



**PUTUSAN**  
**Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Bit**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Meiske Undong**, bertempat tinggal di Kelurahan Kadoodan Lingkungan IV Kec Madidir Kota Bitung;  
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;  
Lawan:

1. **Jeremias Karwur**, bertempat tinggal di Kelurahan Kadoodan Lingkungan IV Kecamatan Madidir Kota Bitung;
2. **Sonya M Sambeka**, bertempat tinggal di Kelurahan Kadoodan Lingkungan IV Kecamatan Madidir Kota Bitung;  
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Bpn Atr Kota Bitung**, bertempat tinggal di jl. Stadion Dua Sudara Kelurahan Manembo-Nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung;  
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 23 Juni 2020 dalam Register Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah jalan yang terletak di alamat (dahulu) di Kelurahan Kadoodan, Lingkungan IV, Kecamatan Bitung Tenga, Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung, (sekarang) di Kelurahan Kadoodan, Lingkungan IV, Kecamatan Madidir, Kota Bitung, luas  $\pm 60 \text{ M}^2$  (panjang  $\pm 20$  meter dan lebar  $\pm 3$  meter), dengan batas, Utara (Rumah milik Penggugat), Timur (Jalan), Barat (Rumah milik Tergugat / jalan paving), Selatan (Kintal Kosong / Kel. Sumlang).

*Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit*



2. Bahwa dahulu objek sengketa *a quo* adalah sebagian luas dari objek tanah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Pernyataan Ganti Rugi / Pelepasan Hak antara Alm. Guguh Tawaris dengan Martha Kasiuhe (Orang Tua Penggugat), atas objek tanah seluas  $\pm 390 \text{ M}^2$ , dengan batas – batas beserta ukurannya yaitu, Utara dengan Lousiana Dandel (panjang 21 meter), Timur dengan Jalan (panjang 26 meter), Selatan dengan Kel. Sumlang (panjang 18, 50 meter), Barat dengan Walone Dandel (panjang 15, 25 meter), yang dibuat dan ditandatangani dihadapan pemerintah setempat pada waktu itu Drs. Hengky M. Sumlang selaku Kepala Kelurahan Kadoodan, tertanggal 19 Maret 1998.

3. Bahwa objek sengketa *a quo* adalah pemberian Penggugat tanpa didahului dengan imbalan atau ganti rugi, untuk dijadikan sebagai akses jalan guna dinikmati oleh Penggugat dan masyarakat sekitarnya atau siapapun.

4. Bahwa pada tahun 2009, atas objek tanah yang diperoleh sebagaimana tersebut di atas diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat (Meiske Undong) nomor sertipikat 659, dan oleh karena sebagian luasnya sebagaimana yang telah diuraikan di atas dijadikan akses jalan (objek sengketa), sehingga luasnya berkurang menjadi  $\pm 320 \text{ M}^2$ , dan batas bagian selatan dari sebelumnya berbatasan dengan Kel. Sumlang menjadi berbatasan dengan jalan (objek sengketa *a quo*) – *Vide peta Sertipikat Hak Milik Nomor 659, Tahun 2009, atas nama Penggugat.*

5. Bahwa sekalipun luas objek tanah milik Penggugat berkurang menjadi  $\pm 320 \text{ M}^2$  sesuai SHM No. 659, namun hingga sekarang Penggugat masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan terhadap luas keseluruhan objek tanah yaitu  $\pm 390 \text{ M}^2$ , atau termasuk objek tanah yang telah dijadikan jalan oleh Penggugat dan menjadi sengketa dalam perkara *a quo*.

6. Bahwa pada April 2020, dengan tanpa hak dan ijin terlebih dahulu dari Penggugat dan masyarakat sekitar, Tergugat (Suami – Istri) telah mendirikan pagar beton di



bagian tengah jalan (objek sengketa *a quo*), dengan panjang  $\pm$  20 meter dan tinggi  $\pm$  2 meter sehingga memengaruhi Penggugat dan pengguna jalan (masyarakat), dikarenakan jalan objek sengketa menjadi kecil / sempit sehingga mewajibkan bagi kendaraan roda dua untuk keluar masuk harus saling mengantri, karena kalau tidak akan mengancam keselamatan jiwa bagi pengguna jalan.

7. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut, telah ditegur oleh Penggugat baik secara lisan maupun tertulis (somasi), namun Tergugat tidak pernah mengindahkannya melainkan tetap mau menguasai, dan tetap mendirikan pagar beton dengan tanpa mengindahkan kaidah – kaidah sosial dalam masyarakat.

8. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mendirikan pagar beton di atas jalan (objek sengketa) jelas – jelas sangat merugikan Penggugat dan pengguna jalan (masyarakat sekitar), karena dilakukan dengan tanpa hak dan ijin lebih dulu atau dilakukan atas kehendaknya sendiri tanpa memperhatikan keselamatan jiwa dan ketentraman Penggugat dan pengguna jalan (masyarakat sekitar), maka tepat dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat yang telah mendirikan pagar beton di atas jalan dengan cara melawan hukum, maka demi hukum dan kepastian, pagar beton yang dibangun oleh Tergugat tersebut haruslah dibongkar untuk dinikmati oleh Penggugat dan masyarakat sekitar sebagai akses keluar masuk, tanpa halangan dari pihak manapun, baik secara langsung (sukarela) dari Tergugat atau upaya paksa dengan bantuan pihak keamanan Polri dan TNI.

10. Bahwa untuk menjamin terlaksanakannya putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari, setiap kali Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan.

**Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit**



11. Bahwa ditariknya Pihak Turut Tergugat BPN Kota Bitung ke dalam gugatan *a quo* adalah untuk memenuhi syarat formil sebuah gugatan dan tunduk atau bertakluk pada putusan ini.

12. Bahwa Penggugat mohon putusan serta merta walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Bitung, Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## PRIMAIR:

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini.
- 3) Menyatakan menurut hukum, Surat Pernyataan Ganti Rugi / Pelepasan Hak antara Alm. Guguh Tawaris dengan Martha Kasiuhe (Orang Tua PENGGUGAT), yang ditandatangani dihadapan pemerintah setempat pada waktu itu Drs. Hengky M. Sumleng selaku Kepala Kelurahan Kadoodan, tertanggal 19 Maret 1998, adalah sah, mengikat, dan berkekuatan hukum atas objek sengketa.
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa objek sengketa yaitu jalan dengan luas  $\pm 60 \text{ M}^2$  (panjang  $\pm 20$  meter dan lebar  $\pm 3$  meter) dahulu adalah sah milik PENGGUGAT, yang sekarang ini telah dijadikan jalan oleh PENGGUGAT sebagai akses keluar masuk untuk dinikmati oleh PENGGUGAT dan masyarakat umum.
- 5) Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah mendirikan pagar beton di atas jalan (objek sengketa) yang dilakukan dengan tanpa hak dan ijin lebih dulu dari PENGGUGAT dan masyarakat sekitar atau dilakukan atas kehendaknya sendiri tanpa memperhatikan keselamatan jiwa dan ketentraman PENGGUGAT dan pengguna jalan adalah perbuatan melawan hukum.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Menghukum TERGUGAT untuk membongkar pagar beton yang telah didirikan untuk dinikmati oleh PENGGUGAT dan masyarakat umum sebagai akses keluar masuk, tanpa halangan dari pihak manapun, baik secara langsung (sukarela) dari Tergugat atau upaya paksa dengan bantuan pihak keamanan Polri dan TNI.
- 7) Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari, setiap kali TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai dilaksanakan.
- 8) Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan bertakluk pada putusan dalam perkara ini.
- 9) Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari TERGUGAT.
- 10) Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

### **SUBSIDAIR :**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendirian lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya Novian Baeruma, S.H, Jekson Wenas, S.H, Advokat/Pengacara yang tergabung pada kantor Hukum "King dan rekan" dan yang beralamat di Kelurahan Tumumpa Satu, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Rabu 19 Agustus 2020 dibawah Register No.269/SK/2020/PN.Bit dan Marnex Lafinus Tatawi, S.H dan Frank Tyson Kahiking, S.H, M.H, Advokat/Pengacara yang beralamat di Kelurahan Tumumpa Satu, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Rabu 29 Mei 2020 dibawah Register No.141/SK/2020/PN.Bit dan Tergugat **hadir sendiri** dan kuasa hukumnya Allan Belly Bidara, S.H, Sitti Hazaar, S.H, Hendro A.

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ticoalu, S.H dan Andry Saputra Umar, S.H A, Advokat dan Penasihat Hukum pada ABB Law Office&Partners yang beralamat di Perum lembah Permai Blok F No.35 Kota Bitung Propinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2020 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 28 Juli 2020 dibawah register Nomor;222/SK/2020/PN.Bit dan untuk Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Herman Siregar, S.H, M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Juli 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## A. DALAM KONVENSI

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. Guatan Penggugat melanggar asas “ poin d”Interest poin d”action (Penggugat Harus mempunyai Kepentingan)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat, dikarenakan objek sengketa yang didalilkan Penggugat masuk dalam Lahan Milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M2 atau ( 20 x 19,7), diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019. Yang mana asal kepemilikan Tergugat dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua sebagian objek sengketa yang dibeli pula dari Eliezer Sumlang sebagai pemilik awal tanah milik Tergugat dengan dasar Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tercatat atas nama Elieser Sumlang seluas 400 M2 (20 x 20), diterbitkan tanggal 22 Agustus 1981 berdasarkan gambar situasi No. 3018/1981. Yang telah dibuat pelepasan Hak dari Pemilik Awal kepada Tergugat dengan dibuatkan Akta dari Pejabat yang berwenang yaitu melalui PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan dengan No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016. Sehingga sangatlah jelas objek sengketa yang didalilkan Penggugat adalah sepenuhnya milik Tergugat dan Penggugat

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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)



tidak memiliki hak terhadap Objek Sengketa. Jika objek sengketa dahulu dalam kesatuan luas tanah milik Penggugat maka saat ini objek sengketa tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena dalam dalil gugatan angka 3 sudah jelas bahwa Penggugat telah menghibahkan tanahnya untuk jalan, maka sudah sepatutnya Penggugat tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan Objek Sengketa dan faktanya objek sengketa bukan berada diatas lahan milik Penggugat baik sekarang maupun dahulu tetapi objek sengketa beridiri diatas lahan milik Tergugat.

## **2. Kewenangan Mengajukan Gugatan dan Gugatan Kabur/tidak jelas**

Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan terhadap objek sengketa, terlebih lagi dalil gugatan angka 3 menyatakan tanah telah diberikan untuk kepentingan masyarakat dan dalil gugatan angka 8, maka masyarakat juga berhak menuntut apa yang berhubungan dengan kepentingan mereka dan Penggugat tidak menjelaskan secara detail masyarakat mana dan identitasnya yang menggunakan jalan serta merasa keberatan dengan jalan masyarakat yang Penggugat dalilkan, sehingga keadaan tersebut menambah ketidakjelasan hubungan hukum Penggugat dengan objek sengketa bahkan kedudukan Pihak yang berhak mengajukan gugatan, dan jika demikian masyarakatlah yang berhak mengajukan gugatan jika kepentingan masyarakat dilanggar dan Penggugat tidak mendapatkan kuasa dari Masyarakat untuk mewakili kepentingan hukum mereka guna mengajukan gugatan, seiring dengan

- **Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971, tertanggal 7 Juli 1971 dengan kaidah hukum: suatu gugatan harus diajukan oleh/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima.**
- **Putusan Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1995, dengan kaidah Hukum : Gugatan Kabur Karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas.**

## **3. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium).**

bahwa gugatan yang diajukan Penggugat masih kekurangan pihak, dikarenakan pagar beton yang dibangun oleh Tergugat berada diatas lahan milik Tergugat yang dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua yang awalnya milik dari Eliser Sumlang yang telah dilakukan jualbeli dihadapan PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan, sehingga

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



Penggugat untuk mengajukan gugatan harus pula menarik pihak-pihak yang dahulu memiliki hak terhadap objek sengketa yang kemudian saat ini telah dikuasai oleh Tergugat berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah dan mengikat para pihak sebagaimana pula dalam Akta Pelepasan Hak Tanah No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016 antara Eliezer Sumlang dengan Tergugat yang dalam ***pasal 3 berbunyi : Pihak Pertama (Eliezer Sumlang) akan menjamin Pihak Pertama bahwa tanah tersebut berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya adalah Hak Pihak Pertama (Eliezer Sumlang), tidak pernah digadaikan atau dibebani dengan hak lain berupa apapun juga bebas dari sitaan dan tentang hal itu baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan apapun juga dari Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut dan oleh karenanya Pihak Kedua (Tergugat) dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan apapun juga dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut diatas.***

Uraian tersebut dikuatkan pula dengan : **Putusan Mahkamah Agung No. 98/tahun 1952-Pdt. Tanggal 7 November 1956, dengan Kaidah Hukum : gugatan yang petitumnya mohon agar hakim memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah tambak berdasar atas tidak sahnya penjualan tambak itu kepada si pembeli (Tergugat), harus dinyatakan "Tidak Dapat Diterima", dengan pertimbangan bahwa dalam gugatan Pihak penjual tanah tambak tidak ditarik sebagai "turut tergugat".**

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua alasan/dalil gugatan dari Penggugat tersebut terkecuali terhadap hal-hal nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa uraian Jawaban dalam Eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, merupakan bagian yang tak terpisahkan sebagai jawaban dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa dalil posita angka 1 gugatan adalah keliru, sebab Pagar beton yang dibangun oleh Tergugat berdiri diatas tanah milik Tergugat sepanjang tanah dalam Sertipikat Hak Milik bagian utara, dan terhadap Pagar beton yang di bangun oleh Tergugat batas-batas sebagai berikut :  
Utara dengan *Jalan Paving*, Selatan dengan *Tergugat*, Timur dengan *Jalan*, Barat dengan *Tergugat*.
4. Bahwa dalil posita angka 2,3,4,5 gugatan ditolak oleh Tergugat sebab dalil kepemilikan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan pagar

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



beton yang dibangun Tergugat karena sangat jelas dan nyata pagar yang beton yang dibangun oleh Tergugat sepanjang 20 Meter bagian Utara tanah milik Tergugat dengan ketebalan beton  $\pm$  40cm masuk dalam Luas Tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 848 seluas 393 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka yang terletak di Kadoodan. Dan kepemilikan Tergugat adalah tanah milik Tergugat sendiri tidak tumpang tindih dengan dasar kepemilikan Penggugat, karena Tergugat memperoleh kepemilikan tersebut berdasar pada jual beli tanah antara Tergugat dengan Herman Julius Latuheru dan Elieser Sumlang sebagaimana terurai dalam Akta Pelepasan Hak No. 14 tanggal 31-10-2016. Dengan dasar jualbeli tanah seluas 20 x 20 (400 M<sup>2</sup>) dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tercatat atas nama Elieser Sumlang seluas 400 M<sup>2</sup> (20 x 20), diterbitkan tanggal 22 Agustus 1981 berdasarkan gambar situasi No. 3018/1981.

5. Bahwa dalil posita angka 6 gugatan tidak dapat dibenarkan karena Penggugat terlalu berlebihan dengan ingin mengambil tanah milik Tergugat untuk dijadikan jalan umum, yang faktanya tanah milik Penggugatlah yang telah menghalang-halangi jalan masyarakat dengan membangun tembok sehingga jalan masyarakat menjadi sempit, dan Penggugat tidak memiliki etika dan tidak menghargai hak setiap orang terhadap kepemilikannya sendiri sehingga harus ada ijin dulu bagi Tergugat untuk membangun pagar diatas lahannya sendiri, dan mengenai ijin membangun, Tergugat dahulu pernah dilaporkan oleh Penggugat di Kelurahan pada saat baru membuat pondasi pagar dan pihak kelurahan yaitu Lurah yang bersama dengan anggota polisi melakukan pengecekan terhadap dasar-dasar kepemilikan dan diukur luas tanah Tergugat, apakah pagar beton yang dibangun berada diatas lahan milik Tergugat berdasarkan bukti sertifikat dan pihak kelurahan bersama anggota polisi tidak melarang Tergugat untuk melanjutkan pembangunan pagar beton dikarena pagar yang dibangun dibawah kewenangan Tergugat karena masih masuk dalam luas tanah milik Tergugat berdasarkan bukti Kepemilikan yang ada.

6. Bahwa dalil Posita angka 7 gugatan, tidak dibenarkan oleh Tergugat karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan pagar beton milik Tergugat dan telah diselesaikan permasalahan membangun pagar beton oleh Pihak kelurahan bersama dengan aparat kepolisian dengan tidak ditemukannya pelanggaran bagi Tergugat dalam melakukan pembangunan pagar beton, sehingga pagar beton tetap kokoh berdiri diatas lahan milik Tergugat.



7. Bahwa dalil posita angka 8,9,10,11,12 gugatan, ditolak oleh Tergugat karena Tergugat tidak melakukan pelanggaran hukum terkait dengan membangun pagar beton karena pada saat baru mau membangun pagar, tergugat telah didatangi oleh pihak kelurahan dan anggota kepolisian terkait pengaduan atas aktifitas Tergugat, namun setelah dilakukan pengecekan oleh Pihak Kelurahan dan anggota kepolisian tidak ditemukan suatu pelanggaran atas aktifitas Tergugat dalam membangun pagar beton sehingga proses pembangunan pagar beton tetap dilanjutkan oleh Tergugat sampai selesai, dan sangat jelas bahwa pagar beton berdiri diatas lahan dalam Sertifikat Hak Milik yang Sah yang telah dilakukan jualbeli dihadapan pejabat yang berwenang sehingga dasar kepemilikan tanah milik Tergugat tidak melanggar hukum apapun. Dan Tergugat adalah seorang pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya sebagaimana Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### **B. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai **Penggugat Rekonvensi** akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai **Tergugat Rekonvensi**.

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah merupakan pemilik terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kadoodan Lingkungan IV Kecamatan Madidir Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan alas hak kepemilikan SHM No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan Lorong/jalan paving

Timur Berbatasan dengan Jalan

Selatan Berbatasan dengan Kel. Lombantoran

Barat berbatasan dengan Tergugat

3. Bahwa dasar Kepemilikan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua yang dibeli pula dari Eliezer Sumlang sebagai pemilik awal tanah milik Tergugat dengan dasar Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tercatat atas nama Elieser Sumlang seluas 400 M<sup>2</sup> (20 x 20), diterbitkan tanggal 22 Agustus 1981 berdasarkan gambar situasi No. 3018/1981. Yang jualbelinya

*Halaman 10 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit*



telah dibuatkan Akta Pelepasan Hak Tanah oleh Pejabat yang berwenang yaitu melalui PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan dengan No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016.

4. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah ada yang keberatan atas penguasaan fisik bidang tanah apalagi jualbeli tanah tersebut.

5. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membuat kegaduhan dikalangan masyarakat sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa terkucilkan dengan menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengambil akses jalan masyarakat untuk dibangun pagar beton, yang faktanya pagar beton tersebut berada diatas lahan milik Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga apa yang menjadi hak-hak kepemilikan dari Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikebiri oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk kepentingan pribadi, sehingga dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ingin menguasai lahan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka sudah sepatutnya perbuatan tersebut merupakan pelanggaran hukum.

6. Bahwa Tergugat telah meninjau fisik jalan masyarakat, dan berdasarkan keterangan pemilik awal lahan-lahan disekitar milik Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bahwa jalan masyarakat direncanakan dengan lebar jalan 6 Meter sampai 8 Meter dan pagar beton yang dibangun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menutup sebagian akses jalan masyarakat demi kepentingan pribadi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menerima alasan Eksepsi dari Tergugat Konvensi
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

**Dalam Rekonvensi :**

- Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah yang dibangun Pagar beton masuk dalam lahan milik Penggugat Rekonvensi yang berada dalam dasar Kepemilikan SHM No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019.
- Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019 adalah Sah dan mengikat serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap Objek sengketa yang dibangun Pagar Beton.
- Menyatakan Akta Pelepasan Hak Tanah oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan dengan No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016 antara Eliezer Sumlang dengan Penggugat Rekonvensi adalah Sah dan mengikat objek sengketa.
- Menyatakan sebagai hukum tindakan Tergugat Rekonvensi yang ingin menguasai lahan milik Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Terhadap jawaban Tergugat, Penggugat telah memberikan tanggapan dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 25 Agustus 2020 dan atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 2 September 2020;

Menimbang, bahwa ajaran beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*Actori in Cumbit Probatio*", membebankan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Para Penggugat (*vide* Pasal 283 RBg/ 163 HIR Jo. Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan Ganti Rugi/ Pelepasan Hak tertanggal 19 Maret 1998, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 1** ;

Halaman 12 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



2. Foto copy sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No.659, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 2** ;
3. Tindisan bukti pembayaran tanggal 21 April 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P-3**;
4. Foto copy sesuai aslinya Surat Somasi ke-I tertanggal 14 April 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 4**;
5. Foto copy sesuai aslinya Surat Somasi ke-II tertanggal 21 April 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 5**;
6. Foto copy sesuai aslinya Surat Somasi ke-III tertanggal 29 April 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 6**;
7. Foto copy sesuai aslinya Surat Keberatan, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 7**;
8. Foto copy sesuai aslinya Surat pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 8**;
9. Foto copy sesuai aslinya Keterangan Rencana Kota tanggal 18 september 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 9**;
10. Foto copy dari Foto copy Daftar garis tanah dari penduduk negeri madidir, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 10**;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan dipersidangan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya maka surat-surat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dari Penggugat tersebut, Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan **2 (dua) orang** saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Jantje Daniel Dirk;**

- Bahwa Saksi dihadapkan dipersidangan Sehubungan dengan adanya persoalan jalan di Kadoodan Lingk. IV ;
- Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan objek sengketa kurang lebih 16 meter jaraknya dan tinggal sejak tahun 1993 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa dahulu jalan setapak sekarang sudah dibangun pagar beton ;
- Bahwa dahulu didepan rumah Penggugat ada pohon mangga dan pagar, pagar dulunya didepan sekarang sudah mundur 2 meter kebelakang ;
- Bahwa pohon mangga ditebang tahun 2014 untuk akses jalan diperlebar dan ketika ditebang akses jalan sekitar 5 (lima) meter yang sebelumnya hanya 2 (dua) meter lebih ;
- Bahwa ada jembatan yang dibuat oleh dinas PU ;
- Bahwa yang memberikan jalan yang dibuat adalah Masyarakat sekitarnya ;
- Bahwa karena akses jalan sudah ditutup ada juag jalan lain tapi diatas ;
- Bahwa yang menimbun tanah untuk jalan dari tanah buangan bangunan ;
- Bahwa pagar beton yanag sekarang ini jadi sengekta ;
- Bahwa setelah jembatan dibangun ada juga kendaraan yang bisa masuk termasuk kendaraan milik Tergugat dan milik saksi ;
- Bahwa sekarang sudah tidak bisa masuk lagi karena sudah ada pagar beton
- Bahwa yang duluan tinggal di Kadoodan itu Penggugat kemudian barulah Tergugat ;
- Bahwa Pohon mangga didalam halaman milik Penggugat ;
- Bahwa saksi yang meminta Penggugat untuk memberikan jalan ;
- Bahwa jalan dari jalan Besar sampai dengan yang ada Paving kurang lebih 20 (dua puluh) meter dari Timur ke Barat;
- Bahwa semua tanah yang ditimbun milik Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu itu milik Penggugat karena saksi lihat Surat Tanah ;
- Bahwa tanah milik Penggugat bentuknya miring ;
- Bahwa tanah milik Penggugat sampai dengan Jembatan yang dilewati Tergugat untuk kerumahnya ;
- Bahwa saksi tahu dari Surat yang diperlihatkan ke saksi ;
- Bahwa Penggugat dapat tanah dari Keluarga Tawari ;
- Bahwa Tergugat yang lebih dahulu tinggal ditanah sengketa baru kemudian menyusul Saksi yang tinggal di sana ;

Halaman 14 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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 jalan dari atas lurus sampai kebawah ;
- Bahwa saksi tidak hadir sewaktu Pemeriksaan Lokasi ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat sudah ada Sertifikat atas tanah sengketa saksi mau urus Sertifikat Prona ;
- Bahwa untuk pelepasan hak tahun 1998 tetapi Sertifikat terbit kapan saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu pernah ada pengukuran ;
- Bahwa kel. Sumalang saksi kenal ;
- Bahwa Kel. Julius Latuhari saksi tak kenal
- Bahwa rumah saksi didepan jalan Paving ;
- Bahwa kompleks disekitar lokasi tanah sengketa adalah Kapling bukan Perumahan ;
- Bahwa sewaktu saksi masuk ke tempat itu tahun 1993, Penggugat dan Tergugat sudah ada disitu ;
- Bahwa dahulu jalan itu lurus dari Paving tembus sampai Jalan Besar tapi ada sedikit belokan ;
- Bahwa jalan dulunya miring sekitar 1 (satu) meter ;
- Bahwa saluran air dulunya belum ada ;
- Bahwa jalan dulunya lebar sekitar 3 (tiga) meter dan rumah Penggugat belum ada pagar ;
- Bahwa pagar dan pohon yang ditebang sekitar tahun 2014 ;
- Bahwa dulunya orang-orang lewat samping yang didepannya ada Pohon Mangga ;
- Bahwa ada sekitar 7 (tujuh) rumah yang termasuk rumah saksi yang berada dibelakang rumah Penggugat ;
- Bahwa orang-orang yang berada dibelakang tanah sengketa sudah tak bisa kemana-mana ;
- Bahwa yang bisa masuk dibelakang rumah saksi hanya motor ;
- Bahwa rumah saksi didepan jalan Paving ;
- Bahwa kompleks disekitar lokasi tanah sengketa adalah Kapling bukan Perumahan ;

Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewaktu saksi masuk ke tempat itu tahun 1993, Penggugat dan Tergugat sudah ada disitu ;
- Bahwa dahulu jalan itu lurus dari Paving tembus sampai Jalan Besar tapi ada sedikit belokan ;
- Bahwa jalan dulunya miring sekitar 1 (satu) meter ;
- Bahwa saluran air dulunya belum ada ;
- Bahwa jalan dulunya lebar sekitar 3 (tiga) meter dan rumah Penggugat belum ada pagar ;
- Bahwa pagar dan pohon yang ditebang sekitar tahun 2014 ;
- Bahwa dulunya orang-orang lewat samping yang didepannya ada Pohon Mangga ;
- Bahwa ada sekitar 7 (tujuh) rumah yang termasuk rumah saksi yang berada dibelakang rumah Penggugat ;
- Bahwa orang-orang yang berada dibelakang tanah sengketa sudah tak bisa kemana-mana ;
- Bahwa yang bisa masuk dibelakang rumah saksi hanya motor ;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa Penggugat tinggal disitu ;
- Bahwa alas hak Penggugat yaitu Sertifikat saksi pernah lihat hanya lihat Panjang 26 meter dan lebar 15 meter ;
- Bahwa batas tanah Penggugat sesuai Sertifikat sudah masuk tanah milik Tergugat ;
- Bahwa yang masuk tanah milik Tergugat sekitar 2 meter dari batas pagar Tergugat ;
- Bahwa pagar Tergugat dibangun sekitar 2-3 bulan yang lalu ;
- Bahwa waktu Tergugat bangun pagar Penggugat keberatan dan melaporkan ke Kantor Kelurahan, saksi tahu karena saksi juga selaku RT.16 sedangkan Lokasi sengketa di RT.17 dimana Penggugat minta untuk dihentikan dulu itu pembangunan pagar ;
- Bahwa kemudian dari Pihak Kelurahan yaitu Ibu lurah bersama Babinsa dan Babinkamtibmas mendatangi rumah Tergugat ;
- Bahwa Babinsa langsung turun ketika ada keberatan dar Penggugat dan saksi mengetahui itu karena saksi juga berada di kantor Lurah saat itu ;

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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 setelah itu ada sempat dihentikan selama seminggu pembanguna pagar tersebut kemudian dilanjutkan kembali ;
- Bahwa laporan Penggugat itu ada tindakan berupa beberapa kali teguran ke Tergugat tetapi tidak dihiraukan Tergugat ;
- Bahwa yang dulaun lapor ke Kelurahan adalah Penggugat kemudian menyusul masyarakat lainnya ;
- Bahwa Penggugat dapat tanah dari Keluarga Tawaris ;
- Bahwa sewaktu saksi tinggal disitu keluarga Tawaris so tidak lagi tinggal disitu ;
- Bahwa Tergugat dfapat tanah darimana saksi tidak tahu ;
- Bahwa yang rumahnya menghadap ke Jalan itu sudah masuk Madidir Weru dan tidak ada akses jalan untuk roda 4 ;
- Bahwa Penggugat dapat tanah dari Keluarga Tawaris ;
- Bahwa sewaktu saksi tinggal disitu keluarga Tawaris so tidak lagi tinggal disitu ;
- Bahwa Tergugat dfapat tanah darimana saksi tidak tahu ;
- Bahwa yang rumahnya menghadap ke Jalan itu sudah masuk Madidir Weru dan tidak ada akses jalan untuk roda 4 ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar keluarga Sumalang dan Keluarga Latuheru ketanah kosong itu ;
- Bahwa sejak saksi tinggal tahun 1993 saksi tak pernah lihat pihak BPN dan dari kelurahan ukur tanah kosong itu
- Bahwa ada rencana Pemerintah Kota membuat jalan tahun 1990-an dari atas ke bawah ;
- Kalau ini dari Bawah ke Atas ;
- Bahwa pagar yang selesai dibuat oleh Tergugat ada keberatan dari masyarakat
- Bahwa saksi tidak pernah dengar keluarga Sumalang dan Keluarga Latuheru ketanah kosong itu ;
- Bahwa sejak saksi tinggal tahun 1993 saksi tak pernah lihat pihak BPN dan dari kelurahan ukur tanah kosong itu
- Bahwa ada rencana Pemerintah Kota membuat jalan tahun 1990-an dari atas ke bawah ;

Halaman 17 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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

- Kalau ini dari Bawah ke Atas ;
- Bahwa pagar yang selesai dibuat oleh Tergugat ada keberatan dari masyarakat
- Bahwa Dinas Ruang Tata Kota pernah turun sewaktu pembuatan jalan Paving dan yang hadir saat itu Dinas PU, Tata Ruang dan dari Kelurahan ;
- Bahwa mereka pernah tegur Tergugat untuk memberikan jalan sekitar 1 (satu) meter agar dapat menjadi lurus berarti masuk kerumahnya Tergugat 1 (satu) meter ;
- Bahwa Tergugat pernah urus ijin bangunan tetapi tidak keluar-keluar ijinnya
- Bahwa titik temu Utara dan Timur saksi tahu didepan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat pernah perlihatkan Surat Tanah ;
- Bahwa sewaktu dinas Tata Ruang sekitar tahun 1999, kerumahnya Tergugat yaitu untuk buat jalan dan pagar waktu itu belum ada,
- Bahwa sewaktu Dinas Tata Ruang tegur Tergugat, Tergugat perlihatkan Sertifikat dari Kelurahan di Manado

## 2. Tonny Rawung:

- Bahwa Saksi dihadapkan dipersidangan Sehubungan dengan adanya persoalan pagar di Kadoodan Lingk. IV ;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan pagar sekitar 5 (lima) meter ;
- Bahwa saksi sebelumnya tinggal disebelah Timur tanah sengketa sekitar 50 meter dari tempat tinggal saksi sebelumnya ;
- Bahwa saksi tinggal dialamt sekarang tahun 1996 ;
- Bahwa tahun 1995-1996 ada jalan kecil, ada pagar bambu dan pohon mangga besar ;
- Bahwa tahun 2015 ada pembuatan saluran air ;
- Bahwa masyarakat sekitar yang buat penimbunan dan pelebaran jalan tanah termasuk juga Tergugat yang ikut saat itu ;
- Bahwa sewaktu pelebaran jalan jadi 3 (tiga) meter , mobil bisa masuk ;
- Bahwa ada akses keluar jalan dari jalan itu yaitu keluar di jalan Raya yang diatas ;
- Bahwa selain jalan yang ada sekarang tak ada jalan lain untuk keluar ;

Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dengar ada Teguran untuk Tergugat untuk bangun pagar dan yang menegur dari Pihak Kelurahan ;
- Bahwa Tergugat tetap melanjutkan pembangunan pagar walau ada teguran dari Pihak kelurahan ;
- Bahwa pagar beton Tergugat dibuat awal tahun ini ;
- Bahwa ada pembuatan jalan paving tetapi saat dekat pagar Tergugat disuruh berhenti ;
- Bahwa tahun 1996 objek sengketa yang sekarang ini, milik siapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi hanya tahu ada teguran dari Pemerintah untuk Tergugat ;
- Bahwa bukti surat kepemilikan tanah baik dari Penggugat dan Tergugat saksi tidak pernah lihat ;
- Bahwa sewaktu timbun jalan itu karena ada kebersamaan tapi saksi dengar dari penggugat bahwa itu hak mereka ;
- Bahwa Penggugat dapat tanah itu darimana saksi tidak tahu ;
- Bahwa Batas tanah milik Penggugat saksi tidak tahu ;
- Bahwa tanah dan luas tanah objek sengketa juga saksi tidak tahu ;
- Bahwa dibelakang rumah Tergugat ada 2 (dua) rumah dan kalau berhadapan dengan rumah tergugat ada 7 (tujuh) rumah ;
- Bahwa tidak ada jalan untuk mobil masuk ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat dan Tergugat sudah punya Sertifikat ;
- Bahwa elieser Sumalang saksi tidak tahu ;
- Bahwa biasanya kendaraan masuk dari depan rumahnya Penggugat sampai kedalam objek sengketa ada pelebaran ;
- Bahwa tahun 1995-1996 pohon mangga milik Penggugat ;
- Bahwa pagar bambu dekat pohon mangga ;
- Bahwa setahu saksi sebelumnya Tergugat tinggal di Perum Bawah sekitar 200-300 meter jaraknya ;
- Bahwa Elieser Sumlang saksi kelan dan tak pernah ke tanah kosong ;
- Bahwa Tergugat tak pernah tegur untuk dihentikan saat mulai penimbunan sampai selesai ;

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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 rumah yang ditempati sekarang sebelumnya rumah milik Walone ;
  - Bahwa rumah dan tanah kosong berbeda pemiliknya ;
  - Bahwa Tergugat tinggal disitu tahun 1993 beli tanah dari Walone kemudian tanah kosong Tergugat beli tahun 2020 ;
  - Bahwa dari jalan yang ditutup sampai dengan Saluran (got) jaraknya 1 (satu) meter ;
  - Bahwa Namanya Herman saksi tidak kenal ;
  - Bahwa rumah saksi berhadapan dengan rumahnya Tergugat ;
  - Bahwa yanag satu tanah itu ada 2 (dua) orang pemiliknya ;
  - Bahwa tanah kosong depan jalan itu saksi tidak tahu siapa punya ;
  - Bahwa Rumah Tergugat ada pagarnya ;
  - Bahwa dulunya rumah Tergugat tidak ada jalan masuk ;
  - Bahwa dari Pertanahan pernah ukur tanah Tergugat dalam proses pembuatan IMB ;
  - Bahwa sewaktu uku tidak ada yang keberatan ;
  - Bahwa tanah yang diukur dibagian atas ;
  - Batas tanah, luas tanah dan Penggugat dapat tanah darimana , saksi tidak tahu ;
  - Bahwa Penggugat tinggal disitu tahun 1986 ;
  - Bahwa Keluarga Lomban-Toruan saksi kenal, tanahnya disamping tanah kosong ;
  - Bahwa sewaktu pengukuran dari BPN tanah sudah ditimbun ;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, maka

**Kuasa Tergugat**, telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No.00848, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.1;**
2. Foto copy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.2;**
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pelepasan Hak tanggal 31 Oktober 2016 yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.3;**
4. Foto copy sesuai dengan aslinya kwitansi dari Jeremias Karwur dan Sonya Sambeka pada Elieser Sumlang tertanggal 17 Oktober 2016, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.4;**

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



5. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan rencana tertanggal 13 Januari 1995, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.5**;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.6**;
7. Gambar Hasil Printout, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.7**;
8. Gambar Hasil Printout, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.8**;
9. Foto copy dari fotocopy Surat Jual beli mobil tertanggal 10 Agustus 2000, yang selanjutnya diberi tanda **bukti T.9**;
10. Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan tertanggal 3 Desember 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P.10**;
11. Foto copy sesuai aslinya Surat pernyataan tertanggal 3 Desember 2020, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 11**;
12. Foto copy sesuai aslinya Surat pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 12**;
13. Foto copy sesuai aslinya Surat pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019, bermeterai cukup dan selanjutnya diberi tanda **bukti P- 13**;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat tersebut di atas berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan dipersidangan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya maka surat-surat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan **3 (tiga) orang** saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

**1. Saksi Alanus Karundeng;**

- Bahwa Bahwa Saksi dihadapkan dipersidangan Sehubungan dengan adanya persoalan sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Kadoodan ;
- Bahwa tanah dibangunpagar beton oleh Keluarga Karwur Sembeka ;
- Bahwa Karwur Sembeka dapat tanah dari Pembelian, diman saksi yang atur waktu itu ke PPAT tahun 2016 ;
- Bahwa objek sengketa ini sebelumnya milik Almarhum Elieser Sumleng tahun 1981 dan saksi tahu berdasarkan Sertifikat saat ditawarkan ke saksi ;
- Bahwa batas-batas tanah antara lain :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara dengan Jalan permanen/paving ;

Timur dengan jalan Utama ;

Selatan dengan Keluarga Lomabn Toruan ;

Barat dengan Karwur Sembeka ;

- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Kadoodan 19 Desember 1976 ;
- Bahwa yang duluan tinggal disitu Keluarga Undong Kasiae dan kenal Keluarga Karwur Sembeka saat kembali kesitu tahun 1987 ;
- Bahwa dahulu jalan distu tidak ada kendaraan mobil yang bisa masuk ;
- Bahwa Keluarga Karwur Sembeka yang rumahnya sekarang ini dari Keluarga Dandel yang dari Keluarga Walone ;'
- Bahwa yang ada tanda patok disitu dicabut oleh Penggugat Mesike Undong dan tanya kalau ada surat kemudian Tergugat perlihatkan Sertifikat ;
- Bahwa pembangunan pagar beton dilanjutkan kembali dan tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa antara pagar ada pohon mangga ;
- Bahwa pohon mangga berdiri diantara pagar milik Tergugat bukan Penggugat ;
- Bahwa penimbunan jembatan yang buat keluarga Karwur Sembeka ;
- Bahwa jalan paving sudah ada jalan tembus ke perumahan kompleks Walikota ;
- Bahwa Julius Latuheru pernah saksi dengar kalau tak salah anggota polri ;
- Bahwa menurut keterangan dari Tergugat ada beli tanah dari Keluarga Elieser Sumlang sertifikatnya HGB belum dilakukan balik nama dan sekarang tanah itu milik Tergugat Karwur Sembeka dan sekarang sudah ada Sertifikat Hak Milik dimana saksi mengetahuinya saat mereka mau buat pagar beton ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar Tergugat buat pagar beton ditegur pemerintah ;
- Bahwa saksi terakhir bertemu dengan Elieser Sumlang tahun 2016 ;
- Bahwa umurnya sekitar 70 tahun ;

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahun 2016 saksi dipanggil oleh Keluarga Karwur Sembeka KE Notaris dan waktu itu yang kesana yaitu saksi dan suami istri keluarga Karwur Sembeka ;
- Bahwa saksi tahu eliser Sumlang ada kase KTPnya tetapi saksi tidak tahu apakah Eliser Sumlang ada menanda tangani akta di Notaris ;
- Bahwa sebelumnya tidak ada jalan dan nanti sekarang sudah ada jalan ;
- Bahwa akses jalan keluar hanya sampai ke perum Walikota ;
- Bahwa mengenai tanah kosong saksi tidak pernah lihat di kelolah oleh Elieser Sumlang ;
- Bahwa tanah milik Tergugat dari dinding Pagar Penggugat sampai pohon mangga yang ditebang ;
- Bahwa pohon mangga ada disipat atau batas Elieser Sumlang dan Meiske Undong ;
- Bahwa sebelum sebelum dibangun pagar beton dulunya jalan lewat jalan setapak ;
- Bahwa saksi tinggal disekitar tanah sengketa tahun 1976 ;
- Bahwa mengenai rumah dan tanah kosong Tergugat tidak dibeli satu kali tapi bertahap ;
- Bahwa saksi lihat langsung transaksi jual beli tersebut itu tahun 1987 ;
- Bahwa saksi juga tahu Eliser Sumalang jual tanah itu ke Julius Latuheru ;
- Bahwa Julius Latuheru jual ke Karwur Sembeka ;
- Bahwa dari Eliser Sumlang ke Latuheru ada surat keterangan jual beli ;

## 2. Saksi **Johnie Gerald Tuturoong**:

- Bahwa Bahwa Saksi dihadapkan dipersidangan Sehubungan dengan adanya persoalan sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Kadoodan Lingkungan IV yang dibangun Pagar Beton ;
- Bahwa tanah sengketa msekarang milik Keluarga Karwur Sembeka ;
- Bahwa Keluarga Karwur Sembeka sampaikan ke saksi bahwa tanah sengketa milik mereka tahun 2019 ;
- Bahwa Tergugat bangun pagar beton tidak ada yang keberatan dari warga sekitar nanti setelah selesai bangun baru ada yang keberatan ;
- Bahwa rumah saksi dan objek sengketa jaraknya sekitar 15 meter ;

Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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 sebelumnya saksi memang sudah tinggal di situ tahun 2009 tapi di rumah dinas ;
- Bahwa saksi sangat kenal dengan Elieser Sumlang dimana yang bersangkutan bekas Kakanwil Kehakiman Sulut ;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa milik Elieser Sumalang sewaktu yang bersangkutan datang ke rumah dinas saksi dan cerita mengenai tanah sengketa ;
- Bahwa batas-batas tanah milik Elieser Sumalang dulunya batas-batas :  
Selatan saksi sudah lupa ;  
Utara dengan Keluarga Karwur Sembeka ;  
Barat dengan Jalan ;  
Timur dengan saksi lupa ;
- Bahwa luas tanah milik Elieser Sumlang luasnya kurang lebih 400 M2 yang sekarang sudah dibeli Tergugat ;
- Bahwa antara pagar beton yang dibuat tergugat ada jalan motor dan ada jalan tembus ;
- Bahwa akses jalan ada dari atas tetapi tidak tembus kebawah karena mentok di jalan Meiske Undong ;
- Bahwa diobjek sengketa dulu ada pohon mangga ;
- Bahwa jalan masuk diperbatasan Objek Sengketa sejak tahun 1930 ;
- Bahwa sewaktu diurus mengenai tanah itu Elieser Sumlang ada 2 (dua) kali ke Objek Sengketa dan mengatakan luasnya sekitar 800 M2 karena tanahnya berbukit ;
- Bahwa Elieser Sumlang kuasai tanah itu sejak tahun 1980-an dan saksi tidak tahu kalau ada pihak yang kebertan ;
- Bahwa saksi tahu sudah menjadi milik Tergugat dan disampaikan ke saksi sekitar tahun 2019 ;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan bukti surat kepemilikan tanah oleh Karwur Sembeka ;
- Bahwa sertifikat yang diperlihatkan Tergugat kesaksi ada catatannya tetapi catatan mengenai apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi rumahnya dari pertigaan dan di akses jalan ;

Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat mulai tinggal dirumah yang sekarang ini sejak Tahun 2009 ;
- Bahwa orang tua dari Penggugat saksi kenal ;
- Bahwa saksi lihat sendiri jalan masuk ada pakai drum ;
- Bahwa benar Elieser Sumalang Cuma 2 (dua) kali datang ke tanah sengketa;
- Bahwa pohon mangga diposisi pagar Tergugat ;
- Bahwa Rukutawaris tetapi saksi tidak kenal ;
- Bahwa dari rumah ke tanah sengketa sekitar 100 meter ;
- Bahwa jalan keluar masuk sejak tahun 1990-an masyarakat disitu sudah gunakan ;
- Bahwa untuk jalan paving tembus jalan besar sekitar 100 meter jaraknya dan kantor DPRD naik dan ada jalan turun kebawah dan lorong ke-4 ada jalan ;
- Bahwa yang jadi masalah sekarang jalan atau lorong ke -5 ;
- Bahwa didepan pohon mangga dulunya tidak ada pagar bambu ;
- Bahwa pohon mangga itu milik siapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa keluarga Karwur Sembeka menimbun tanah disitu tahaun berapa saksi sudah lupa;
- Bahwa tahun 2014- 2015 ada proyek dari P U untuk menutup Got/Saluran air ;
- Bahwa akses masuk ke tanah sengketa bisa tembus ke DPRD tetapi kalau masuk melalui jalan paving sudah mentok/buntu ;
- Bahwa dahulu ada jalan ditanah kosong milik Elieser Sumlang ;
- Bahwa ada keberatan mengenai jalan nanti selesai dibuat tembok atau pagar beton ;
- Bahwa Pagar beton dibuat kapan saksi sudah lupa ;
- Bahwa mobil tidak bisa masuk jalan itu ;
- Bahwa walaupun tidak ada pagar beton mobil tetap tidak bisa masuk karena jalannya kecil ;
- Bahwa panjang dan jalan itu saksi tidak tahu ;
- Bahwa pohon mangga tepanya di pagar Tergugat ;

Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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 pernah lihat mobil masuk melalui jalan itu ;
- Bahwa dibelakang rumah Penggugat dan tergugat tidak ada masyarakat lain yang ada mobil ;
- Bahwa dari tahun 2009 tidak pernah ada mpobil masuk kesitu ;
- Bahwa pohon mangga sudah ditebang oleh pihak Penggugat atau Meiske Undong ;
- Bahwa tanah sengketa sekarang milik Elieser Sumalang ;
- Bahwa batas rumah Penggugat dengan Elieser Sumalang tidak ada pagar dan dulunya tidak ada Got/ Saluran air ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui ukuran rumah Elieser Sumalang 20 x 20 meter ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut pihak Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa guna mendapatkan kejelasan dan titik terang dari tanah objek sengketa *a quo*, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (Plaatselijke Onderzoek) terhadap tanah objek sengketa *a quo* pada **Hari Selasa tanggal 22 September 2020** sebagaimana ketentuan SEMA No.7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat jo Pasal 180 RBG ;

Menimbang, bahwa para pihak juga telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan, untuk Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II disampaikan pada persidangan tanggal, 21 Januari 2021.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termuat dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang belum termuat dalam putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya sebagaimana tersebut di atas;

*Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/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 gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat melanggar asas 'poin d'Interest poin d'action (Penggugat harus mempunyai kepentingan) dikarenakan obyek sengketa sepenuhnya adalah milik Tergugat dan Penggugat tidak memiliki Hak terhadap obyek sengketa;
2. Kewenangan mengajukan Gugatan dan gugatan kabu/tidak jelas disebabkan Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan terhadap obyek sengketa, dan penggugat tidak menjelaskan secara detail masyarakat mana dan identitasnya yang menggunakan jalan serta merasa keberatan dengan jalan masyarakat yang penggugat dalilkan;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium Litus Consortium) disebabkan karena pagar beton yang dibangun Tergugat berada diatas lahan milik Tergugat yang dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua yang awalnya dibeli dari Eliser Sumlang, sehingga penggugat untuk mengajukan gugatan harus pula menarik pihak-pihak yang dahulu memiliki hak terhadap obyek sengketa

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan II tersebut, Penggugat dalam repliknya membantah keseluruhan Eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat, dikarenakan objek sengketa yang didalilkan Penggugat masuk dalam Lahan Milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 848 tercatat atas nama Jeremias Karwur dan Sonya M Sambeka seluas 393 M2 atau ( 20 x 19,7), diterbitkan tanggal 30 Oktober 2019 berdasarkan Surat Ukur No. 00082/Kadoodan/2019. Yang mana asal kepemilikan Tergugat dibeli dari Herman Julius Latuheru sebagai pemilik kedua sebagian objek sengketa yang dibeli pula dari Eliezer Sumlang sebagai pemilik awal tanah milik Tergugat dengan dasar Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 tercatat atas nama Elieser Sumlang seluas 400 M2 (20 x 20), diterbitkan tanggal 22 Agustus 1981 berdasarkan gambar situasi No. 3018/1981. Yang telah dibuat pelepasan Hak dari Pemilik Awal kepada Tergugat dengan dibuatkan Akta dari Pejabat yang berwenang yaitu melalui PPAT & Notaris Susan Valentine Kalengkongan dengan No. 14 tertanggal 31 Oktober 2016. Sehingga

*Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit*



sangatlah jelas objek sengketa yang didalilkan Penggugat adalah sepenuhnya milik Tergugat dan Penggugat tidak memiliki hak terhadap Objek Sengketa, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat maka itu perlu ada pembuktian dan itu sudah memasuki pokok perkara sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi angka 2 Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan terhadap objek sengketa, terlebih lagi dalil gugatan angka 3 menyatakan tanah telah diberikan untuk kepentingan masyarakat dan dalil gugatan angka 8, maka masyarakat juga berhak menuntut apa yang berhubungan dengan kepentingan mereka dan Penggugat tidak menjelaskan secara detail masyarakat mana dan identitasnya yang menggunakan jalan serta merasa keberatan dengan jalan masyarakat yang Penggugat dalilkan, sehingga keadaan tersebut menambah ketidakjelasan hubungan hukum Penggugat dengan objek sengketa bahkan kedudukan Pihak yang berhak mengajukan gugatan, dan jika demikian masyarakatlah yang berhak mengajukan gugatan jika kepentingan masyarakat dilanggar dan Penggugat tidak mendapatkan kuasa dari Masyarakat untuk mewakili kepentingan hukum mereka guna mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari pokok gugatan penggugat pada poin 2,3 dan 4 pada pokoknya menyebutkan bahwa dahulu objek sengketa adalah sebagian luas dari objek tanah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Pernyataan Ganti Rugi / Pelepasan Hak antara Alm. Guguh Tawaris dengan Martha Kasiuhe (Orang Tua Penggugat), dengan seluas  $\pm 390 \text{ M}^2$ , kemudian tanah aquo telah diberikan Penggugat untuk dijadikan akses jalan (objek sengketa), sehingga luasnya berkurang menjadi  $\pm 320 \text{ M}^2$  sebagaimana Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat (Meiske Undong) nomor sertipikat 659 tahun 2009, sehingga batas bagian selatan dari sebelumnya berbatasan dengan Kel. Sumlang menjadi berbatasan dengan jalan (objek sengketa *a quo*) dengan demikian Majelis berpendapat tanah obyek sengketa sekarang bukan lagi milik Penggugat karena sudah diberikan pada masyarakat setempat untuk dijadikan akses jalan dengan demikian Penggugat sudah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada hubungan hukum lagi dengan tanah obyek sengketa, sehingga tidak tepat/bukan kewenangan Penggugat lagi yang mengajukan gugatan ke pengadilan seharusnya yang mengajukan gugatan ke pengadilan adalah masyarakat sebagai pengguna jalan atas tanah aquo, karena masyarakat itu sendiri yang mempunyai kepentingan terhadap tanah aquo bukanlah Penggugat, pendapat majelis Hakim ini sejalan dengan yurisprudensi No.294K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang berbunyi suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan dan bukan 'orang lain' (Asas legitima persona standi in judicio). Gugatan yang secara salah diajukan oleh 'orang lain' tersebut, harus dinyatakan 'gugatan tidak dapat diterima', sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan untuk selanjutnya mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan mengajukan gugatan dikabulkan maka eksepsi lainnya tidak akan dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim;

## **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap dipertimbangkan juga dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap eksepsi di atas, Majelis Hakim telah menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam hal gugatan kurang pihak maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelij verklard*);

## **DALAM REKONPENS**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam pokok perkara (konpensasi), dianggap pula turut dipertimbangkan dalam rekonsensi ini;

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II Konpensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena putusan konpensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini dikarenakan putusan rekonpensi asesor mengikuti putusan konpensi dan materi pokok gugatan konpensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu dengan semestinya gugatan rekonpensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konpensi diperiksa dan diputus, hal ini sesuai dengan putusan MA No. 551 K/Sip/1974;

## **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, selain ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan diatas, serta aturan-aturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

## **MENGADILI :**

### **DALAM KONPENSİ DALAM EKSEPSİ :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelĳk verklard*);

### **DALAM REKONPENSİ :**

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet onvankelĳk verklard*);

### **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari Senin tanggal 8 Februari 2021 , oleh kami,

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paula Magdalena Roringpandey, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fausiah, S.H. dan Christine Natalia Sumurung, S.H.. Mh masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 84/Pdt.G/2020/PN Bit tanggal 23 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 15 Februari 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wing Wiryawan Kaunang, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fausiah, S.H.

Paula Magdalena Roringpandey, S.H.

Christine Natalia Sumurung, S.H.MH

Panitera Pengganti,

Wing Wiryawan Kaunang, S.H.

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp0,00;
2. Redaksi .....	:	Rp0,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp280.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp410.000,00;</u>
		( empat ratus sepuluh ribu )

Halaman 31 dari 31 Putusan Nomor 84/Pdt.G/2020/PN.Bit