 PK/Pdt/1989 tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan serta membatalkan eksekusi yang telah selesai dilaksanakan dan sama sekali tidak ada menyatakan dalam amarnya secara DECLARATOIR akan hak Pemohon PK atas tanah-tanah yang telah selesai dieksekusi.
6. Bahwa Para Penggugat selaku Pemohon Eksekusi hanyalah ahli waris dari Pihak yang berperkara sehingga tidak pernah tahu apa yang sudah dilakukan sebagai upaya hukum dari pewaris (Para Pihak Dalam Perkara 341/1981), dimana Pewaris selaku pihak yang berperkara pernah memperkarakan obyek eksekusi yang dimaksud untuk dieksekusi pemulihan saat ini berdasarkan Putusan PN Manado Nomor 346/Pdt/G/1995/PN.Mdo tanggal 20 Agustus 1996 Jo. Putusan PT Manado nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo tanggal 26 Nopember 1997 Jo Putusan MARI Nomor 1421 K/Pdt/1999 yang hasilnya gugatan tidak dapat diterima.
7. Bahwa Hakim di tingkat Banding telah mempertimbangkan secara sempurna gugatan Para Penggugat (Pewaris selaku pihak yang berperkara) dalam putusannya nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo tanggal 26 Nopember 1997 terurai jelas pada halaman 8 dan 9 sehingga **PUTUSAN PK NOMOR 270 PK/Pdt/1985 tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak.**
8. Bahwa berdasarkan dalil di atas maka Para Penggugat tidak bisa berkesimpulan dalam perkara *a quo* Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena putusan PK No. 270 PK/Pdt/1985 adalah tidak mengikat terhadap Para Pihak sehingga apa yang sudah terlaksana setelah proses eksekusi pada tanggal 10 Juni 1989 adalah sah berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo.
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum;

DALAM REKONVENSI :

Bahwa Tergugat - I dalam Konvensi ditarik menjadi Penggugat Rekonvensi, sedangkan Para Penggugat dalam Konvensi ditarik menjadi Para Tergugat Rekonvensi;

Adapun yang menjadi dasar hukum alasan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh alasan hukum Tergugat-I dalam Konvensi /Penggugat Rekonvensi sebagaimana terurai dalam bagian Eksepsi dan Konvensi

Halaman 9 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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)



diatas, ditarik menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;

2. Bahwa Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak berhak mengklaim obyek sengketa adalah sah miliknya berdasarkan putusan PK No. 270 PK/Pdt/1985, karena Putusan PK yang dimaksud tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Para Pihak berdasarkan putusan perkara perdata nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo tanggal 26 Nopember 1997. Dimana orang tua para Penggugat dalam perkara aquo yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara nomor 346/Pdt/G/1995/PN.Mdo Jo Putusan PT Manado nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo Jo Putusan MARI Nomor 1421 K/Pdt/1999 telah menerima dengan ikhlas dan tidak mengajukan upaya hukum keberatan/perlawanan terhadap eksekusi tanggal 10 Juni 1989;
3. Bahwa pada tanggal 13 Juni 2022, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan eksekusi pemulihan terhadap 3 (tiga) obyek (vide posita gugatan point 7) berdasarkan Penetapan KPN Bitung Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN.Bit Jo No.341/1981/G.PN.Mdo. Dimana permohonan eksekusi dari Pemohon Eksekusi (Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi Perkara Aquo) didasarkan pada putusan PK No. 270 PK/Pdt/1985;
4. Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah perbuatan yang tidak dibenarkan oleh undang-undang, oleh sebab itu Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa akibat perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang melakukan perbuatan melawan hukum, Tergugat-I konvensi/Penggugat Rekonvensi sangat keberatan dan merasa sangat dirugikan sehingga Tergugat - I konvensi/Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiil dan immaterial;
6. Bahwa kerugian materiil dan immaterial yang dimaksud oleh Tergugat-I dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Dengan uraian sebagai berikut :
 - Jasa Pengacara : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Sukses Fee : Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - Biaya Ops : Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 10 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Immaterial adalah pemulihan nama baik berupa permohonan maaf dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang dimuat disurat kabar harian nasional selama 1 bulan berturut-turut atau nilai uang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima Ratus Juta Rupiah);
- 7. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi a quo telah didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum maka hendaknya putusan dalam perkara ini, dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaard bij Voorraad*) meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan verzet banding, kasasi, Peninjauan Kembali ataupun upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat – I dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bitung cq. Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima/mengabulkan eksepsi Tergugat -I dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini, pada semua tingkat peradilan;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini, pada semua tingkat peradilan;

DALAM REKONVENSI :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat - I dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Putusan PK No. 270 PK/Pdt/1985 adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Para Pihak berdasarkan putusan perkara perdata nomor 346/Pdt/G/1995/PN.Mdo Jo Putusan PT Manado nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo Jo Putusan MARI Nomor 1421 K/Pdt/ 1999.

Halaman 11 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa eksekusi tanggal 10 Juni 1989 adalah sah.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa eksekusi pemulihan tanggal 13 Juni 2022 terhadap 3 (tiga) obyek (vide posita gugatan point 7) berdasarkan Penetapan KPN Bitung Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN.Bit Jo No.341/1981/G.PN.Mdo yang didasarkan pada putusan PK No. 270 PK/Pdt/1985 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, tindakan dan perbuatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan eksekusi pemulihan terhadap 3 (tiga) obyek (vide posita gugatan point 7) adalah perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat - I konvensi :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Dengan uraian sebagai berikut :
 - Jasa Pengacara : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
 - Sukses Fee : Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 - Biaya Ops : Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
 - Kerugian Immaterial adalah pemulihan nama baik berupa permohonan maaf dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang dimuat disurat kabar harian nasional selama 1 bulan berturut-turut atau nilai uang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima Ratus Juta Rupiah).
7. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat peradilan.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan Mohon keadilan (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 25 Oktober 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

1. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau *legal standing* (*persona standi in judicio*) dalam mengajukan tuntutan hukum, serta legalitas Kuasa Hukum Para Penggugat yang diragukan keabsahannya.

Halaman 12 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan eksepsi angka 1 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa setelah mengkaji dalil-dalil gugatan Penggugat a quo, ternyata de facto atau fakta hukum yang ada bahwasannya gugatan a quo tidaklah didasarkan pada alas hak yang sah dimata hukum atau tidaklah disebutkan akan alas haknya, selain hanya mendasari Putusan Peninjauan Kembali No. 270 PK / Pdt / 1989 tanggal 26 Desember 1994, yang diketahui bersama sifat Putusan Peninjauan Kembali tersebut tidaklah menentukan suatu hak baru atas suatu objek yang dipersengketakan;
- b. Bahwa oleh karena gugatan a quo tidak didasari pada suatu alas hak hukum yang jelas dan otentik, maka sudah tepat bilamana Para Penggugat didudukan sebagai pihak yang tidak memiliki kepentingan/legalitas dalam mengajukan gugatan a quo;
- c. Terlebih khusus bagi Penggugat HYDECKYE WULLUR seharusnya tidak tepat lagi untuk mengajukan gugatan a quo, sebab melalui transaksi dan serangkaian kejadian penerimaan sejumlah uang/panjar dan serta pelunasan terhadap objek in casu pokok gugatan a quo, maka menurut hukum Penggugat/HYDECKYE WULLUR maupun sekalian ahli waris lainnya tidak lagi dapat mempersoalkan benda atau bidang tanah yang kini menjadi Hak milik Tergugat III;
- d. Sebaliknya, dalam mempertahankan kedudukannya, sebagai eksistensi keberadaan dan kedudukan Tergugat II dan III dapatlah dibuktikan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006 yang keduanya atas nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III;
 - menilik pada : Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960, Jo Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1) yang menyatakan Sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna serta otentik, yang memiliki nilai pembuktian yang kuat dan sempurna, yang dapat dimanfaatkan di atasnya sesuai peruntukan untuk itu.
- e. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka menurut hukum Para Penggugat secara khusus seharusnya dinilai tidak memiliki kedudukan hukum atau *legal standing* (persona standi in judicio) dalam mengajukan tuntutan gugatan a quo, sebab alas hak atas tanah objek sengketa tidaklah jelas, justeru sebaliknya, objek tanah in casu perkara a quo beratas-namakan Tergugat III sebagaimana alas Hak Sertifikat Hak Milik Nomor :

Halaman 13 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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)



607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006, diperoleh melalui tata cara yang ditentukan Undang-undang dengan penguasaan yang cukup lama yakni ± 16 tahun penguasaan];

- f. Selanjutnya terkait legalitas kuasa hukum para penggugat = Mohon diteliti Yang Mulia Majelis Hakim, pada halaman pertama gugatan *a quo*], dimana rekan kuasa Hukum menjelaskan keaktifan dirinya sebagai Advokat sampai dengan 7 Mei 2020 dan 31 Desember 2021, sehingga demikian demi kelancaran dan tata tertib hukum acara maka sesuai Pasal 30 ayat 2 UU Advokat, yang bersangkutan mewakili kepentingan kliennya dianggap tidak sah lagi dalam persidangan ini, sepanjang tidak menunjukan kartu atau pembaharuan keanggotaan yang resmi dan serta memperbaiki gugatan *a quo*;
- g. Bahwa oleh karena itu, gugatan *a quo* khususnya yang diajukan oleh Penggugat seharusnya dinilai tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dimaksud tidak memenuhi syarat formal sebagaimana yang ditentukan undang-undang.

2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium litis consortium)

Sehubungan dengan eksepsi angka 2 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan, sebagai berikut:

- a. Bahwa pokok gugatan penggugat adalah terkait hak atas suatu objek sebagaimana yang didalilkan dalam butir 1 posita gugatan *a quo* yang tidak disebutkan letak atau kedudukan objek dimaksud, yang saat ini tercatat atas nama pemegang hak beratas-namakan Fitriati Kuraisi/Tergugat III sebagaimana alas Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006, dengan batas-batas yang tidak turut diuraikan secara spesifik sesuai data yuridis dan data fisik saat ini;
- b. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, dan bila melihat riwayat atau sejarah peralihan hak tersebut sebagaimana yang diuraikan dalam kedua sertifikat tersebut diatas, maka sepatutnya jika **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung, Pemerintah Kecamatan Matuari, Dr. Hanneke Wullur dan para Ahli waris dari Alm. Anie Hilda Rompis**, turut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Adapun alasan ditariknnya sbb :
- b.1. bahwa Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Bitung selaku pejabat yang berwenang dalam mengeluarkan keputusan sebagaimana kedua produk yang dikeluarkannya yakni, Sertifikat Hak Milik Nomor : 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006, atas

Halaman 14 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III; dimana menurut hukum pejabat yang memiliki kewenangan tersebut turut pula memiliki tanggungjawab atas produk yang dikeluarkannya [*asas perlindungan hukum terhadap pemegang hak*];

b.2. Pemerintah Kecamatan Matuari selaku pejabat yang berwenang melaksanakan peralihan Hak/dalam hal ini Jual-beli sebagai dasar penerbitan kedua Sertifikat dimaksud pada poin b.1 diatas, dan

b.3. Dr. Hanneke Wullur, selaku pihak pertama sebagai penjual atas sebagian bidang tanah sebagaimana yang terurai dalam Sertifikat Nomor; 607 dan 617 tahun 2006 atas nama Fitriati Kuraisi;

b.4. para Ahli waris dari alm.Annie Hilda Rompis, selaku pihak pertama sebagai penjual atas sebagian bidang tanah sebagaimana yang terurai dalam Sertifikat Nomor; 607 tahun 2006 atas nama Fitriati Kuraisi; sehingga, kesemuanya dinilai sebagai suatu kesatuan/subjek hukum atau para pihak yang sentral dan terlibat penting dalam terciptanya alas hak yang dimiliki Tergugat III tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006, atas nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III;

c. Maka karena itu, konsekuensi yuridis secara formil berdasarkan fakta yang ada, adanya pihak lain yang harus diikutsertakan sebagai pihak perkara *a quo*, yakni **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung, Pemerintah Kecamatan Matuari, Dr. Hanneke Wullur dan ahli waris alm.Annie Hilda Rompis**, namun dalam gugatan *a quo* tidaklah digugat, dan oleh karenanya mengakibatkan gugatan *a quo* cacat formil sebagai kurang pihak (*plurium litis consortium*);

3. Gugatan *a quo* obscur libel/Kabur dan tidak jelas

Sehubungan dengan eksepsi angka 3 mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan, sebagai berikut:

a. Pertama: Bahwa penguraian dalil-dalil posita maupun petitum gugatan penggugat tidaklah cermat/spesifik dan tidak jelas menguraikan *subjek* hukum gugatan *a quo* [mohon diperhatikan dalil posita butir 1-halaman 2], dimana dalam penguraian dalil-dalil atau alasan gugatan tidak menjelaskan hubungan hukum yang rinci antara para penggugat dengan Alm. Hendrikus Wullur, Alm Detty Wullur, dan Hengky Wullur ini apa.. ? .. antara orangtua dan anak atukah hubungan dalam derajat kekeluargaan golongan ahli waris lainnya ?..

Halaman 15 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Hal ini sangat prinsip dan perlu penjelasan bagi persidangan, sebab penentuan proses penyelesaian persidangan a quo bergantung pada dalil-dalil yang cermat serta menurut pada hukum agar tidak membias pada proses pembuktian kedepan;

- b. Kedua : Para Penggugat mendalilkan mengajukan gugatan a quo ber'alaskan hak milik sesuai Putusan Peninjauan Kembali No.270 PK/Pdt/1989 tanggal 26 Desember 1994 silam. Hal mana sumir dan tidak jelas, sebab Putusan Peninjauan Kembali/PK tidaklah dapat dijadikan dasar adanya kepemilikan suatu hak, melainkan sekedar petunjuk bagi Majelis Hakim, apalagi diketahui Putusan tersebut tidaklah menentukan hak milik terhadap para pihak atas objek yang diperkarakan.[vide dalil posita angka 6 halaman 4, yang dalam pembahasannya sendiri Penggugat menjelaskan dictum daripada Putusan PK yang dimaksud] .

Sebaliknya, bagi Pengadilan qq Majelis Hakim yang Mulia, Tergugat II dan III cukup jelas akan membuktikan alas hak yang sah dan otentik dalam pembuktian yang akan datang;

- c. Ketiga : gugatan tidak spesifik menyebutkan objeknya tentang apa,, [mohon diteliti Majelis Hakim]- tetapi hanya merujuk pada Putusan peninjauan kembali, tidaklah berfokus pada permasalahan tentang tanah, sebab permasalahan tentang objek atas tanah secara rinci harus diuraikan tidak hanya batas-batas atas tanah melainkan letak dan jenis objek seperti apa [tanah/benda bergerak, ataupun benda tidak bergerak, tanaman yang tumbuh diatasnya maupun material lainnya yang dapat dijadikan suatu objek gugatan];

- d. Keempat : bahwa OBJEK SENGKETA gugatan Penggugat hanya mendalilkan isi luas tanah yang menjadi Sengketa yaitu seluas 1000 M2 dengan batas –batas :

Utara berbatasan dengan jalan

Selatan dengan Kasmi Kuraisi

berbatasan dengan Fitriati kuraisi

Barat berbatasan dengan jalan manado Bitung,

Sehingga tidaklah jelas Objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat terletak dimana.... Apakah masih di wilayah hukum kota Bitung atau...???

Dan juga sepanjang mengenai luasan bidang tanah a quo terdapat perbedaan mendasar, sebagaimana dalil posita angka 1 gugatan seluas 1000 M2 [seribu meter persegi], sementara merujuk pada alas hak yang diperoleh Tergugat III yang sangat jelas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor :

Halaman 16 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006 dengan total luas \pm 2.479 M2 atas nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III yang terletak di kelurahan manembo-nembo, kecamatan matuari, kota Bitung dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan jalan lorong;

Barat berbatasan dengan jalan trans Bitung-manado;

Selatan berbatasan dengan keluarga Wullur/jln setapak;

Timur berbatasan dengan pak Mijo dan ibu merril dan sebagian juga T1;

Bahwa oleh karena luasan bidang tanah sesuai data fisik dan data yuridis sebagaimana yang terurai dalam Sertifikat dimaksud terdapat perbedaan luasan bidang objek yang dipersengketakan, yakni hampir dua kali lipat perbandingannya, maka sangat beralasan hukum objek gugatan a quo kabur atau tidak jelas dan tidak mempunyai dasar hukum sehingga berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, beralasan kiranya bagi Pengadilan dan merujuk pada kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 o. Putusan mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, seyogianya Gugatan Para penggugat a quo sepatasnya Tidak dapat diterima [*niet ontvankelijke veerlark*].

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa semua dalil-dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat DITOLAK oleh Tergugat II dan Tergugat III, mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II dan Tergugat III.
2. Bahwa semua alasan-alasan hukum yang termuat pada Jawaban dalam eksepsi huruf A di atas, sepanjang ada relevansi secara yuridis dengan Jawaban dalam pokok perkara, hendaknya dianggap telah termuat kembali sebagai alasan-alasan hukum dalam Jawaban pokok perkara huruf B ini.
3. Terhadap dalil gugatan angka 1: DITOLAK oleh Tergugat II dan Tergugat III dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim, sebab objek sengketa yang dikuasai Tergugat II dan Tergugat III berlandaskan alas hak hukum yang sah dan sempurna, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 617 Tahun 2006, atas nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III, yang merupakan produk keputusan Pemerintah cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota

Halaman 17 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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)



Bitung; bukanlah milik Para Penggugat sebagaimana dalil-dalil gugatannya;

4. Terhadap dalil gugatan angka 2, 3, 4, 5, 6, 7, dan 8 : tangapannya secara komprehensif Ditolak oleh Tergugat II dan Tergugat III dan mohon dikesampingkan juga oleh Majelis Hakim, sebab dalil-dalil tersebut hanya berisi proses atau mekanisme biasa yang berlaku di Peradilan Umum namun tidak adanya relevansi dan tidak serta merta dapat melumpuhkan kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III atas bidang tanah yang diperoleh dan dikuasanya secara penuh itikad baik dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Atau dengan kata lain, dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat merupakan cerita lampau yang berdiri sendiri dan tidak dapat mengaitkan eksistensi kepemilikan sah yang dimiliki Tergugat II dan III;
5. Terhadap dalil gugatan angka 9 : sepanjang dalil penguasaan oleh Tergugat III berdasarkan peralihan melalui jual-beli memang benar dan berdasarkan hukum, sehingga maka untuk itu Tergugat III merupakan Pembeli beritikad baik dan patut pula bagi Tergugat III untuk dilindungi secara hukum, sebab mekanisme peralihan mana dilakukan sesuai tata cara yang ditentukan perundang-undangan yang berlaku ;
6. Terhadap dalil gugatan angka 10 : DITOLAK oleh Tergugat II dan Tergugat III--dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, sebab penguasaan dan kepemilikan oleh Tergugat III bersama Tergugat II atas objek tanah yang perolehnya sesuai alas hak otentik yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006, atas nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna sebagai bentuk kepemilikan;
 - 6.1. Tidak benar kerugian yang dialami penggugat bersumber pada perbuatan Tergugat II dan III, justeru sebaliknya kerugian yang didalilkan tersebut tidak tepat ditujukan terhadap tergugat II dan III, sebab Para Tergugat II dan III tidak melakukan apa-apa terlebih melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan, justru sebaliknya Tergugat II dan III lah yang saat ini dirugikan atas perbuatan dan tindakan yang dilakukan Para Penggugat yang tidak berhak;
 - 6.2. bahwa andaikata benar =*quod non*= Tergugat melakukan perbuatan yang sebagaimana didalilkan Para Penggugat, logika

Halaman 18 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



hukum sangatlah tidak mungkin Tergugat III diberikan alas hak berupa sertifikat oleh Pemerintah cq Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung. Justeru yang ada adalah pengakuan pemerintah atas alas hak yang diperoleh Tergugat III melalui bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 617 Tahun 2006, atas nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III;

- 6.3. bahwa oleh karena Tergugat III adalah Pembeli beritikad baik, maka sepantasnyalah menurut hukum Tergugat III sekalian Tergugat II untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan serta dilindungi oleh hukum; Tidak ada perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang patut untuk dikonstruksikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebab tidak memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, justeru sebaliknya Penggugatlah yang sewenangnyanya mengklaim sebagai pemilik tanpa didasari bukti kepemilikan yang sah padahal tidaklah demikian karena tidak disertai alat bukti yang benar.
7. Terhadap dalil gugatan angka 11, 12, dan 13 : DITOLAK oleh Tergugat II dan Tergugat III dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim--, dengan alasan-alasan sbb :
- bahwa permintaan sita jaminan tidak beralasan sebab dalil-dalil gugatan a quo tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum, olehnya patut untuk dikesampingkan, selanjutnya permintaan ganti kerugian yang tanpa perincian yang jelas dan mendasar terlebih lagi kabur sepatutnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 2 Maret 2022, dan atas Replik Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan Duplik tertanggal 9 Maret 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Perkara Perdata Nomor : 270 PK/Pdt/1989, tanggal 26 Desember 1994, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

Halaman 19 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung perkara perdata Nomor 2691 K/1985, tanggal 20 November 1986, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi No.203/PERD/1993/PT.MDO, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G Tanggal 16 Maret 1983, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Berita acara Eksekusi No.8/PDT.EKS/2021/PN.BIT JO Nomor 341/1981/G, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Penetapan Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN Bit jo Nomor 341/1981/G tanggal 6 Juni 2022, sesuai dengan aslinya dan diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat keterangan Riwayat tentang tanah Nomor 290/SKRTT/MBO/V/2006 tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi bukti P-8;
9. Fotokopi Surat keterangan Nomor 474.145/MT.1/412/08-2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat keterangan surat tentang tanah Nomor 02 Tahun 2003, sesuai dengan aslinya dan diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat keterangan waris tanggal 15 April 2003, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti 11;
12. Fotokopi Surat pembagian warisan tanggal 27 Januari 2003, tanpa asli, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Akta kematian Hengky F Wullur, tanpa asli, telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Akta kematian Telly Wullur, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Halaman 20 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Surat keterangan kematian Detty Wullur, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Silsilah dari keturunan Efraim Lengkong, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Akta kelahiran Arnold Wullur, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Kuasa Hukum Para Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **JULEN LABAGE**, memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tahun Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang terletak Kelurahan Manembo Nembo Bawah, lingkungan berapa Saksi tidak tahu;
 - Bahwa Saksi tahu batas-batas objek sengketa yaitu Utara berbatasan dengan Jalan, Selatan berbatasan dengan Kasmi Kuraisi, Barat berbatasan dengan Jalan, Timur berbatasan dengan Fitriati Kuraisi;
 - Bahwa yang menempati objek sengketa sekarang adalah Fitriati Kuraisi;
 - Bahwa Saksi tahu Para Penggugat mendapat tanah berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK);
 - Bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat pernah ada masalah pada tahun 1989 antara Lengkong Rompis dan Hendrikus Wulur;
 - Bahwa Penggugat adalah keluarga Rompis, Hendrikus Wulur menikah dengan Yulin Rompis;
 - Bahwa sebelumnya ada perkara antara Hilda Rompis dengan Hendrikus Wulur dengan kawan-kawan;
 - Bahwa perkara yang pertama dimenangkan oleh Hilda Rompis dan ada upaya hukum dan dimenangkan oleh Hendrikus Wulur kemudian Hilda Rompis mengajukan Kasasi dan kemudian Hendrikus Wulur mengajukan Peninjauan Kembali;
 - Bahwa Saksi tahu Tergugat II dan III mendapat tanah obyek sengketa dari Hilda Rompis;
 - Bahwa yang menjual tanah adalah nenek dari Hilda Rompis;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kapan tanah obyek sengketa dijual;

Halaman 21 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya tanah obyek sengketa ada tanaman kelapa sekarang sudah kosong;
- Bahwa luas tanah objek sengketa sekitar 1.000 (seribu) meter persegi;
- Bahwa Saksi tahu tanah dari Hilda Rompis karena Saksi tahu/mendengar dari almarhum ayahnya Fitriawati Kuraishi;
- Bahwa waktu jual beli Saksi tidak hadir;
- Bahwa yang membeli tanah obyek sengketa adalah Ibunya Haji Kismiati Kuraishi;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa yang dibeli kurang lebih 1.000 M2;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanah obyek sengketa ;
- Bahwa Saksi tidak tahu pembayarannya dilakukan secara menyicil atau cash;
- Bahwa tanah obyek langsung dikuasai oleh Tergugat III dan langsung dibuka rumah makan;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah makan berdiri tahun berapa;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah objek sengketa adalah Fitriati Kuraishi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hetty Lengkong;
- Bahwa dalam perkawinan Corneles Rompis dengan Lentji Lengkong mendapat anak Yulin Rompis, Cornelis Rompis dalam perkawinan kedua mempunyai anak Wanker Rompis, perkawinan Wanker Rompis mendapat anak Hilda Rompis, perkawinan Hilda Rompis mendapat anak Hetty Lengkong, perkawinan Hendrikus Wulur dengan Yulin Rompis mendapat anak 3 (tiga) Hengky Wulur, Deny Wulur dan Detty Wulur;
- Bahwa tahun 1989 yang menggugat adalah Hendrikus Wulur kepada Hilda Rompis, dimana Hendrikus Wulur waktu Kasasi kalah kemudian Hendrikus Wulur Peninjauan Kembali menang;
- Bahwa Penggugat yang pertama Hilda Rompis ;
- Bahwa tanah obyek sengketa pernah dilakukan eksekusi;
- Bahwa setelah di eksekusi yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat III;
- Bahwa Oktavianus Jahja Insamudra anak dari dari Delly Wulur;
- Bahwa Arnold Wulur anak dari Decky Wulur;
- Bahwa ada 9 (sembilan) tanah yang dikuasai;
- Bahwa Tergugat I menguasai tanah sejak tahun 1989;
- Bahwa yang menjual tanah adalah Hilda Rompis dan dibeli tahun 2000;

Halaman 22 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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 tahun 2022 pernah ada Eksekusi dan Saksi hadir saat itu;
- Bahwa ada 3 (tiga) bidang tanah yang di eksekusi dari 9 (sembilan) bidang;
- Bahwa Hendrikus Wulur ada 3 (tiga) orang anak yaitu, Hetty Wulur, Telly Wulur, Deny Wulur;
- Bahwa Penggugat Oktavianus Jahja Insamodra adalah anak dari Telly Wulur;
- Bahwa Saksi tinggal dengan Hetty Wullur karena itu banyak yang Saksi tahu;
- Bahwa Yetty Lengkong pernah menjabat sebagai Lurah Manembo Nembo;
- Bahwa hubungan Yetty Lengkong dengan Hilda Rompis adalah ibu dan anak;
- Bahwa keluarga Kuraisi menguasai tanah objek sengketa sekitar tahun 2000 an, dan tidak ada yang komplein;
- Bahwa tempat tinggal Saksi dengan tanah objek sengketa kurang lebih 500 (lima ratus) meter;
- Bahwa tanah obyek sengketa sudah ada sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu ibu Kuraisi apakah digugat atau tidak dalam perkara ini;
- Bahwa Yetty terlibat dalam penjualan tanah tersebut karena waktu itu Yetty sebagai Lurah Manembo Nembo;
- Bahwa nenek Ani tinggal dengan ibu Yetty Lengkong;
- Bahwa Saksi tahu luas keseluruhan 1.600 meter;
- Bahwa Corneles Rompis punya banyak tanah;

Atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **HEIDY MARGARETHA MUSTAFAH**, memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah, yang terletak di Manembo Nembo lingkungan berapa saksi tidak tahu;
- Bahwa Luas tanah objek sengketa adalah 1.000 M² (seribu meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa sekarang adalah Haji Kasmin;
- Bahwa hubungan Haji Kuraisi dengan Haji Kasmin adalah bapak dan anak;

Halaman 23 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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 tidak tahu apa dasarnya Tergugat II dan III menguasai tanah objek sengketa, Saksi hanya mendengar cerita dari orang Tua Penggugat yang disampaikan milik mereka tetapi sudah dijual ;
- Bahwa Detty Wullur mendapat tanah dari Yuliana Rompis dan Yuliana Rompis mendapat dari orang tuanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah objek sengketa sudah ada sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu ada gugatan dari Detty Wullur;
- Bahwa anak-anak dari Yuliana Rompis dan Hendrikus Wullur adalah Hengky Wullur, Telly Wulur dan Detty Wullur;
- Bahwa tanah sebelumnya bermasalah Saksi mendapat informasi dari Yetty Wullur;
- Bahwa sekarang di tanah objek sengketa ada rumah makan dan dahulu adalah kebun ada kelapa dan ada yang menyuruh menjaga adalah Detty Lengkong;
- Bahwa Hengky Wulur adalah anak dari Hendrikus Wulur;
- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita bahwa Tergugat II dan III membeli tanah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Jantje Ratunuman;
- Bahwa jabatan Yetty Lengkong waktu transaksi jual beli tanah adalah Lurah;
- Bahwa anak Ani Rompis adalah Yetty Lengkong;

Atas keterangan tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Surat pembagian Harta warisan dari Adrian Rompis dan Elisabeth Kaseger tanggal 7 Juli 1991, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.1-1;
2. Fotokopi Salinan Putusan PN Manado NO.96/1970, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi Salinan Putusan PT Manado No.27/PT/1973, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan No.863K/SIP/1974 TGL 23 Maret 1977, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.1-4;

Halaman 24 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Berita acara Eksekusi No.14/BA.PDT.G/1989/PN.MND, tanpa asli telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.1-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan PN Manado No.346/PDT.G/1995/PN.MDO, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.1-6;
7. Fotokopi Salinan Putusan PT.MDO No.154/PDT/1997/PT.Manado, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.02081 Kelurahan Manembo-Nembo atas Kecamatan Matuari Kota Bitung, tanpa asli dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3 -1a;
2. Fotokopi Surat Keterangan No.2117-KC/XII/ADK/11/2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-1b;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.617, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-1c;
4. Fotokopi Surat Penjualan tertanggal 6 Desember 2004, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3.2;
5. Fotokopi Surat pernyataan tidak keberatan, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-3;
6. Fotokopi Kwitansi sejumlah Rp.13.000.000,-(tiga belas juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-4a;
7. Fotokopi Kwitansi sejumlah Rp.29.000.000,-(dua puluh Sembilan juta), sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-4b;
8. Fotokopi IMB (Izin Mendirikan, Merubah, Menambah Bangunan) Nomor 01/IMB/BPPT&PMD/0207/XII/2013, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-5;
9. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 346/Pdt.G/1995/PN Mdo, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-6;

Halaman 25 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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

10. Fotokopi Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor 346/PDT/1997/PT.MND jo 346/Pdt.G 1995/PN.Mdo, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti T.3-7;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat II dan III telah pula mengajukan Saksi masing-masing yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **LENGKONG AGUSTIEN LEA**, memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak tahu Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah apa, yang Saksi tahu ayah Tergugat III membeli sebidang tanah dari Ani Rompis;
- Bahwa ayah Tergugat III membeli sebidang tanah kepada Ani Rompis tahun 2002;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah dibuatkan Akta Jual beli, saksi hanya mendengar dari Almarhum suami Isak Abu saat menjabat Kepala seksi Pemerintahan di Manembo-Nembo;
- Bahwa Saksi tinggal di depan Kantor Lurah Manembo Nembo;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan Kantor Lurah manembo Nembo kurang lebih 100 (seratus) meter;
- Bahwa Saksi tinggal di Manembo Nembo sejak tahun 1990 an;
- Bahwa di tanah objek sengketa ada bangunan rumah makan dan jual pulsa, dan sebelum ada rumah makan dulunya ada yang menumpang tinggal dan sekarang orang tersebut sudah meninggal dunia;
- Bahwa tanah objek sengketa setahu suami Saksi tanah milik dari Ani Rompis;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ani Rompis mendapat tanah darimana;
- Bahwa saksi tahu keluarga Wullur;
- Bahwa Hendrik Wulur tinggal di bawah dan Adrian Rompis tidak pernah tinggal di dekat objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Hilda Rompis;
- Bahwa Yetty Watuna Lengkong anak dari oma Ani;
- Bahwa nenek Ani sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi pernah mendengar eksekusi untuk bagi dua tetapi dibagi antara siapa saya tidak tahu;
- Bahwa Saksi mendengar nenek Ani menjual tanah setelah ada eksekusi;
- Bahwa Ani Rompis dengan Hilda Rompis adalah orang yang sama;

Halaman 26 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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 tahu bapak Iman adalah bapak dari Tergugat II ;
- Bahwa Imam membeli tanah tahun 2002;
- Bahwa tanah yang dibeli Imam adalah tanah yang ada rumah makannya;
- Bahwa luas tanah 1.600 meter persegi;
- Bahwa rumah makan dibangun setelah dibayar;
- Bahwa tidak ada yang komplein dan suami saksi mengatakan sudah aman sudah ada sertifikat;
- Bahwa di belakang objek sengketa adalah rumah dari Tergugat II dan III;
- Bahwa sekarang yang tinggal di tanah objek sengketa adalah tergugat III;
- Bahwa bapak Iman sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa Hilda Rompis mempunyai 5 (lima) orang anak dan yang Saksi kenal hanya Ola dan Hetty;
- Bahwa Hetty tidak pernah mengelolah tanah objek sengketa;
- Bahwa orang yang tinggal diobjek sengketa dulu meminta ijin kepada Hilda Rompis (oma Ani);
- Bahwa yang tinggal dengan Ani Rompis adalah Hetty ;
- Bahwa Saksi tidak tahu Hendrikus Wulur ada tanah di Manembo Nembo;
- Bahwa objek sengketa masuk di Kelurahan Manembo Nembo ;
- Bahwa rumah makan, tempat jual pulsa, dibeli dari oma Ani saksi dengar dari suami saksi;

Atas keterangan tersebut Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **JANTJE RATUNUMAN**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di pinggir jalan trans Manado-Bitung lingkungan Dua Manembo Nembo;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa sekarang adalah Hj. Kasmin (Tergugat II);
- Bahwa Hj. Kasmin mendapat tanah tersebut dari Nenek Ani Rompis;
- Bahwa nama lengkap nenek Ani saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelum tanah dibeli oleh Hj. Kasmin, yang kuasai adalah nenek Ani Rompis;
- Bahwa objek sengketa dulu tidak ada rumah, orang tua saksi tinggal dilorong tanah tersebut menjaga tanah tersebut;

Halaman 27 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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 tidak tahu nenek Ani Rompis mendapat tanah tersebut dari mana;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah obyek sengketa ada sertifikatnya;
- Bahwa Hj. Kasmin menduduki tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu oma Ani Rompis mempunyai anak;
- Bahwa orang tua Saksi menjaga tanah tersebut sejak umur 19 tahun sampai meninggal umur 43 tahun;
- Bahwa tanah objek sengketa tidak ada pohon kelapa;
- Bahwa selain orang tua Saksi tidak ada yang tinggal di tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tinggal di objek sengketa sejak kecil;
- Bahwa Yetty Watuna Lengkong adalah anak dari oma Ani;
- Bahwa waktu Hj. Kasmi dan oma Ani transaksi jual beli tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa nenek Ani dulu sebagai Lurah Manembo Nembo dan sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah waktu jual beli tanah tahun 2000, Yetty Watuna Lengkong masih menjabat sebagai Lurah Manembo Nembo;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah oma Ani ada hubungan keluarga dengan Arnold Tulung;
- Bahwa di tanah objek sengketa ada bangunan rumah;
- Bahwa nenek Ani Rompis menguasai tanah objek sengketa sampai di gorong-gorong (saluran air);
- Bahwa Saksi tahu batas – batas tanah, utara berbatasan dengan gorong-gorong, Timur berbatasan dengan pak Mijo, selatan berbatasan dengan Toko besi, Barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tempat Jual pulsa milik siapa;
- Bahwa gorong-gorong sekarang sudah tidak ada;

Atas keterangan tersebut Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Desember 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Halaman 28 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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 Kuasa Hukum Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 16 Maret 2023, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III, mengajukan kesimpulan tertanggal 16 Maret 2023;

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 :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat. Oleh karena itu sebelum masuk dalam pertimbangan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi dari Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan telah mengajukan jawaban dimana dalam jawaban Tergugat I termuat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Error In Persona karena Para Penggugat in casu tidak memiliki kedudukan hukum atau *persona standi in judicio* di depan PN karena Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat dengan alasan :
 - Para Penggugat tidak mempunyai legal standing yang sah untuk mengajukan gugatan sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan yang tidak beritikad baik karena berdiri sendiri dan tidak mendapat persetujuan dari ahli waris lainnya;
 - Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas/alas hak untuk menggugat;
 - Para Penggugat mengajukan gugatan dengan menarik pihak yang salah karena obyek Sengketa bukanlah milik dari Tergugat I sehingga Tergugat I bukanlah pihak yang mengalihkan obyek Sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Halaman 29 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis hakim menilai jika eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara karena untuk menentukan peran Para Penggugat sehingga dapat mengajukan gugatan ini dan juga untuk menentukan Para Penggugat tidak beritikad baik karena berdiri sendiri dan tidak mendapat persetujuan dari ahli waris lainnya harus dibuktikan dengan pembuktian dan pembuktian tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga Majelis Hakim menilai eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

2. Eksepsi tentang gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena :

- Para Penggugat tidak jelas menyebutkan hubungan hukum yang sah antara Para Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan Para Pihak dalam perkara terdahulu;
- Para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah obyek sengketa yang sama dengan obyek sengketa yang tercantum pada point mana dalam perkara terdahulu;
- Para Penggugat keliru dalam menentukan batas-batas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga kondisinya berbeda dengan batas-batas tanah dalam perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscuure libel*) dapat juga dimaksud surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau disebut juga formasi gugatan yang tidak jelas. Bahwa dalam praktik peradilan telah terjadi pengembangan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscuure libel*) seperti tidak jelasnya dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, bisa juga dasar hukumnya jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*), atau tidak jelasnya objek sengketa, atau petitum gugatan tidak jelas, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti alasan eksepsi dari Tergugat I di atas, ternyata alasan dari Tergugat I dalam eksepsinya telah masuk ke dalam pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dari Tergugat I sendiri sehingga Majelis Hakim menilai eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

3. Eksepsi tentang Gugatan kekurangan pihak (*Exceptio Pluriumalitis Contractum*) dengan alasan Para Penggugat tidak menarik Kepala Kantor ATR/BPN Kota Bitung sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Halaman 30 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sulawesi Utara dalam gugatan menjadi salah satu Tergugat, maka sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 dan Nomor 2824 K/Pdt/2000, Penggugat memiliki hak untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugat atau ditarik sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat memiliki hak untuk menarik siapa saja yang dirasa perlu untuk digugat atau ditarik sebagai pihak Tergugat, namun perlu juga untuk memperhatikan dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dalam surat gugatan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;

Menimbang, bahwa terkait tidak ditariknya pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sulawesi Utara, menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikategorikan sebagai kurang pihak, karena nanti hal tersebut akan menjadi beban pembuktian dari Penggugat untuk membuktikan ada tidaknya peristiwa atau hubungan hukum antara Penggugat dan pihak BPN tersebut, maka nantinya hal tersebut akan menjadi beban pembuktian dari pihak Tergugat untuk dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan-alasan eksepsi Tergugat I telah masuk ke dalam pokok perkara maka eksepsi Tergugat I tidak cukup beralasan hukum, untuk itu sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat I patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III dan telah mengajukan jawaban dimana dalam jawaban Tergugat II dan Tergugat III termuat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau *legal standing* (*persona standi in judicio*) dalam mengajukan tuntutan hukum, serta legalitas Kuasa Hukum Para Penggugat yang diragukan keabsahannya dengan alasan sebagai berikut :
 - Bahwa gugatan Penggugat tidaklah didasarkan pada alas hak yang sah dimata hukum atau tidaklah disebutkan akan alas haknya, selain hanya

Halaman 31 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



mendasari Putusan Peninjauan Kembali No. 270 PK / Pdt / 1989 tanggal 26 Desember 1994 sehingga Para Penggugat didudukan sebagai pihak yang tidak memiliki kepentingan/legalitas dalam mengajukan gugatan a quo;

- Bahwa Penggugat / HYDECKYE WULLUR maupun sekalian ahli waris lainnya tidak lagi dapat mempersoalkan benda atau bidang tanah yang kini menjadi Hak milik Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis hakim menilai jika eksepsi tersebut telah masuk dalam pokok perkara karena untuk menentukan peran Penggugat sehingga Tergugat I didalilkan oleh Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum harus dibuktikan dengan pembuktian dan pembuktian tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga Majelis Hakim menilai eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa objek yang dimaksud saat ini tercatat atas nama pemegang hak beratas-namakan Fitriati Kuraisi/Tergugat III sebagaimana alas Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006, tidak diuraikan batas-batas secara spesifik sesuai data yuridis dan data fisik saat ini;
- Bahwa sepatutnya Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung, Pemerintah Kecamatan Matuari, Dr. Hanneke Wullur dan para Ahli waris dari Alm. Anie Hilda Rompis, turut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) pada dasarnya merupakan bagian dari eksepsi salah pihak (*exceptio error in persona*) yang menyangkut adanya kekeliruan perihal pihak dalam suatu gugatan. Eksepsi *error in persona* terdiri dari 3 (tiga), yaitu : Diskualifikasi in person, keliru pihak yang ditarik, dan plurium litis consortium. Diskualifikasi in person berkaitan pihak yang bertindak sebagai Penggugat merupakan pihak yang tidak memenuhi kualifikasi sebagai Penggugat karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan atau tidak cakap melakukan tindakan dalam pengertian orang berada di bawah umur atau perwalian maupun tidak cakap melakukan tindakan hukum. Keliru pihak berkaitan dengan kelirunya pihak yang ditarik dalam suatu gugatan sebagai Tergugat. Sedangkan plurium litis consortium berkaitan dengan adanya kekurangan pihak yang ditarik dalam suatu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat sebagai pihak yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain mempunyai hak penuh untuk menentukan dan menarik pihak-pihak yang akan digugat melalui gugatan yang diajukan olehnya. Hal itu sesuai dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2471 K/SIP/1981 tanggal 18 Januari 1981 yaitu wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat, namun tidak semua pihak dapat digugat, harus pula memperhatikan kepentingan atau hubungan hukum antara pihak yang ditarik dalam gugatan dengan hal yang disengketakan. Setidaknya Para Penggugat sudah menarik pihak yang secara nyata menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu Tergugat II dan Tergugat III dalam gugatannya. Sehingga hal tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1072 K/SIP/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menyatakan “gugatan cukup diajukan kepada pihak yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa”. Selain daripada itu, keseluruhan pihak-pihak yang terlibat dalam perkara *a quo* hanya dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian dan hal tersebut telah masuk ke dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa terkait tidak ditariknya pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung, Pemerintah Kecamatan Matuari, Dr. Hanneke Wullur dan para Ahli waris dari Alm. Anie Hilda Rompis, menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikategorikan sebagai kurang pihak, karena nanti hal tersebut akan menjadi beban pembuktian dari Penggugat untuk membuktikan ada tidaknya peristiwa atau hubungan hukum antara Para Penggugat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung, Pemerintah Kecamatan Matuari, Dr. Hanneke Wullur dan para Ahli waris dari Alm. Anie Hilda Rompis tersebut, maka nantinya hal tersebut akan menjadi beban pembuktian dari pihak Tergugat II dan Tergugat III untuk dibuktikan dalam pokok perkara;

Halaman 33 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat alasan eksepsi pada garis datar kedua yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III pada tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai alasan eksepsi pada garis datar pertama yang menguraikan objek yang dimaksud saat ini tercatat atas nama pemegang hak beratas-namakan Fitriati Kuraisi/Tergugat III sebagaimana alas Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 607 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 617 Tahun 2006, tidak diuraikan batas-batas secara spesifik sesuai data yuridis dan data fisik saat ini, Majelis Hakim menilai eksepsi tersebut lebih cocok masuk dalam eksepsi Gugatan a quo obscur libel/Kabur dan tidak jelas sehingga terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama sama dalam eksepsi ketiga Tergugat I dan Tergugat III;

3. Gugatan Obscur Libel/Gugatan Kabur dengan alasan sebagai berikut :

- Penguraian dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Para Penggugat tidaklah cermat/spesifik dan tidak jelas menguraikan *subjek* hukum gugatan a quo;
- Putusan Peninjauan Kembali/PK tidaklah dapat dijadikan dasar adanya kepemilikan suatu hak, melainkan sekedar petunjuk bagi Majelis Hakim, apalagi diketahui Putusan tersebut tidaklah menentukan hak milik terhadap para pihak atas objek yang diperkarakan;
- Gugatan tidak spesifik menyebutkan objeknya tentang apa tetapi hanya merujuk pada Putusan peninjauan kembali, sedangkan permasalahan tentang objek atas tanah secara rinci harus diuraikan tidak hanya batas-batas atas tanah melainkan letak dan jenis objek;
- Perbedaan luasan bidang objek yang dipersengketakan, yakni hampir dua kali lipat perbandingannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai gugatan kabur pada pokoknya terkait dengan tidak terang atau tidak jelasnya isi (*onduidelijk*) dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Padahal sebuah gugatan harus disusun dengan terang dan jelas (*duidelijk*). Memang dalam RBg tidak diatur secara *expressive verbis* perihal bagaimana gugatan yang terang dan jelas tersebut. Namun dalam praktik peradilan, formalitas gugatan merujuk pada ketentuan Pasal 8



Reglement op de Rechtsvordering (Rv) dengan mengedepankan asas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 8 Rv tersebut pada pokoknya mensyaratkan suatu gugatan harus memuat identitas para pihak yang berperkara, pokok gugatan atau dasar gugatan (*posita*), dan tuntutan hukum (*petitum*). Merujuk pada ketentuan tersebut, eksepsi gugatan kabur (dalam praktiknya dapat berupa tidak jelasnya identitas para pihak, tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya obyek sengketa, tidak jelasnya tuntutan hukum, maupun ketidaksinkronan antara dalil gugatan dengan tuntutan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan tersebut telah jelas memuat identitas para pihak, dasar hukum dalil gugatan, obyek sengketa, dan tuntutan hukum. Selain itu, Majelis Hakim juga berpendapat dalil gugatan telah sinkron dengan tuntutan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut. Perumusan dalil gugatan dan tuntutan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut telah sesuai dengan *substantiëring theorie* yaitu dalil tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Dengan demikian, Majelis Hakim menilai tidak ada *obscuur libel* berkaitan dengan dalam perumusan gugatan oleh Para Penggugat tersebut sehingga demikian eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak cukup beralasan hukum, untuk itu sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi baik Eksepsi Tergugat I serta Tergugat II dan Tergugat III ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut di atas Tergugat I, dalam jawabannya telah mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 35 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang tua dari Tergugat I (Alm. Ny. Lengkong-Rompis) selaku Pemohon Eksekusi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2691 K/Sip/1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 203/Perd/1983/PT.Mdo jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN.Mdo sementara obyek yang di eksekusi dibagi bersama secara merata (masing-masing pihak mendapatkan $\frac{1}{2}$ bagian) dan hasilnya sudah diterima secara ikhlas dan tidak ada yang keberatan dengan melakukan upaya hukum untuk mengajukan perlawanan eksekusi sehingga apa yang sudah terlaksana setelah proses eksekusi pada tanggal 10 Juni 1989 adalah sah berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 14/BA.Pdt.G/1989/PN. Mdo;
- Bahwa Putusan MARI Nomor 270 PK/Pdt/1989 yang dijadikan dasar Para Penggugat dalam gugatannya tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan serta membatalkan eksekusi yang telah selesai dilaksanakan dan sama sekali tidak ada menyatakan dalam amarnya secara DECLARATOIR akan hak Pemohon PK atas tanah-tanah yang telah selesai dieksekusi;
- Bahwa Para Penggugat selaku Pemohon Eksekusi hanyalah ahli waris dari Pihak yang berperkara sehingga tidak pernah tahu apa yang sudah dilakukan sebagai upaya hukum dari pewaris (Para Pihak Dalam Perkara 341/1981), dimana Pewaris selaku pihak yang berperkara pernah memperkarakan obyek eksekusi yang dimaksud untuk dieksekusi pemulihan saat ini berdasarkan Putusan PN Manado Nomor 346/Pdt/G/1995/PN.Mdo tanggal 20 Agustus 1996 Jo. Putusan PT Manado nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo tanggal 26 Nopember 1997 Jo Putusan MARI Nomor 1421 K/Pdt/1999 yang hasilnya gugatan tidak dapat diterima;
- Bahwa Hakim di tingkat Banding telah mempertimbangkan secara sempurna gugatan Para Penggugat (Pewaris selaku pihak yang berperkara) dalam putusannya nomor 154/Pdt/1997/PT. Mdo tanggal 26 Nopember 1997 terurai jelas pada halaman 8 dan 9 sehingga Putusan PK NOMOR 270 PK/Pdt/1985 tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut di atas Tergugat II dan Tergugat III, dalam jawabannya telah mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa penguasaan dan kepemilikan oleh Tergugat III bersama Tergugat II atas objek tanah yang perolehnya sesuai alas hak otentik yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 606 tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik

Halaman 36 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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

Nomor: 617 Tahun 2006, atas nama Fitriati Kuraisi/Tergugat III, adalah sah dan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna sebagai bentuk kepemilikan;

- Bahwa dalil-dalil tersebut hanya berisi proses atau mekanisme biasa yang berlaku di Peradilan Umum namun tidak adanya relevansi dan tidak serta merta dapat melumpuhkan kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III atas bidang tanah yang diperoleh dan dikuasainya secara penuh itikad baik dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Atau dengan kata lain, dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat merupakan cerita lampau yang berdiri sendiri dan tidak dapat mengaitkan eksistensi kepemilikan sah yang dimiliki Tergugat II dan III;
- Bahwa penguasaan oleh Tergugat III berdasarkan peralihan melalui jual-beli memang benar dan berdasarkan hukum, sehingga maka untuk itu Tergugat III merupakan Pembeli beritikad baik dan patut pula bagi Tergugat III untuk dilindungi secara hukum, sebab mekanisme peralihan mana dilakukan sesuai tata cara yang ditentukan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan para pihak, terhadap hal-hal yang telah diakui dan tidak disangkal oleh para pihak dianggap telah terbukti setidak-tidaknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah keturunan dari Almarhum Cornelis Rompis;
- Bahwa Almarhum Cornelis Rompis mempunyai anak-anak yang bernama Almarhum Adrian W Rompis dan Almarhumah Julien Rompis;
- Bahwa Penggugat adalah keturunan dari Almarhum Adrian W Rompis sedangkan Tergugat I adalah keturunan dari Almarhumah Julien Rompis;
- Bahwa Tergugat I adalah anak dari Almarhumah Ny Lengkong Rompis;
- Bahwa suami Almarhumah Julien Rompis bernama Hendrikus Wullur;
- Bahwa anak-anak Almarhumah Julien Rompis dan suaminya yakni Hengky Friso Wullur, Telly Sonya Maria Wullur dan Detty Wullur;
- Bahwa Hengky Friso Wullur, Telly Sonya Maria Wullur dan Detty Wullur sudah meninggal dunia;
- Bahwa Oktovius Jahja Insamodra adalah anak dari Telly Sonya Wullur;
- Bahwa Arnold Wullur adalah anak dari Hengky Wullur;
- Bahwa Wullur Hydeckye adalah anak dari Hengky Friso Wullur;
- Bahwa terhadap putusan Nomor 341/1981/G/PN. MDO pada tanggal 16 Maret 1983 Pengadilan Negeri Manado Jo Putusan Pengadilan Tinggi

Halaman 37 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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

Manado dengan Nomor Perkara 203/PERD/1983/PT MDO tertanggal 23 Juli 1984 jo Kemudian berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado dengan Nomor Perkara 203/PERD/1983/PT.MDO tertanggal 23 Juli 1984 Alm.HENDRIKUS WULUR., Dkk Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986 telah dilaksanakan eksekusi dengan Berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN Mdo;

- Bahwa berdasarkan Putusan Kasasi dengan Nomor Perkara 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986, Alm.Hendrikus Wullur, Detty Wullur dan Hengky Wullur mengajukan upaya hukum luar biasa Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara 270 PK/Pdt/1989 tertanggal 26 Desember 1994 dengan Putusan :
 - Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Kasasi: 1.Hendrikus Wullur 2.Detty Wullur 3. Hengky Wullur;
 - Membatalkan Putusan pengadilan Negeri Manado tanggal 16 Maret 1983 No.341/1981/G/PN.Mdo, Pengadilan Tinggi Manado Tanggal 23 Juli 1984 No.203/Ped/1885/PT.Mdo, dan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Nopember 1986 No.2691 K/Pdt/1985;

Mengadili sendiri

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp30.000,- (tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang diakui oleh Tergugat I, II dan III tidak diperlukan pembuktian lebih lanjut mengingat sesuatu yang jelas dan nyata tidak perlu dibuktikan (*quod constat clare, non debet verificari*) dan apa yang diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh para pihak, maka kebenarannya tidak dapat disangkal lagi (*vide*: kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972). Sedangkan dalil gugatan Para Penggugat yang dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut dalam proses pembuktian;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan dan jawaban yang dikemukakan oleh para pihak, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Para Penggugat

Halaman 38 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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

dengan Para Tergugat dalam perkara *a quo* untuk kemudian dipertimbangkan dan diberikan putusan yaitu :

- Apakah tanah sengketa adalah bagian warisan milik Alm. HENDRIKUS WULLUR, Almh. DETTY WULLUR dan Alm. HENGKY WULLUR sehingga Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Alm.HENDRIKUS WULLUR, Almh.DETTY WULLUR dan Alm. HENGKY WULLUR berhak atas tanah tersebut?;
- Apakah perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum sehingga jual beli tersebut cacat hukum dan batal demi hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena ada dalil gugatan Para Penggugat yang telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Para Penggugat sebagai pihak mendalilkan adanya sesuatu hak guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah adanya hak orang lain berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 RBg berkewajiban untuk membuktikan seluruh dalil yang dikemukakan dalam gugatannya. Begitu pula Para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan seluruh dalil sangkalan yang dikemukakan dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil \gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-17 serta menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Julen Labage dan Heidy Margaretha Mustafah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.1-1 sampai dengan T.1-7 namun tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.3-1a sampai dengan T.3-7 serta Kuasa Tergugat II dan Tergugat III telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Lengkong Agustien Lea dan Saksi Jantje Ratunuman;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang masing-masing diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan pokok sengketa dalam perkara *a quo* dan akan mengesampingkan alat bukti yang tidak relevan dengan pokok sengketa dalam perkara *a quo* (*vide*: kaidah hukum

Halaman 39 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat dan saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, objek sengketa seluas 1000 M² adalah milik dari Alm. HENDRIKUS WULLUR, Alm. DETTY WULLUR DAN Alm. HENGKY WULLUR sebagai Pemenang Perkara Perdata dalam Putusan Peninjauan Kembali No : 270 PK/Pdt/1989 Tanggal : 26 Desember 1994 yang sekarang telah jatuh waris kepada Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kasmi Kuraisi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Fitriati Kuraisi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Manado Bitung;

(vide: angka 1 (satu) posita gugatan Para Penggugat);

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang berhubungan dengan dalil gugatannya tersebut yakni :

- bukti P-1 berupa Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Perkara Perdata Nomor : 270 PK/Pdt/1989, tanggal 26 Desember 1994;
- bukti P-2 berupa Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Perkara perdata Nomor 2691 K/1985, tanggal 20 November 1986;
- Bukti P-3 berupa Fotokopi Berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo tanggal 10 Juni 1989;
- bukti P-4 berupa Putusan Pengadilan Tinggi No. 203/PERD/1983/PT. MDO tanggal 23 Juli 1984 sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai selanjutnya diberi tanda bukti P- 4;
- bukti P-5 berupa Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G Tanggal 16 Maret 1983;
- bukti P-6 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN Bit jo Nomor 342/1981/G tanggal 13 Juni 2022;
- bukti P-7 berupa Penetapan Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN Bit jo Nomor 341/1981/G tertanggal 6 Juni 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut di atas:

Halaman 40 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Salinan Putusan Mahkamah Agung Perkara Perdata Nomor : 270 PK/Pdt/1989, tanggal 26 Desember 1994 antara Hendrikus Wullur., Dkk sebagai Pemohon PK dan Ny. Lengkong Rompis., Dkk sebagai Termohon PK dimana Pemohon PK memohonkan agar Mahkamah Agung Republik Indonesia melakukan Peninjauan Kembali terhadap perkara Nomor 2691 K/Pdt/1985 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana dalam pertimbangannya Majelis Hakim PK memberikan pertimbangan :

- Bahwa sesuai dengan putusan perkara No. 96/1970 jo Putusan Mahkamah Agung No. 835K/Sip/1974 bahwa Penggugat (ayah dari Termohon PK) hanya $\frac{1}{4}$ bagian dan apa yang menjadi haknya tersebut telah diterima sebagai bagiannya berupa $\pm 350, 109$ pohon kelapa maka tidak ada lagi hak Penggugat dalam budel;
- Bahwa dengan adanya putusan tersebut sudah mengikat Penggugat dan Tergugat dan sekarang ketika ada putusan yakni Putusan Nomor 341/1981/G tanggal 16 Maret 1983 yang menetapkan $\frac{1}{2}$ bagian atas budel sebagai ahli waris pengganti dari orang tua mereka Adrian Rompis sehingga putusan tersebut bertentangan dengan putusan perkara No. 96/1970 jo Putusan Mahkamah Agung No. 835K/Sip/1974;

sehingga Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan permohonan peninjauan dari Pemohon Peninjauan Kembali dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN Mdo tanggal 16 Maret 1993 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 203/Perd/1985/PT. Mdo tanggal 23 Juli 1984 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Nopember 1986 Nomor 2691 K/Pdt/1985 dan mengadili sendiri bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dan Menghukum Para Termohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp30.000,- (tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa Salinan Putusan Mahkamah Agung Perkara perdata Nomor 2691 K/1985, tanggal 20 November 1986 antara Hendrikus Wullur., Dkk sebagai Pemohon Kasasi dan Ny. Lengkong Rompis., Dkk sebagai Termohon Kasasi dimana Pemohon Kasasi memohonkan agar Mahkamah Agung memeriksa Putusan 341/1981/G tanggal 16 Maret 1983 jo Putusan Nomor 203/PERD/1983/PT. MDO tanggal 23 Juli 1984, di dalamnya memuat pertimbangan mengenai keberatan Pemohon Kasasi yakni keberatan pada angka 1 sampai dengan angka 5, dimana Majelis Kasasi menilai bahwa alasan kasasi pada angka 1, 3, 4 dan 5 tidak dapat dibenarkan karena

Halaman 41 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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

mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan halmana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sementara itu pada alasan kedua Majelis Hakim memberi pertimbangan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum sehingga dalam putusannya Majelis Kasasi memutuskan menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi Hendrikus Wullur, Detty Wullur dan Hengky Wullur serta menghukum Pemohon-Pemohon Kasasi membayar biaya Perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-3 yang sama dengan bukti T.1-5 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 14/BA.Pdt.G/1989/PN Mdo merupakan Eksekusi atas perkara Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN Mdo tanggal 16 Maret 1993 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 203/Perd/1985/PT. Mdo tanggal 23 Juli 1984 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Nopember 1986 Nomor 2691 K/Pdt/1985 menerangkan pada hari Sabtu tanggal 10 Juni 1989, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Manado tanggal 8 Juni 1989 telah dilakukan pembagian terhadap 8 (delapan) objek tanah sebagaimana tercantum dalam berita acara eksekusi;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Putusan Pengadilan Tinggi No. 203/PERD/1983/PT. MDO tanggal 23 Juli 1984 antara Hendrikus Wullur., Dkk sebagai Pembanding dan Ny. Lengkong Rompis., Dkk sebagai Terbanding dimana Pembanding memohonkan agar Mahkamah Agung memeriksa Putusan 341/1981/G tanggal 16 Maret 1983, di dalamnya memuat pertimbangan bahwa terhadap alasan-alasan yang diajukan oleh Pembanding tidak memuat hal-hal yang dapat mempengaruhi putusan dalam perkara ini atau putusan lain lagi yang dikehendaki oleh Pembanding maka memori banding tersebut patut dikesampingkan sehingga Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Pengadilan Negeri Manado dengan putusannya tertanggal 16 Maret 1983 Perdata Nomor 341/1981/G atas alasannya yang telah diuraikan di dalamnya sudah benar dalam menjatuhkan putusannya dan telah disetujui oleh Pengadilan Tinggi dan dijadikan alasannya sendiri oleh karena itu putusan tersebut dapat dikuatkan sehingga memuat amar, menerima banding dari Tergugat I s/d III semula/Tergugat I s/d III-Pembanding, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tertanggal 16 Maret 1983 Perdata Nomor 341/1981/G yang dimohonkan banding itu dan Menghukum Tergugat I s/d III semula/Tergugat I s/d

Halaman 42 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III-Pembanding untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp2.250,- (dua ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan memerintahkan mengirimkan salinan resmi putusan ini beserta berkas perkara yang bersangkutan kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G Tanggal 16 Maret 1983, antara Ny Lengkong Rompis, Ny Duhengo Rompis, Ferdinand Rompis dan Alfrits Rompis sebagai Penggugat Lawan Hendrikus Wullur, Detty Wulur dan Hengky Wullur sebagai Tergugat dengan amar putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat, Alfrits Rompies, Ny. Duhengo Rompies dan Ferdinand Rompies sebagai anak dari waris Adrian Rompies almarhumah beserta Tergugat II sampai dengan Tergugat IV, anak dari waris Julien Rompies almarhum adalah waris pengganti dari almarhum Cornelis Rompies;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat, Alfrits Rompies Ny. Duhengo Rompies dan Ferdinand Rompies sebagai waris pengganti kedudukan waris dari almarhum Cornelis Rompies dan Tergugat II sampai dengan IV, sebagai waris pengganti, kedudukan waris dari almarhum Cornelis Rompies prang tua pihak-pihak dari Ibu mantu Tergugat I, masing-masing mempunyai hak atas setengah bagian dari harta peninggalan almarhum Cornelis Rompies tersebut angka 2.1 sampai dengan 2.9 pada posita gugatan di atas dengan diperhitungkan apa yang telah diterima, lebih dahulu 109 pohon kelapa dan 80 pohon kelapa yang telah diterima Adrian Rompies dan Julien Rompies Almarhum;
4. Menyatakan menurut hukum setengah bagian harta peninggalan almarhum Cornelis Rompies dan Tergugat II sampai dengan IV, sebagai ahli waris pengganti, kedudukan waris Cornelis Rompies masing-masing mempunyai hak atas setengah bagian dari keseluruhan harta peninggalan almarhum Cornelis Rompies dengan cara tersebut di atas pada angka 2.1 sampai dengan 2.9 posita gugatan;
5. Menyatakan menurut hukum setengah bagian dari seluas tanah/kebun dan kintal tersebut dengan perhitungan di atas adalah milik budel Penggugat

Halaman 43 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alfrits Rompies, Ny. Duhengo Rompies dan Ferdinand Rompies sebagai waris pengganti kedudukan Cornelis Rompies;

6. Menghukum Tergugat Tergugat untuk memisahkan dan menyerahkan setengah bagian hak dari setiap tanah/kebun dan kintal harta peninggalan seperdua dan kepada Penggugat Alfrits Rompies Ny Duhengo Rompies dan Ferdinand Rompies menjadi budel yang belum dibagi;
7. Menghukum Tergugat Tergugat dan orang orang yang mendapat hak dari padanya juga mengosongkan dan keluar dari tanah tanah/kebun dan kintal tersebut di atas, yang menjadi budel yang belum dibagi Penggugat, Alfrits Rompies dan Ferdinand Rompies seraya menyerahkan menjadi budel yang belum dibagi oleh Penggugat Alfrits Rompies, Ny. Duhengo Rompies dan Ferdinand Rompies;
8. Menghukum Tergugat Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp13.586 (tiga belas ribu lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN Bit jo Nomor 342/1981/G tanggal 13 Juni 2022, dalam bukti surat tersebut diketahui bahwa pada hari Senin tanggal 13 Juni 2022 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor 8/Pdt.Eks.2021/PN Bit jo Nomor 341/1981/G telah dilakukan pelaksanaan terhadap putusan (eksekusi) terhadap objek-objek eksekusi yakni objek eksekusi di tempat bernama "Sagerat" Lingkungan IV RT 03, Kelurahan Manembo Nembo (dekat tugu Jepang jalan arah Marina), Sawah di tempat bernama "Sagerat" Lingkungan IV, RT 03 Kelurahan Manembo Nembo (belakang pabrik PT. Marina dan Kebun/kintal di Lingkungan V RT 01 Kelurahan Manembo Nembo (kompleks perumahan Dea dekat kompleks perumahan umum) dan pada saat eksekusi objek eksekusi 1 (satu) sudah berada dalam keadaan kosong, sehingga dilakukan eksekusi pada objek pertama, pada objek kedua ada 2 (dua) bangunan milik Termohon Kasasi/orang yang menguasai objek eksekusi kedua dan 1 (satu) bangunan milik Termohon Kasasi/orang yang menguasai objek eksekusi ketiga dan atas hal tersebut pihak yang menempati objek eksekusi kedua dan ketiga meminta waktu kurang lebih 1 (satu) minggu kepada Kuasa Pemohon Eksekusi untuk membongkar sendiri bangunan-bangunan milik mereka dan akan keluar secara sukarela setelah membongkar bangunan bangunan rumah milik mereka;

Halaman 44 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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 bukti P-7 berupa Penetapan Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN Bit jo Nomor 341/1981/G tertanggal 6 Juni 2022, bukti tersebut menerangkan bahwa Djainuddin Karanggusi., S.H., M.H selaku Ketua Pengadilan Negeri Bitung memerintahkan kepada Panitera atau jika berhalangan dapat diwakilkan oleh wakilnya yang sah dan Jurusita untuk melaksanakan isi putusan (eksekusi pengosongan) terhadap objek sengketa/objek eksekusi berupa : kebun kelapan di tempat bernama "Sagerat" Lingkungan IV RT 03, Kelurahan Manembo Nembo (dekat tugu Jepang jalan arah Marina), Sawah di tempat bernama "Sagerat" Lingkungan IV, RT 03 Kelurahan Manembo Nembo (belakang pabrik PT. Marina dan Kebun/kintal di Lingkungan V RT 01 Kelurahan Manembo Nembo (kompleks perumahan Dea dekat kompleks perumahan umum);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-6 yang diajukan oleh Para Penggugat, tersebut telah dibubuhi dengan meterai sehingga telah memenuhi syarat formil bukti di persidangan (*vide*: Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai sedangkan bukti P-7 hanya merupakan fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya sehingga untuk dapat diterima di depan persidangan bukti P-7 tersebut harus dikuatkan oleh keterangan Saksi atau bukti lain dan/atau bukti surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan (*vide*: kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1988 dan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan sengketa antara kedua belah pihak dimulai dengan adanya sengketa di Pengadilan Negeri Manado dalam perkara perdata Nomor 341/1981/G antara Ny Lengkong Rompis, Ny Duhengo Rompis, Ferdinand Rompis dan Alfrits Rompis sebagai Penggugat Lawan Hendrikus Wullur, Detty Wulur dan Hengky Wullur sebagai Tergugat (bukti P-5), sehingga pada tanggal 16 Maret 1983 Majelis Hakim memutuskan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan Penggugat dikabulkan, selanjutnya Hendrikus Wullur., Dkk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Manado terhadap putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut sehingga Pengadilan tingkat banding telah memutuskan dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 203/PERD/1983/PT. MDO tanggal 23 Juli 1984 (bukti P-4) yakni menguatkan

Halaman 45 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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

putusan Nomor 341/1981/G selanjutnya Hendrikus Wullur., Dkk mengajukan kasasi terhadap perkara ini dan atas keberatan Hendrikus Wullur., Dkk selaku Pemohon Kasasi, Majelis Kasasi memutuskan menolak permohonan kasasi Hendrikus Wullur., Dkk tersebut (Bukti P-2) sehingga berdasarkan putusan tersebut, putusan Majelis Kasasi tetap menguatkan isi putusan 341/1981/G jo 203/PERD/1983/PT. MDO selanjutnya berdasarkan putusan tersebut Ny Lengkong Rompis, Ny Duhengo Rompis, Ferdinand Rompis dan Alfrits Rompis memohonkan eksekusi dan atas permohonan tersebut telah dilaksanakan Eksekusi pada hari Sabtu tanggal 10 Juni 1989 (bukti P-3 sama dengan bukti T.1-5), Majelis Hakim berkesimpulan telah dilakukan eksekusi atas putusan tersebut di atas;

Menimbang. bahwa selanjutnya terhadap ketiga putusan di atas, Hendrikus Wullur., Dkk mengajukan permohonan Peninjauan Kembali dan atas dasar permohonan tersebut telah diputuskan dengan Putusan Nomor 270 PK/Pdt/1989 (bukti P-1) dalam putusannya Majelis Hakim PK memutuskan mengabulkan permohonan peninjauan dari Pemohon Peninjauan Kembali dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN Mdo tanggal 16 Maret 1993 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 203/Perd/1985/PT. Mdo tanggal 23 Juli 1984 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Nopember 1986 Nomor 2691 K/Pdt/1985 dan mengadili sendiri bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan dasar pertimbangan : alasan pertama, ternyata sebelumnya telah ada putusan sebelumnya yakni putusan perkara No. 96/1970 (bukti T.1-2) jo Putusan Mahkamah Agung No. 863K/Sip/1974 (bukti T.1-4) bahwa Penggugat (ayah dari Termohon PK) hanya $\frac{1}{4}$ bagian dan apa yang menjadi haknya tersebut telah diterima sebagai bagiannya berupa \pm 350, 109 pohon kelapa maka tidak ada lagi hak Penggugat dalam budel dan alasan kedua, karena putusan tersebut sudah mengikat Penggugat dan Tergugat dan sekarang ketika ada putusan yakni Putusan Nomor 341/1981/G tanggal 16 Maret 1983 yang menetapkan $\frac{1}{2}$ bagian atas budel sebagai ahli waris pengganti dari orang tua mereka Adrian Rompis sehingga putusan tersebut bertentangan dengan putusan perkara No. 96/1970 jo Putusan Mahkamah Agung No. 863K/Sip/1974 dan oleh karena ada dua putusan yang bertentangan tersebut itulah maka Mahkamah Agung memutuskan untuk membatalkan ketiga putusan di atas (P-5, P-4 dan P-2) dan mengadili sendiri menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 46 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim karena Majelis Hakim Peninjauan Kembali dalam pertimbangannya telah menyatakan sebelumnya telah ada putusan yang mengikat yakni putusan perkara No. 96/1970 yang jo Putusan Mahkamah Agung No. 863K/Sip/1974 yang ternyata diajukan sebagai dan dalam putusannya Majelis Hakim Peninjauan Kembali telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN Mdo tanggal 16 Maret 1993 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 203/Perd/1985/PT. Mdo tanggal 23 Juli 1984 jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Nopember 1986 Nomor 2691 K/Pdt/1985, menurut hemat Majelis Hakim, oleh karena ada 2 (dua) putusan yang berbeda, Majelis Peninjauan Kembali tetap mengacu ke Keputusan Perdata Pengadilan Negeri Manado No. 96/1970 tanggal 22 Juli 1970;

Menimbang, bahwa Keputusan Perdata Pengadilan Negeri Manado No. 96/1970 tanggal 22 Juli 1970 yang ternyata diajukan Tergugat sebagai bukti (Bukti T-1-2) dalam putusannya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat (Adrian Rompis) yang pada pokonya hanya menyatakan bahwa Penggugat (Adrian Rompas) dan Tergugat I (Julien Wullur Rompis) adalah ahli waris dari almarhum Cornelis Rompis selanjutnya Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 27/PT/1973 tanggal 21 November 1973 yang ternyata diajukan Tergugat sebagai bukti (Bukti T.1-3) yang putusannya memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado No.96/1970 tersebut dan mengabulkan gugatan Penggugat-pembanding untuk sebagian dan menyatakan barang-barang yang tersebut dalam bagian-bagian sub a, b, c, d dan e dari gugatan adalah budel dari almarhum Coernelis Rompis yang belum dibagi dan menentukan Penggugat-Pembanding (Adrian Rompis) dan Tergugat I-Terbanding (Julien Wullur Rompis) berhak atas masing-masing seperempat dari boedel itu selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 863K/Sip/1974 yang ternyata diajukan Tergugat sebagai bukti (Bukti T.1-4) memutuskan membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Manado dan mengadili sendiri menguatkan Keputusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 22 Juli 1971 No.96/1970;

Menimbang, bahwa walaupun bukti terhadap bukti Tergugat I yang bersama-sama dipertimbangkan di atas karena saling bersesuaian yakni T.I-2, T.I-3, T.I-4 dan T.I-5 berupa fotokopi namun berdasarkan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indoensia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1988 dan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indoensia Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005, bukti-bukti

Halaman 47 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dikuatkan bukti lain dan dibenarkan oleh pihak lawan sehingga bukti T T.I-2, T.I-3, T.I-4 dan T.I-5 tersebut dapatlah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian walaupun mengacu ke Keputusan Perdata No 96/1970 yang telah berkekuatan hukum tetap, namun amar putusan tersebut hanya bersifat deklarator atau deklaratif (*declatoir vonnis*) yakni hanya menentukan bahwa Adrian W Rompis (Penggugat dalam perkara Perdata No 96/1970) dan Julien Wullur Rompis (Tergugat dalam perkara Perdata No 96/1970) adalah ahli waris dari almarhum Cornelis Rompis selanjutnya dalam putusan tersebut tidak memuat amar yang mengandung kondemnator (*condemnatoir*) seperti menghukum Tergugat menyerahkan dan melakukan pembagian harta warisan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dengan Putusan Nomor 270 PK/Pdt/1989 (bukti P-1), Keputusan Perdata Pengadilan Negeri Manado No. 96/1970 tanggal 22 Juli 1970 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 27/PT/1973 tanggal 21 November 1973 Putusan Mahkamah Agung Nomor 863K/Sip/1974, Majelis Hakim menilai tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan dalil Para Penggugat sebagaimana posita angka 1 (satu) yang menyatakan bahwa objek sengketa seluas 1.000 M² dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan Kasmi Kuraisi, sebelah Timur berbatasan dengan Fitriati Kuraisi dan sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Manado Bitung telah jatuh waris kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tersebut tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Apakah perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum sehingga jual beli tersebut cacat hukum dan batal demi hukum?;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUHPperdata, berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa mengacu dari Pasal 1365 KUHPperdata, tersebut di atas maka beban pembuktian diletakkan kepada Para Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan namun demikian oleh karena peralihan hak terjadi antara Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III maka Majelis Hakim menentukan

Halaman 48 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit

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

beban pembuktian kepada pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan sah peralihan atas objek sengketa tersebut dan pula membuktikan bahwa Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang berhubungan dengan apa yang hendak dibuktikan yakni :

- bukti T-1.5 yang sama dengan P-3 berupa Berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang berhubungan dengan dalil bantahan tersebut yakni :

- bukti T.3-1a berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02081 atas nama pemegang hak Fitriati Kuraisi;
- bukti T.3-1b berupa Surat Keterangan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bitung tertanggal 26 November 2022;
- bukti T.3-1c berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 617, atas nama pemegang hak Fitriati Kuraisi;
- bukti T.3-2 berupa Surat Penjualan tanggal 6 Desember 2004;
- bukti T.3-3 berupa Surat Pernyataan Tidak Keberatan;
- bukti T.3-4a berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 10-02-2005 dari Bp. Hi Abdurahman Kuraisi kepada Deetie Wullur;
- bukti T.3-4b berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 10-05-2005 dari Fitriati Kuraisi kepada Drs Hydeckye Wulur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut di atas:

Menimbang, bahwa bukti T.3-1a berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02081 menerangkan Fitriati Kuraisi sebagai pemegang hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Manembo Nembo Kecamatan Matuari, Surat Ukur Nomor 00362/2017 tanggal 07-06-2017 dengan luas 1.652 M², Tanah milik adat (pasini), warkah nomor 7813/2006;

Menimbang, bahwa bukti T.3-1b berupa Surat Keterangan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bitung tertanggal 26 November 2022 menerangkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 02081/ bukti T.II.III-1a di atas saat ini menjadi jaminan kredit di BRI Cabang Bitung;

Menimbang, bahwa bukti T.3-1c berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 617, atas nama pemegang hak Fitriati Kuraisi menerangkan Fitriati Kuraisi sebagai pemegang hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Manembo Nembo Bawah

Halaman 49 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bitung Barat, Surat Ukur tanggal 24-07-2006 Nomor 197/Manembo-Nembo Bawah/06 dengan luas 827 M², Tanah milik adat (pasini), warkah nomor 3825/2006;

Menimbang, bahwa bukti T.3-2 menerangkan telah terjadi jual beli sebidang tanah dari Dr. Hanneke Wullur., DEA dan Drs. HYDECKYE Wullur kepada Hi Abdurahman Kuraisi. Bidang tanah yang dimaksud terletak di Kelurahan Manembo Nembo Bawah Kecamatan Bitung Barat Kota Bitung dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah utara dengan Fitriati Kuraisi;
- sebelah selatan dengan NY Lengkong Rompis;
- sebelah Timur dengan Ny Lengkong Rompis;
- sebelah barat dengan Jalan raya Manado-Bitung;

Menimbang, bahwa bukti T.3-3 berupa Surat Pernyataan menerangkan ahli waris keluarga Lengkong-Rompis yakni Jetty Lengkong dan Poula Lengkong yang menerangkan tanah milik keluarga Lengkong-Rompis yang terletak di Kelurahan Menembo Nembo yang berbatasan dengan tanah dari Hj Fitriati Kuraisi dengan Sertifikat Nomor 617 Warka 3815 dengan luas tanah \pm 827 M² dan dari keluarga Lengkong-Rompis tidak keberatan baik batas-batas tanah, maupun luas tanah tanah yang tercatat di dalam sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T.3-4a berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 10-02-2005 dari Bp. Hi Abdurahman Kuraisi kepada Deeke Wullur menerangkan telah diterima uang sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk pelunasan harga tanah di Kelurahan Manembo Nembo di jalan raya Manado Bitung yang berbatasan dengan Saudari Fitriaty Kuraisi, isi \pm 820 M²;

Menimbang, bahwa bukti T.3-4b berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 10-02-2005 dari Fitriati Kuraisi kepada Drs Hydeckye Wullur menerangkan telah diterima uang sejumlah Rp29.400.000,- (dua puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) untuk pembayaran atas sebidang tanah dengan luas \pm 820 M² terletak di Manembo Nembo Bawah depan jalan protocol Manado Bitung;

Menimbang, bahwa pada ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah

Halaman 50 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dan Pendaftaran tersebut meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dengan ketentuan Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan Sertifikat 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;

Menimbang, bahwa terkait dengan apa yang hendak dibuktikan, Tergugat III telah mengajukan bukti T.3-1a berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02081 dahulunya SHM No 607 dgn luas 1.652 M² menerangkan Fitriati Kuraisi sebagai pemegang hak atas tanah yang terletak di Kelurahan Manembo Nembo Kecamatan Matuari, Surat Ukur Nomor 00362/2017 tanggal 07-0602017 dengan luas 1.652 M², Tanah milik adat (pasini), warkah nomor 7813/2006;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut diajukan oleh Tergugat III tanpa disertai asli namun demikian Tergugat III mengajukan bukti T.3-1b berupa Surat Keterangan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bitung tertanggal 26 November 2022 yang menerangkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 02081/ bukti T.3-1a di atas saat ini menjadi jaminan kredit di BRI Cabang Bitung dan oleh karena surat bukti tersebut dikeluarkan oleh lembaga keuangan milik pemerintah sehingga isi dari surat tersebut dapatlah diakui kebenarannya dengan demikian terhadap bukti T.3-1a dapat dikuatkan dengan bukti surat yang lain yakni bukti T.3-1b dan selain itu pula dalam T.3-1a pada kolom perubahan telah diuraikan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 02081 telah dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sehingga demikian bukti T.3-1b tersebut dapatlah dipertimbangkan;

Halaman 51 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3-1a dihubungkan gugatan Para Penggugat dan Hasil Pemeriksaan Setempat, maka jelaslah tanah yang dimaksud dalam bukti T.3-1a adalah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat sebagai objek sengketa, walaupun ada perbedaan ukuran dimana Para Penggugat mendalilkan luas objek sengketa adalah 1.000 M², sementara dalam bukti T.3-1a, luas tanah 1.652 M², sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah sebagian tanah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 02081 tersebut dan bukan tanah yang lain;

Menimbang, bahwa mengacu pada aturan di atas mengenai Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan juga ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah, Tergugat III telah memohonkan kepada pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pendaftaran tanah dan terhadap tanah tersebut telah dilakukan pengukuran sebagaimana yang tertuang dalam bukti T.3-1a dimana Sertifikat Hak Milik tersebut mengacu pada Surat Ukur 00362/Manembo Nembo/2017 sebelumnya 196/Manembo-nembo/2006 kemudian dilakukanlah pendaftaran hak atas tanah tersebut sehingga pemberian surat tanda bukti hak berupa bukti T.3-1a yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat yang mendukung kepemilikan Tergugat III terhadap objek sengketa, lagi pula Para Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan satupun alat bukti yang dapat menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1.5 yang sama dengan P-3 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 14/BA.Pdt.G/1989/PN. Mdo yang menerangkan atas objek sengketa telah dilakukan Eksekusi atas permintaan dari orang tua Tergugat I halmana pun dikuatkan oleh Saksi Penggugat sendiri yakni Saksi Julen Labage sehingga ketika orang tua Tergugat I mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III yang kemudian didaftarkan atas nama Tergugat III dilakukan setelah pelaksanaan putusan dari Pengadilan, atau dengan kata lain tanah tersebut tidak berada dalam sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil jawabannya Tergugat II dan Tergugat III mendalilkan penguasaan oleh Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan peralihan melalui jual-beli;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, pemindahan hak milik atas tanah dilakukan dengan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat, dan

Halaman 52 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya juga menyatakan 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;

Menimbang, bahwa dalam sebuah jual beli khususnya jual beli tanah, penjual terikat dengan asas *nemo dat quod non habet* yang berarti tidak ada yang dapat memberi sesuatu yang tidak dia miliki atau tidak seorang pun dapat mengalihkan (suatu hak) yang tidak dimilikinya dan asas *nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet* yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya, sedangkan pembeli terikat dengan asas *bona fides* atau *goodfaith* yang berarti itikad baik. Kedua asas tersebut pada dasarnya berusaha melindungi pemilik asal dan juga pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan asas itikad baik (*bona fides* atau *goodfaith*), seseorang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik atau kejujuran akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Merujuk pada asas tersebut, maka itikad baik dari Tergugat II dan Tergugat III selaku pembeli tanah harus dapat dibuktikan dan Majelis Hakim menilai berdasarkan asas kepatutan maka beban pembuktian harus diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa mengacu Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Kamar Perdata Perdata Umum mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik. Perjanjian tersebut juga meliputi perjanjian jual beli tanah yang dalam perkara a quo melibatkan Orang tua Tergugat I dan orang tua Tergugat III/Tergugat III selaku pembeli tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa merangkum beberapa *opinio doctorum* yang ada, untuk menilai adanya kejujuran dalam diri seorang pembeli dilakukan dengan melihat adanya 2 (dua) hal, yaitu peralihan dengan adanya pengorbanan (*with value*) dan tidak diketahuinya terdapat cacat cela pada benda yang dibeli (*without notice*). Dari kedua standar tindakan tersebut, standar tindakan *without notice* merupakan standar tindakan yang paling penting karena keadaan tidak mengetahui cacat cela benda adalah alasan etis yang dapat dibenarkan bagi pembeli untuk dapat memiliki benda dan juga mengalihkan benda yang telah dimilikinya tersebut. Selanjutnya berdasarkan beberapa *opinio doctorum* yang ada, standar tindakan *without notice* tersebut sangat sulit untuk dibuktikan karena membuktikan sesuatu hal yang bersifat negatif sangatlah sulit sebagaimana asas negativa non sunt probanda. Oleh karena itu pembuktian diarahkan ada atau tidaknya pengetahuan akan fakta yang terlihat (*actual notice*) dan pengetahuan konstruktif yang dibebankan oleh hukum (*constructive notice*). *Actual notice* merupakan pengetahuan yang tampak terkait hak kepemilikan sebelumnya, hak klaim ataupun hak lainnya yang terdapat dalam benda sebagaimana diperlihatkan oleh penjual. *Constructive notice* adalah pengetahuan yang diperhitungkan oleh hukum, maksudnya adalah pengetahuan yang tidak wajib diketahui, namun seharusnya diketahui sebagai suatu kewajiban. *Constructive notice* tersebut merujuk pada aspek kehati-hatian (*duty of care*) sehingga pembeli memiliki kewajiban untuk melakukan serangkaian upaya guna mencegah terjadinya sengketa terhadap benda yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa *actual notice* dan *constructive notice* tersebut kemudian diakomodasi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yaitu “seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik sejak proses Pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait dengan objek yang bersangkutan, pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan”. Dalam perkembangan selanjutnya, Mahkamah Agung mengakomodasi aspek peralihan dengan adanya pengorbanan (*with value*) dan aspek pengetahuan pembeli (*actual notice* dan *constructive notice*) melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas

Halaman 54 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagi Pengadilan yang kemudian disempurnakan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang mengatur perihal kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kriteria pembeli beritikad baik tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan tentang tata cara dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut telah dilakukan sebagaimana peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana yang dimaksud Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 angka a;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3-1a yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat yang mendukung kepemilikan Tergugat III terhadap objek sengketa tentunya telah memenuhi serangkaian syarat yang diajukan oleh BPN selaku instansi yang mengeluarkan bukti T.3-1a tersebut, di antaranya memastikan status tanah dan oleh karena peralihan hak karena jual beli maka status tanah yang ideal untuk diperjualbelikan biasanya mengacu pada tiga hal, yaitu bebas, bersih dan jelas, dan mengacu pada bukti bukti T-1.5 yang sama dengan P-3 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 14/BA.Pdt.G/1989/PN. Mdo di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa orang Tergugat I dan orang tua Tergugat III/Tergugat III telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi LENGKONG AGUSTIEN LEA menerangkan Tergugat III membeli sebidang tanah dari Ani Rompis, Saksi tidak tahu apakah dibuatkan Akta Jual beli, saksi hanya mendengar dari Almarhum suami Isak Abu saat menjabat Kepala seksi Pemerintahan di Manembo-Nembo, Saksi juga mendengar eksekusi untuk bagi dua selanjutnya Saksi JANTJE RATUNUMAN menerangkan tanah objek sengketa terletak di pinggir jalan trans Manado-Bitung Lingkungan Dua Manembo Nembo dan yang menguasai tanah objek sengketa sekarang adalah Hj. Kasmin (Tergugat II), Hj. Kasmin mendapat tanah tersebut dari Nenek Ani Rompis;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat II dan Tergugat III selaku pembeli telah menunjukkan tata cara dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut

Halaman 55 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilakukan sebagaimana peraturan perundang undangan yang berlaku sehingga Tergugat III telah memenuhi kriteria dari pembeli yang beritikad baik sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan dengan kriteria pembeli beritikad baik tersebut, Majelis Hakim juga mempertimbangkan aspek pengetahuan pembeli dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut sekaligus pemenuhan kriteria huruf b dari pembeli yang beritikad baik yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut di atas;

Menimbang, bahwa diuraikan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan diuraikan Melakukan kehati hatian dengan meneliti halhal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1.5 yang sama dengan P-3 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 14/BA.Pdt.G/1989/PN. Mdo yang menerangkan atas objek sengketa telah dilakukan Eksekusi atas permintaan dari orang tua Tergugat I, dengan demikian jelaslah bahwa Tergugat I sebagai penjual berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, dan yang menjadi objek jual beli tidak dalam status disita, atau tidak dalam status jaminan/hak tanggungan;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat II dan Tergugat III merupakan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang

Halaman 56 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberlakukan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakukan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan telah terpenuhi, maka jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II dan III selaku penjual adalah sah sehingga Tergugat II dan Tergugat III harus dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa jika pun benar (*quod non*) dan di kemudian hari dapat dibuktikan bahwa ternyata Tergugat I bukanlah orang yang berhak terhadap tanah tersebut, maka sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pemberlakukan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Tergugat II dan Tergugat III harus diberikan perlindungan sehingga pemilik asal/ahli waris lain yang berhak hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi atau permintaan pembayaran atas hasil penjualan tanah objek sengketa sebagai bagian dari pemilik asal/ahli waris lain yang berhak kepada penjual yang tidak berhak yaitu Tergugat I demikian juga jikalau Tergugat I meninggal dunia maka gugatan ganti rugi tersebut atau permintaan pembayaran atas hasil penjualan tanah objek sengketa dapat ditujukan kepada para ahli waris darinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat II dan Tergugat III dapat membuktikan dalil sangkalannya mengenai jual beli tanah sengketa harus dianggap sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dianggap sah dan mengikat, maka Majelis Hakim menyatakan angka 4 (empat) dari petitum gugatan Para Penggugat sebagai petitum pokok tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh angka 4 (empat) dari petitum gugatan Para Penggugat sebagai petitum pokok telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim menilai tidak lagi relevan untuk mempertimbangkan petitum selain dan selebihnya karena merupakan petitum *accessoir* dari petitum pokok sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;

Halaman 57 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak, maka berkaitan dengan angka 1 (satu) dari petitum gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk “mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak dan Majelis Hakim menyatakan untuk menolak gugatan Para Penggugat tersebut untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak berhak mengklaim obyek sengketa adalah sah miliknya berdasarkan putusan PK No. 270 PK/Pdt/1985, karena Putusan PK yang dimaksud tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Para Pihak berdasarkan putusan perkara perdata nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo tanggal 26 Nopember 1997. Dimana orang tua para Penggugat dalam perkara aquo yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara nomor 346/Pdt/G/1995/PN.Mdo Jo Putusan PT Manado nomor 154/Pdt/1997/PT.Mdo Jo Putusan MARI Nomor 1421 K/Pdt/ 1999 telah menerima dengan ikhlas dan tidak mengajukan upaya hukum keberatan/perlawanan terhadap eksekusi tanggal 10 Juni 1989 Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah perbuatan yang tidak dibenarkan oleh undang-undang, oleh sebab itu Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, jawaban atas gugatan Rekonvensi, Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para dalam Konvensi membantah, pada pokoknya mengemukakan bahwa Putusan MARI Nomor PK 270/Pdt/1989 Jo Mahkamah Agung RI Nomor 2691/K/Pdt/1985 jo Nomor 203/Ped.1985/PT Mdo jo Nomor 341/1981/G/PN Mdo adalah satu kesatuan dari perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pula telah dilaksanakan eksekusi tanggal 13 Juni 2022 atas ketiga objek sengketa yang belum dialihkan kepada pihak lain tanpa perlawanan dari Termohon Eksekusi/Tergugat I sehingga perbuatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 58 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah dipertimbangkan dalam pokok perkara maka dengan demikian dalil pokok Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang menyatakan Putusan PK No. 270 PK/Pdt/1985 yang dimaksud tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Para Pihak tidak beralasan hukum dan patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ditolak maka dalil selanjutnya yang mengikuti patutlah untuk di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ditolak maka permohonan sebagaimana posita gugatan rekonvensi yang memohon untuk Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I dalam Konvensi untuk seluruhnya tidak beralasan hukum dan patutlah untuk ditolak;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

Menimbang, bahwa pada prinsipnya di dalam Pasal 192 RBg pembebanan biaya perkara adalah dibebankan kepada pihak yang kalah, apabila gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya berarti secara mutlak, Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Hakim harus memikulkan biaya perkara kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan ditolak maka Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 283 RBg, Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan lain yang bersesuaian;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI :

Dalam eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

Halaman 59 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 3 April 2023 oleh kami PAULA MAGDALENA RORINGPANDEY., S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, YOSEFINA NELCI SINANU., S.H dan CHRISTY ANGELINA LEATEMIA., S.H masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 17 April 2023 dalam persidangan yang *terbuka untuk umum* oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh NI MADE SUPARMI., S.H selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bitung serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan Tergugat III tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

YOSEFINA NELCI SINANU., S.H

PAULA M. RORINGPANDEY., S.H

CHRISTY ANGELINA LEATEMIA., S.H

Panitera Pengganti

NI MADE SUPARMI., S.H

Halaman 60 dari 61 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Bit



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

Biaya Perkara :

1. Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Proses : Rp.120.000,-
3. Panggilan : Rp.1.090.000
4. Ps : Rp.1.200.000
5. PNBP : Rp. 40.000,
6. Redaksi : Rp. 10.000,-
7. Materai : Rp. 10.000,-

J U M L A H Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

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)