



PUTUSAN

Nomor 65/Pdt.G/2023/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 JAHYA INSAMODRA**, tempat lahir, Tanjung Karang, tanggal lahir 17 Oktober 1964, umur 56 Tahun, jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Edelweis Tengah Blok B6 No.18. Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **ARNOLD WULLUR**, tempat lahir, Manenbo Nembo, tanggal lahir 26 Desember 1971, umur 51 Tahun, jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan II Kelurahan Manembo-Nembo Kecamatan Matuari, Kota Bitung, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**
3. **WULLUR HYDECKYE**, tempat lahir, Manado, tanggal lahir 14 September 1955, umur 66 Tahun, jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan II Kelurahan Matani, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ALFIANUS A. BOHAM, SH. Dan WENSY WENGKE, SH. Advokat yang beralamat di Jalan Sakura No,51 Winangun Satu, Manado Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Maret 2023 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 103/SK/2023/PN Bit pada hari Rabu tanggal 12 April 2023;

Lawan:

1. **CV. Cepaka Jaya**, bertempat tinggal di Lingkungan II Kelurahan Manembo-nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung, Manembo-nembo, Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Salman Muasal**, bertempat tinggal di Jl.Wolter Monginsidi ,Kelurahan Girian Bawah ,Kecamatan Girian,Kota Bitung, Girian Bawah, Girian, Kota Bitung, Sulawesi Utara , sebagai **Tergugat II**;
3. **Heidy Rompis**, bertempat tinggal di Kelurahan Manembo-nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung, Manembo-nembo, Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara , sebagai **Tergugat III**;
4. **Erold Rompis**, bertempat tinggal di Kelurahan Paslaten Dua,Lingkungan II, Kec. Tomohon Timur, Kota Tomohon, Paslaten Dua, Tomohon Timur, Kota Tomohon, Sulawesi Utara , sebagai **Tergugat IV**;

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 24 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 10 April 2023 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal mulanya objek sengketa yang terletak di Kelurahan Manembo nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung tepatnya berada di Kompleks Perumahan Dea Permata Indah, seluas kurang lebih 6353 M² adalah milik dari Alm.HENDRIKUS WULLUR sebagai Pemenang Perkara Perdata dalam Putusan Peninjauan Kembali No :270 PK/Pdt/1989 Tanggal : 26 Desember 1994 kemudian jatuh waris kepada HENKHY WULLUR, TELLY WULLUR dan DETTY WULLUR yang sekarang telah jatuh waris kepada Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dahulu berbatasan dengan Hendrikus Wullur sekarang berbatasan dengan Tegugat I, Andi Anugerang, Nenggolan, Yulen Labage.
- Sebelah Selatan berbatasan dahulu berbatasan dengan Kel.Pomantouw Ngantung dan Nun Pomantouw sekarang berbatasan dengan Tergugat I,Rudi Theno, J.Refda Waraba.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Kel.Pantouw Lengkong sekarang berbatasan dengan Tergugat I.

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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)



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 didalamnya ada Sembilan(9) Objek Tanah yang salah satunya adalah OBJEK SENGKETA yang dimenangkan oleh orang tua dari Tergugat III yaitu ALFRITS ROMPIS dan orang tua Tergugat IV yaitu FERDINAND ROMPIS.

3. Kemudian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 341/1981/G/PN.Mdo Alm.HENDRIKUS WULUR ,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 WULUR ,dkk mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986 yang dengan Putusan yang pada intinya Menolak Pemohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi.

5. Dan pada 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 megajukan upaya hukum luar biasa Peninjauan 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para termohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali iniditetapkan sebesar Rp.30.000,-(tiga puluh ribu rupiah);

7. Bahwa berdasarkan putusan Peninjauan kembali tersebut diatas 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.

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 diatas para Penggugat mendapatkan bahwa objek sengketa sebagaimana dalam posita poin 1 telah dialihkan kepada pihak yang lain yaitu Tergugat I dan Tergugat II dengan cara dijual oleh Tergugat III dan Tergugat IV sehinggah Tergugat I dan Tergugat II menguasai OBJEK SENGKETA tersebut sebagaimana pada posista angka 1.

10. Bahwa setelah mengetahui Objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II,lewat kuasa hukum dari Penggugat telah memberikan somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II selaku direktur utama dari dari tergugat I pada tanggal 19 September 2022, dimana somasi tersebut

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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

ditanggapi oleh Tergugat I lewat Tergugat II selaku Direktur Utama dan langsung menghubungi Penggugat I.

11. Bahwa hasil dari pertemuan antara dari Tergugat II dan Penggugat I adalah Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat I akan mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu miliar lima ratus juta rupiah) dan sampai saat ini Tergugat II tidak pernah melaksanakan janjinya sesuai dengan hasil pertemuan tersebut.

12. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum atas hak orang lain yang menimbulkan kerugian kepada Para PENGGUGAT. Maka untuk itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Para PENGGUGAT dalam keadaan seperti semula.

13. Bahwa PENGGUGAT khawatir jangan sampai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berusaha untuk memindahtangankan tanah milik Para PENGGUGAT kepada pihak-pihak lain, sehingga Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Bitung berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Para PENGGUGAT.

14. Bahwa sebagaimana dalam posita poin 10 para Tergugat tidak bisa melaksanakannya setidaknya tidaknya mengganti rugi dengan rincian sebagai berikut:

Luas tanah 6353 M² x Harga Jual Rp.1.000.000./Meter = Rp.6.353.000.000,-(enam miliar tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah)

15. 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 (*utvoerbar 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 PENGGUGAT 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 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm.HENDRIKUS WULLUR,Almh.DETTY WULLUR ,Almh TELLY WULLUR dan Alm.HENGKY WULLUR ;

4. Menyatakan objek sengketa seluas 6353 M² milik dari Alm.HENDRIKUS sebagai Pemenang Perkara Perdata dalam Putusan Peninjauan Kembali No :270 PK/Pdt/1989 Tanggal : 26 Desember 1994 kemudian jatuh waris kepada HENGKY WULLUR,TELLY WULLUR dan DETTY WULLUR yang sekarang telah jatuh waris kepada Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dahulu berbatasan dengan Hendrikus Wullur sekarang berbatasan dengan Tegugat I, Andi Anugerang, Nenggolan, Yulen Labage.
- Sebelah Selatan berbatasan dahulu berbatasan dengan Kel.Pomantouw Ngantung dan Nun Pomantouw sekarang berbatasan dengan Tergugat I,Rudi Theno, J.Refda Waraba.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan.
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Kel.Pantouw Lengkong sekarang berbatasan dengan Tergugat I.

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV untuk keluar dari objek sengketa dan mengosongkannya serta barang-barangnya dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya dan menyerahkan tanah tersebut kepada Para PENGGUGAT dalam keadaan seperti semula dan/atau setidak-tidaknya mengganti rugi sebesar Rp.6.353.000.000,- (enam miliar tiga ratus lima puluh tiga juta 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

Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, para pihak Penggugat hadir Kuasanya

1. Untuk Penggugat hadir Kuasanya ALFIANUS A. BOHAM, SH. Dan WENSY WENGKE, SH. Advokat yang beralamat di Jalan Sakura No,51 Winangun Satu, Manado Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Maret 2023 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 103/SK/2023/PN Bit pada hari Rabu tanggal 12 April 2023 dan pada saat acara pembuktian dari Penggugat, salah satu Penggugat yaitu Penggugat III atas nama Wullur Hydeckye meninggal dunia kemudian diganti oleh ahli warisnya Henrikus Wullur berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Nopember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung dibawah register Nomor 298/SK/2023/PN Bit pada Kamis tanggal 9 November 2023;
2. Untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya Advokat Hendro Ticoalu, S.H, Allan Belly Bidara, S.H, Andry Saputra Umar, S.H dan Randy F. Tuange, S.H, Advokat yang beralamat diKompleks Pasar Cita kelurahan Bitung Timur Lingkungan Satu RT 001, Kecamatan Maesa Kota Bitung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal14 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Rabu tanggal 14 Juni 2023 dibawah register Nomor 150/SK/2023/PN Bit;
3. Untuk Tergugat II dan Tergugat III dan IV hadir Kuasanya Chanly Milvin Iroth, S.H Advokat yang beralamat di Jalan Sea Warembungan Ko pleks Perumahan Puri Warem, Warembungan Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2023 dibawah register Nomor 191/SK/2023/PN Bit;

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 Jubaida Diu, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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 oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

A. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat melanggar asas poin d"Interest poin d"action (Penggugat Harus mempunyai Kepentingan) :

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau hubungan hukum dengan tanah Objek Sengketa dalam perkara ini, karena tanah objek sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat milik bagian dari Penggugat I dan Tergugat IV dimana Penggugat I merupakan ahli waris dalam satu garis Keturunan dari Julien Rompis (Istri dari Hendrikus Wullur) sedangkan Tergugat IV merupakan ahli waris dalam satu garis keturunan dari Adrian W Rompis, bahwa Julien Rompis dan Adrian W Rompis adalah anak dari Cornelis Rompis sebagai pemilik awal tanah Objek Sengketa yang juga sebagai pemilik awal tanah-tanah yang diminta untuk dibagi waris sebagaimana dalam putusan nomor 341/1981/G/PN MDO Jo. Nomor 203/PER/1983/PT MDO. Jo. Nomor 2691 K/Pdt/1985 Jo. Nomor 270 PK/Pdt/1985. Sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat IV terhadap tanah Objek Sengketa yang telah dijual kepada Tergugat II merupakan bagiannya, sehingga atas perbuatan hukum jual-beli tanah tersebut, oleh Tergugat II telah menggabungkan beberapa penjualan tanah dengan Penggugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dibuatkan bukti kepemilikan hak atas tanah dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1538 yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 2009 seluas 10.538 M2 tercatat atas nama Tergugat II. Sehingga semakin terang dan nyata Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum diatas tanah Objek Sengketa yang telah diterbitkan akta otentik berupa Sertifikat sebagaimana disebutkan diatas, maka sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, seirama 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 ;*

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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)



2. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (obscuur Libel)

a. Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena tanah objek sengketa telah dijual oleh Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Bukti Surat Kwitansi Pembayaran Tanah Kavling tahun 2008 dan jika Penggugat II dan Penggugat III merasa bahwa tanah objek sengketa merupakan milik dari Penggugat II dan Penggugat III maka Penggugat II dan Penggugat III harus menarik pihak Penggugat I menjadi Tergugat karena Penggugat I menyatakan tanah objek sengketa merupakan milik dari Penggugat I berdasarkan Warisan dari Harta Peninggalan dari Alm. Cornelis Rompis. seiring dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.913 K/Pdt/1995. Dengan Kaidah Hukum : *Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi Penggugat tidak jelas.*

b. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena dalam gugatan Para penggugat, terhadap posita gugatan tidak ada dalil yang menjelaskan jika Para Penggugat memiliki bukti kepemilikan tanah objek sengketa yang mencantumkan ukuran atau luas yang pasti terhadap sebidang tanah dalam objek sengketa, Bahwa Para Penggugat mendalilkan tentang luas tanah Objek Sengketa dengan dasar Putusan Peninjauan Kembali yang dikabulkan dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jo Putusan Kasasi, maka menurut hemat kami dalil tersebut sangat keliru serta bertentangan dengan hukum yang membuat kaburnya gugatan, serta luasan tanah yang didalilkan Para Penggugat dengan yang dimiliki Para Tergugat berbeda luas, bahkan batas-batas tanah yang didalilkan Para Penggugat dalam posita gugatan adalah tidak benar, karena batas-batas tanah yang dikuasa Para Tergugat sesuai dengan fakta yaitu :

Utara berbatasan dengan Jalan, *Timur* sebagaimana berbatasan dengan pemukiman dan sebagian dengan Jalan, *Selatan* berbatasan dengan masyarakat pemilik rumah di Perumahan Dea Permata Indah, *Barat* berbatasan dengan masyarakat pemilik rumah di Perumahan Dea Permata Indah, sehingga perbedaan luas dan batas tanah yang didalilkan Para Penggugat dalam posita gugatan fakta nyata penguasaan tanah oleh Para Tergugat, menyebabkan gugatan penggugat menjadi kabur.

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak



Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih kekurangan Pihak, dikarenakan Tanah Objek sengketa dahulu milik dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan bukti kepemilikan akta otentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1538 yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 2009 seluas 10.538 M2 tercatat atas nama Tergugat II, akan tetapi oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan tanah tersebut kepada Developer untuk membuat Perumahan, sehingga Para Tergugat bukan lagi sebagai pemilik atas tanah berdasarkan sertifikat tersebut karena lahan tersebut telah dibuat Perumahan Dea Permata Indah sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam Posita angka 1, maka secara nyata yang menguasai tanah objek sengketa adalah masyarakat-masyarakat yang memiliki perumahan tersebut, bahkan masyarakat-masyarakat tersebut telah merenovasi perumahan milik mereka tempat sebagai tempat tinggal serta telah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah secara tersendiri yang merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1538. Dengan demikian sepatutnya Para Penggugat menarik pihak yang secara nyata menguasai dan memiliki tanah Objek Sengketa, akan tetapi faktanya pihak-pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini yang membuat gugatan Penggugat mengalami kekurangan Pihak dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. Seirama dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982 tertanggal 1 Juni 1983, dengan Kaidah Hukum : *Gugatan harus diajukan secara nyata (feitelijke) menguasai barang-barang sengketa.*

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas semua alasan/dalil gugatan dari Para Penggugat tersebut terkecuali terhadap hal-hal nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa uraian Jawaban dalam Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, merupakan bagian yang tak terpisahkan sebagai jawaban dalam Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 1 ditolak dengan tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II karena pada faktanya tanah objek sengketa tersebut dahulu milik dari Alm. Cornelis Rompis setelah Alm. Cornelis Rompis meninggal dunia, maka terhadap tanah-tanah miliknya jatuh waris kepada kedua anaknya yaitu Adrian W Rompis dan Julien Rompis (istri dari Hendrikus Wullur) dan terhadap tanah Objek Sengketa merupakan

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



bagian waris milik dari Penggugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan jual-beli dengan akta dibawah tangan maupun berdasarkan akta otentik, dan telah diakui pula oleh Penggugat III terhadap penguasaan tanah milik dari Penggugat I dan Tergugat IV lewat Surat Keterangan Tanah tidak dalam sengketa maupun dalam surat keterangan riwayat tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah Kelurahan manembo-nembo. Yang selanjutnya oleh Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibeli tersebut, (Sertifikat Hak Milik Nomor 1538), bahkan dari sertifikat Hak Milik tersebut telah dilakukan pemisahan-pemisahan bidang tanah Perumahan Dea Permata Indah. Maka nyata dan terang tanah Objek Sengketa yang masuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1538. Bukan lagi milik Para Penggugat tetapi milik dari pada masyarakat yang menguasai tanah di Perumahan Dea Permata Indah Manembo-nembo.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8, secara komprehensif ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena apa yang didalilkan Para Penggugat tersebut hanya berisi proses atau mekanisme yang berlaku dalam proses peradilan terhadap suatu perkara, namun tidak ada relevansi dengan kepemilikan atas tanah Objek Sengketa yang dimiliki oleh Tergugat II dengan itikad baik dan telah beralih kepada masyarakat menjadi Perumahan Dea Permata Indah, dimana dalam tahapan peralihan tanah kepada Tergugat II atas sepengetahuan Penggugat I, Penggugat III dan Para Tergugat berdasarkan prosedur hukum yang berlaku sehingga oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini dari tingkat kelurahan Manembo-nembo sampai ke BPN/ATR Kota Bitung menerbitkan bukti hak atas penguasaan tanah milik Tergugat II yang selanjutnya beralih ke Perumahan Dea Permata Indah, maka dalil-dalil Para Penggugat yang beacuan dari putusan-putusan tersebut dapat dikesampingkan.

5. Bahwa dalil gugatan angka 9, 10 dan 11 ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat II karena hanya merupakan dalil yang tidak benar karena faktanya dalam peralihan tanah objek sengketa ke Tergugat II atas sepengetahuan dari Para Penggugat yang bertindak pula sebagai penjual, bukan semata-mata hanya dijual oleh Tergugat III dan Tergugat IV. Bahkan Para Penggugat ketika mengalami kesulitan keuangan sering menghubungi dan mendatangi Tergugat II untuk meminta bantuan dana, yang awalnya-awalnya diberikan tanpa meminta pengembalian akan tetapi karena semakin hari permintaan pinjaman semakin besar maka tidak

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



dipenuhi lagi oleh Tergugat II, sehingga diduga atas permintaan pinjaman yang tidak dipenuhi oleh Tergugat II, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini, sehingga dalil-dalil para Penggugat sepatutnya dikesampingkan.

6. Bahwa dalil gugatan angka 12 ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, karena apa yang dijual dan apa yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah miliknya berdasarkan peralihan yang Sah menurut hukum yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, sehingga terdapat pengakuan oleh Negara dan Pemerintah atas penguasaan tanah oleh Para Tergugat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik nomor 1538, sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yg diterbitkan berdasarkan undang-undang yang berlaku dari penjualan tanah oleh pihak yang berhak, maka sepatutnya Para Tergugat wajib dilindungi oleh undang-undang sebagai pembeli yang beritikad baik.

7. Bahwa dalil gugatan angka 13, 14 dan 15, ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena permintaan sita atas objek sengketa tidak sepatutnya untuk diterima karena Objek Sengketa telah dikuasai oleh Masyarakat pemilik Perumahan Dea Permata Indah dengan itikad baik disertai dengan penguasaan berdasarkan bukti otentik sertifikat hak milik, serta kerugian yang dimintakan hanyalah dalil yang tidak mendasar tanpa perhitungan yang jelas serta tidak patut untuk menilai tanah yang bukan milik Para Penggugat, untuk dimintakan ganti kerugian karena nyata dan terang Para Penggugat ataupun pemilik Perumahan Dea Permata Indah adalah pembeli yang beritikad baik, bahkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan bukti-bukti otentik yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum yang memiliki nilai pembukti yang sempurna menurut hukum.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III dan IV telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa pada dasarnya Para Tergugat menolak dalil-dalil dalam posita yang menjadi dasar gugatan in casu Penggugat, kecuali terhadap apa yang dianggap tegas dan nyata. Selanjutnya dalam bagian ini Tergugat III dan Tergugat IV akan menguraikan beberapa hal penting yang adalah satu-satunya kebenaran yang mutlak sehingga wajib untuk diuraikan:

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar orang tua dari Tergugat III Alfrits Rompis dan orang Tua dari Tergugat IV Ferdinand Rompis sebagai Pemenang perkara 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986 Jo203/PERD/1983/PT.MDO tertanggal 23 Juli 1984 Jo perkara nomor 341/1981/G/PN.MDO Jo dan kemudain pada tanggal 10 Juni 1989 telah dilaksanakan eksekusi dengan Berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo.
2. Bahwa Tergugat menolak dalil dari Penggugat pada Poin 6 tetang Putusan Peninjauan 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 Rp.30.000,-(tiga puluh ribu rupiah);

Karena tidak ada pemberitahuan putusan terhadap orang tua dari tergugat III dan Tergugat IV.

3. Bahwa dalil Penggugat pada Posita angka 9 benar Tergugat III dan Tergugat IV telah menjual kepada Tergugat I dan II sekitar Tahun 2007 ,karena objek tersebut merupakan hak dari orang tua Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Pembagian setelah eksekusi berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 2691 K/Pdt/1985.
4. Bahwa dalil dari Para Penggugat selebihnya tidak akan di tanggapi,nanti akan Tergugat III dan Tergugat IV buktikan dalam sidang pembuktian.

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat I dan II dan Kuasa Tergugat III dan IV, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 6 September 2023 dan atas Replik Para Penggugat Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan Duplik tanggal 13 September 2023 dan Kuasa Tergugat III dan IV tidak mengajukan Duplik;

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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 untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 270 PK/Pdt/1989, atas nama antara Hendrikus Wullur, dkk Lawan Ny. Lengkong Rompis, dkk fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2691 K/1985, atas nama Hendrikus Wullur, Dkk lawan Ny. Lengkong Rompis, fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Berita Acara Eksekusi No.14/BA.pdt.G/1909.PN.Mdo, atas nama Ny. Lengkong Rompis, Dkk Lawan Hendrikus Wullur, Dkk, fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi PUTUSAN Perkara No.203/PERD/1983/PT.MDO. antara Hendrikus Wullur Dkk dengan Ny. Lengkong Rompies, fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor : 341/1981/G. fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 8/Pdt.Eks/2021/PN Bit jo Nomor 341/1981/G, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 7/pdt.Eks/2022PN Bit jo Nomor 341/1981/G, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tentang Tanah Nomor : 290/SKRTT/MBO/V/2006, fotokopi tanpa aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 474.145/MT.1/412/08-2022, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Keterangan Riwayat Tentang Tanah fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
11. Fotokopi Keterangan Warisan fotokopi Sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.11;



12. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 40/Cs/Btg/1996, fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.12;
13. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 20/U/JT/1993, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.13;
14. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 285/Mbo.B/04/IX/2005, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.14;
15. Fotokopi Silsilah Keluarga Cornelis Rompis fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.15;
16. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No 423/18/2000 fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.16;
17. Fotokopi Keterangan Riwayat Tentang Tanah fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.17;
18. Fotokopi Kutipan Akta Kematian 7173-KM-09102023-0001 fotokopi diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.18;
19. Fotokopi Surat Keterangan Susunan Keluarga No. 409/SKSK/VI/Mbo/1987 diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.19;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan Saksi yang telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. NONA HASAN

- Bahwa Saksi tahu Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manembo-nembo, Lingkungan V, Kecamatan Matuari, Kota Bitung;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang kuasai tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah dan luasnya tanah obyek sengketa;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah obyek sengketa adalah milik Yetti Wullur karena Saksi tinggal di tempat itu atas ijin dari ibu Yetti Wullur;
- Bahwa Saksi tinggal di tanah objek sengketa sekitar tahun 1994;
- Bahwa yang kuasai tanah obyek sengketa waktu itu adalah Yetti Wullur;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa itu milik Yetti Wullur;

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Yetty Wullur dapat tanah oyek sengketa dari orang tuanya Iklus Wullur;
- Bahwa Saksi kurang tahu nama ibu dari Yetty Wullur;
- Bahwa Saksi tidak tahu Iklus Wullur dapat dari mana tanah objek sengketa itu;
- Bahwa Yetty Wullur ada tiga bersaudara Arnold Wullur, Yetty Wullur dan Iklus Wullur;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah objek sengketa apakah ada sertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah objek sengketa itu sudah dibagi waris atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah objek sengketa itu pernah ada sengketa atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau pernah ada putusan atau apa sebelumnya atas tanah objek sengketa ;
- Bahwa Saksi tinggal ditanah objek sengketa itu dari tahun 1994 sampai tahun 2002;
- Bahwa di tahun 1994 ditanah objek sengketa belum ada perum, nanti Yetty Wullur meninggal kita semua sudah keluar dari tanah objek sengketa baru ada perum;
- Bahwa setelah itu Saksi tidak tahu siapa lagi yang tinggal ditempat tanah objek sengketa itu;
- Bahwa waktu Saksi tinggal ditanah objek sengketa, tanah objek sengketa berupa kebun dan kami berkebun tanam umbi-umbian;
- Bahwa Saksi tidak tahu perumahan itu milik siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah objek sengketa itu sudah dijual belikan atau belum;
- Bahwa setahu Saksi kalau dulu ibu Yetty Wullur yang kuasai, tapi kalau sekarang Saksi tidak tahu siapa yang menguasai;
- Bahwa Saksi sering lewat ditanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi kurang tahu kapan perumahan itu dibangun;
- Bahwa Saksi tidak tahu, yang dikuasai oleh pihak Tergugat ada berapa rumah, yang ada ditanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal dengan ibu Yetty Wullur waktu itu Saksi bekerja dan tinggal disitu;
- Bahwa Saksi dengan orang tua Saksi yang bekerja dan tinggal ditanah obyek sengketa;

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu umur Saksi berumur sekitar 16 (enam belas) tahun;
- Bahwa Kami tinggal disitu disuruh oleh Yetti Wullur yang kami sering panggil Ma ade;
- Bahwa orang tua Yetti Wullur Saksi biasa panggil Opa Iklus Wullur;
- Bahwa Opa Iklus itu adalah Hendrikus Wullur;
- Bahwa setahu Saksi ada pekuburan di tanah objek sengketa pada saat itu yang letaknya hanya sebelah jalan;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya tentang asal usul tanah objek sengketa pada Hendrikus Wullur;
- Bahwa Yetti Wullur ini tidak mempunyai suami atau anak;
- Bahwa Saksi tinggal di Manembo-nembo tahun 2005;

2. JULEN LABAGE

- Bahwa Saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat ada masalah Putusan PK tahun 1989 namun tanggalnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Putusan PK antara Heidy Rompis dkk, lawan Hendri dkk;
- Bahwa Saksi tahu Putusan PK tersebut mengenai masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manembo-nembo;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa kurang lebih 6.000 meter persegi;
- Bahwa batas-batasnya Saksi tahu yaitu Utara berbatasan dengan Julen Labage, Barat berbatsan dengan Keluarga Lengkong Rompis, Timur berbatsan dengan jalan, Selatan berbatasan dengan Keluarga Pomantouw Ngantung;
- Bahwa tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh PT Cempaka jaya (Tergugat I) yang telah di bangun Perumahan Dea ;
- Bahwa Perumahan Dea dibangun oleh Salman Musal (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak ingat perkara induknya tahun berapa;
- Bahwa yang Saksi dengar perkara induknya di Pengadilan Negeri Manado, tapi antara siapa lawan siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu kenapa sampai di bangun perumahan Dea karena ada transaksi penjualan;
- Bahwa Saksi tahu ada transaksi penjualan karena waktu itu ada telpon kepada Saksi tanya siapa pemilik tanah itu;
- Bahwa yang menjual tanah obyek sengketa adalah Arnold Rompis karena sesuai surat pembagian mereka;
- Bahwa Setahu Saksi tanah obyek sengketa sudah pernah di eksekusi;
- Bahwa Saksi tahu perkara PK itu di eksekusi dari oma Yetti Wullur;
- Bahwa Oma Yetti Wullur sudah meninggal;

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Oma Yetti Wullur tidak memiliki anak dan tidak kawin;
- Bahwa Yang membangun Perumahan Dea adalah CV Cempaka Jaya;
- Bahwa Saksi tahu Pengurus CV Cempaka Jaya Direktornya bernama Salman Musal;
- Bahwa Saksi tidak tahu CV. Cempaka Jaya dibangun tahun berapa;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi Perumahan Dea dibangun tahun berapa;
- Bahwa tanah obyek sengketa hanya dialihkan kepada CV. Cempaka Jaya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar pernah diadakan Eksekusi pada 13 Juni tahun 2022;
- Bahwa Saksi tahu pemilik tanah obyek sengketa adalah Keluarga Lengkong Rompis sesuai surat pembagian keluarga Lengkong Rompis itu jadi bagian Alfred Rompis dan Ferdinand Rompis;
- Bahwa Saksi pernah lihat surat pembagian tersebut karena waktu itu yang kasih lihat adalah Erol Rompis;
- Bahwa Robby Rompis adalah anak Alfreds Rompis dan kalau Erol Rompis orang tuanya adalah Ferdinand Rompis;
- Bahwa Corneles Rompis dan Lentje Lengkong memiliki 1 orang anak yaitu Julien Rompis;
- Bahwa Corneles Rompis selain mempunyai isteri Lentje Lengkong, juga ada istri lain lagi yaitu Lusya Pangemanan;
- Bahwa Corneles Rompis dan Lusya Pangemanan ada memiliki 1 (satu) orang anak namanya Wangke Rompis;
- Bahwa Saksi tahu orang tua Lentje Lengkong adalah Efraim Lengkong;
- Bahwa anak-anak dari Julien Rompis adalah anak yang pertama Hengky Wullur, kedua Telly Wullur, dan ketiga Detty Wullur;
- Bahwa Saksi tahu Julien Rompis kawin dengan Hendrikus Wullur;
- Bahwa Erol Rompis dan Robby Rompis keturunan dari Wangke Rompis;
- Bahwa Wangke Rompis memiliki 4 orang anak pertama Alfreds Rompis, Hilda Rompis, Oma Dey Rompis, dan Ferdinand Rompis;
- Bahwa tanah yang menjadi Objek sengketa itu awalnya milik dari Corneles Rompis dan Lentje Lengkong;
- Bahwa Saksi tidak tahu Corneles Rompis dan Lentje Lengkong itu sudah ada pembagian kepada anak-anak;
- Bahwa dasar Penggugat Oktavianus dan Arnold menggugat tanah itu karena berdasarkan Putusan PK;
- Bahwa Saksi tahu isi PK itu putusannya adalah N.O;

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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 yang Saksi tahu Perumahan Dea itu Tergugat II beli dari Erol Rompis dan Robby Rompis dan ada dibuatkan akta jual belinya, pertama di buat di Kelurahan dan Saksi sudah lupa kapan dibuat;
- Bahwa Saksi tidak ingat Perumahan Dea ini beli sesudah di Eksekusi atau belum di Eksekusi;
- Bahwa Waktu Eksekusi pertama terjadi perumahan Dea belum ada;
- Bahwa sebelum Eksekusi pertama itu yang kuasai tanah obyek sengketa adalah keluarga Hengky Wullur Rompis dan anak-anak;
- Bahwa setelah di Eksekusi yang menguasai adalah keluarga Rompis yang itu Alfreds Rompis dan Ferdinand Rompis;
- Bahwa yang Saksi tahu Putusan PK turun pada tahun 1996;
- Bahwa putusan PK diberitahukan oleh Pengadilan dan yang menerima adalah Saksi kemudian Saksi serahkan pada Oma Yetty Wullur;
- Bahwa ada 9 bidang tanah di Putusan PK itu;
- Bahwa setahu Saksi setelah putusan PK masih ada lanjutan eksekusi;
- Bahwa setahu Saksi baru 4 (empat) bidang tanah yang di Eksekusi;
- Bahwa Korneles Rompis dan Lentje Lengkong serta Lusya Pangemanan sudah meninggal;
- Bahwa Isteri pertama Corneles Rompis adalah Lusya Pangemanan;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat I juga ada menjual tanah kepada Salman Musal;
- Bahwa Saksi tahu dari mana Penggugat I menjual tanah tersebut kepada Salman Musal karena Saksi yang menjadi Saksi penjualan;
- Bahwa tanah yang dijual Penggugat I kepada Salman Musal adalah tanah yang disisi utara dari tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dijual oleh Penggugat I kepada Salman Musal;
- Bahwa waktu Penggugat I menjual tanah kepada Salman Musal itu belum ada sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah itu sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi pernah menerima uang pembayaran dari pak Salman Musal dari tanah yang dijual;
- Bahwa tanah yang dijual Penggugat I itu adalah bagian dari perumahan Dea;
- Bahwa Saksi tidak tahu selama ada pembangunan perumahan Dea apakah ada yang keberatan dari keluarga Penggugat;
- Bahwa perumahan Dea itu tidak hanya dibeli dari Keluarga Wullur saja tetapi ada juga dari orang lain;

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi sengketa sekarang terletak di Blok B;
- Bahwa waktu pembelian itu belum ada terbit Sertifikat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat I dan II, telah mengakuan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1538/sisa atas nama SALMAN MUSAL, fotokopi diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.T.II-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 90/2010 tertanggal 7 Oktober 2010, fotokopi diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-2;
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka pembelian tanah yang berlokasi di Pasela kelurahan Manembo-nembo antara Penggugat I dengan Tergugat II tertanggal 27 Agustus 2010, fotokopi diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I.T.II-4;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka pembelian tanah yang berlokasi di Pasela kelurahan Manembo-nembo antara Penggugat I dengan Tergugat II tertanggal 27 Agustus 2010, fotokopi diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.I.T.II.5;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebidang tanah yang terletak di kelurahan Manembo-nembo Bawah dengan luas $\pm 6320\text{m}^2$, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-6;
6. Fotokopi Kwitansi Panjar sisa tanah isi 6320m^2 antara Tergugat IV dengan Tergugat II, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-7;
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebidang tanah pekarangan yang terletak di kelurahan Manembo-nembo antara Tergugat II dengan Penggugat III Pada tanggal 6 September 2010, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II.-8;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebidang tanah pekarangan dengan luas 580m^2 di Manembo-nembo antara Tergugat II dengan Penggugat III pada tanggal 7 Oktober 2010, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-9;
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran pelunasan oleh Tergugat II terhadap sebidang tanah atas nama Penggugat I yang terletak di kelurahan

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manembo-nembo lingkungan V kecamatan Matuari tertanggal 5 September 2010, fotokopi sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-10;

10. Fotokopi Surat Keterangan kepemilikan tanah Nomor : 593.2/71/72.05.1007/409 atas nama Robert James Rompis, fotokopi diperlihatkan sama aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-11;

11. Fotokopi Surat keterangan tidak dalam sengketa Npomor : 593.2/717205.1007/410 atas nama Penggugat, fotokopi Sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-12;

12. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/71.72.05.1007/411, fotokopi diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II.13;

13. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tentang tanah Nomor : 05/SKT/MBO.A/XI/2003, fotokop tidak diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-14;

14. Fotokopi Gambar Stiplane Paln oleh Dinas Tata Ruang Kota Bitung, fotokopi tidak diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-15;

15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pelunasan tanah di kelurahan Manembo-nembo Bawah Kecamatan Matuari antara Tergugat II dengan Tergugat IV, fotokopi diperlihatkan sama dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II-16;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan sebagai berikut:

1. FENTI SALINDEHO

- Bahwa Saksi tahu antara Para Tergugat dengan Para Penggugat ada masalah tanah di Perumahan Dea Permata Indah, di Kelurahan Manembo Nembo, Kecamatan Matuari, Kota Bitung;
- Bahwa setahu Saksi pemilik Perumahan Dea Permata Indah adalah bapak Salman Musal selaku pimpinan CV Cempaka Jaya;
- Bahwa Saksi tahu kalau Perumahan Dea Permata Indah itu milik bapak Salman Musal karena Saksi pernah bekerja disitu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa bapak Salman Musal membeli tanah perumahan tersebut;

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



- Bahwa Saksi bekerja di CV Cempaka Jaya dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang menjadi masalah ini ada di blok B;
- Bahwa setahu Saksi di Blok B ada 100 unit rumah;
- Bahwa dari 100 unit rumah tersebut ada yang sudah lunas dan sebagian lagi sementara masih melunasi di Bank BTN;
- Bahwa Saksi tahu jangka waktu angsuran untuk membeli rumah di Perumahan Dea ada yang 10 tahun dan ada yang 15 tahun;
- Bahwa setahu Saksi tanah obyek sengketa sudah ada sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu sertifikat induknya keluar pada tahun 2011;
- Bahwa Saksi melihat disertifikat sudah ada pemisahan;
- Bahwa pada saat Saksi kerja di CV Cempaka Jaya tidak ada yang keberatan dengan pembangunan perumahan tersebut;
- Bahwa seingat Saksi luas tanah sekitar 10.500 meter persegi lebih;
- Bahwa sepengetahuan Saksi perumahan Dea Permata Indah memiliki 3 blok;
- Bahwa Saksi memiliki rumah di perumahan dea permata indah;

2. ASTI TAMPILANG

- Bahwa Saksi tahu antara Para Penggugat dan Para Tergugat mempunyai masalah tanah yang terletak di Kelurahan Manembo-Nembo Kecamatan Matuari, Kota Bitung;
- Bahwa Saksi tahu luas tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat sekitar 10.500 M2 (sepuluh ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak ingat batas-batasnya;
- Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai pegawai di CV Cempaka Jaya dari tahun 2007 sampai tahun 2021;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang menjadi masalah ini CV Cempaka Jaya ini peroleh dari pembelian dari Penggugat I;
- Bahwa selain beli dari Penggugat I tanah obyek sengketa juga dibeli dari Herold dan Heidy Rompis (Tergugat III dan IV);
- Bahwa Tanah yang milik Penggugat I Saksi tidak tahu luasnya karena sudah digabungkan menjadi satu sertifikat;
- Bahwa pada waktu pembelian dibayar tidak dibayar cash karena hanya menyicil;
- Bahwa waktu pembelian tanah obyek sengketa ada dibuatkan kwitansi;
- Bahwa kwitansi tersebut kemudian ada dibuatkan akte jual beli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu Penggugat I sama Heidy ada membeli tanah obyek sengketa mereka ada buat kesepakatan;
- Bahwa Akte jual beli di buat dikantor kecamatan;
- Bahwa mereka menjual tidak ada keberatan dari kedua bela pihak;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang bertanda tangan di akte jual beli ;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut milik Penggugat I dan bersaudara yang punya;
- Bahwa Saksi tahu ada pertemuan antara Penggugat dan Tergugat dan ada kesepakatan untuk membayar tanah tapi berapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu ada pertemuan karena para Penggugat pernah datang kerumahnya pak Salman Musal;
- Bahwa tanah yang dijual Herol sama Heidy Rompis tanah yang mana Saksi tidak tahu letaknya, yang Saksi tahu sudah menjadi sertifikat;
- Bahwa Saksi sudah lupa yang dijadikan sertifikat perumahan blok apa;
- Bahwa waktu pemberian uang panjar Saksi tidak lihat karena itu langsung sama pak Salman Musal;
- Bahwa seingat Saksi Nomor 1538 sertifikat tanah obyek sengketa karena Saksi pernah lihat sekitar tahun 2009;
- Bahwa Saksi tahu perumahan Dea mulai dibangun tahun 2009 sampai tahun 2012;
- Bahwa selama pembangunan pembuatan perumahan ini tidak ada yang keberatan, pembangunan tersebut sangat lancar;
- Bahwa Sertifikat perumahan Dea dibuat pisah-pisah dan pembuatannya Sertifikatnya diserahkan ke pihak Notaris untuk melakukan pemisahan;
- Bahwa pembuatan dan pemisahan sertifikat No. 1538 itu di tangani langsung oleh Notaris ibu Nince Waani;
- Bahwa Perumahan Dea Blok A, B, C ini dalam penguasaan CV Cempaka Jaya;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dijual Heidi, pak Herol dan Penggugat dibuatkan satu sertifikat yang berisi 10 ribu sekian;
- Bahwa setahu Saksi didalam sertifikat 1538 itu sudah sekalian, jadi setahu Saksi itu sudah milik semua, untuk bagian dan letaknya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang tua dari Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Julen karena dulu dia pernah bekerja di CV Cempaka Jaya sebagai pengawas tetapi dia juga yang menjadi perantara penjualan antara Penggugat I dan bapak Salman musal;

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Heidi Rompis dan Herold Rompis, namun Saksi pernah melihat nama mereka tercatat;
- Bahwa Saksi tahu perum di dalam Blok B itu dari nomor tiga puluhan sampai sembilan empat;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar dari pembeli bahwa tanah tersebut dulu pernah di eksekusi;

3. SYAIFUDIN NAYUNG

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang terletak di Kelurahan Manembo-Nembo lingkungan V, Kecamatan Matuari, Kota Bitung;
- Bahwa batas-batasnya Utara Jalan dan rumah penduduk, Selatan Rumah Penduduk Gereja dan Perumahan, Timur Jalan dan rumah penduduk, Barat Perumahan;
- Bahwa luas tanah objek sengketa adalah 10.538 (sepuluh ribu lima ratus tiga puluh delapan);
- Bahwa setahu Saksi yang kuasai tanah objek sengketa adalah Pak Salman Musal;
- Bahwa Tergugat II kuasai tanah itu karena membeli tanah kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II membeli tanah itu tahun 2010;
- Bahwa Saksi tidak lihat apakah ada dibuatkan akte jual beli;
- Bahwa waktu Tergugat II beli kepada Penggugat sudah bersertifikat;
- Bahwa tanah obyek sengketa sekarang sudah jadi tanah perumahan;
- Bahwa tanah yang dibeli dari Eroid Rompis itu ada di blok B;
- Bahwa Saksi bekerja di CV Cempaka jaya sekitar tahun 2010-2021;
- Bahwa 100 unit perumahan sudah terjual habis namun pembayarannya ada sebagian sudah lunas dan sebagian masih menyicil;
- Bahwa tanah yang dibeli dari Eroid dan Penggugat I terletak di Blok B;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat I dan Eroid dapat tanah itu dari mana;
- Bahwa tidak pernah ada masalah ketika Tergugat II membeli tanah itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah itu pernah di eksekusi atau tidak;

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tanah yang di Blok B sudah ada sertifikat ;
- Bahwa di Perumahan Dea di bangun dari tahun 2010;
- Bahwa rumah Saksi tidak berada di Blok B tapi di Blok C;
- Bahwa Saksi tinggal di Perumahan sekitar tahun 2010;
- Bahwa Saksi pernah lihat surat-surat tanah semacam kwitansi pembelian tanah antara pak Salman Musal dengan Penggugat I dan Eroid Rompis;
- Bahwa Saksi lihat surat-surat tersebut dikantor pak Salman Musal;
- Bahwa yang membangun perumahan itu adalah Pak Salman Musal;
- Bahwa Perumahan Dea dibangun atas nama CV Cempaka Jaya;
- Bahwa Saksi tahu kalau ada 100 unit rumah karena pada waktu itu Saksi bekerja di CV Cempaka Jaya dan sebagai pengawas pembangunan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III dan IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 2691K/PDT/1985 fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.T.IV-1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor : 203/PERD/1983/PT.MDO, fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.T.IV-2;
3. Fotokopi Surat Pembagian Harta Warisan dari Adrian dan Elisabeth Kaseger, tertanggal juli 1991, fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.T.IV-3;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 November 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tanggal 28 Desember 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;

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

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

1. Gugatan Penggugat melanggar asas poin d"Interest poin d"action (Penggugat Harus mempunyai Kepentingan) dengan alasan :

- Karena tanah objek sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat milik bagian dari Penggugat I dan Tergugat IV dimana Penggugat I merupakan ahli waris dalam satu garis Keturun dari Julien Rompis (Istri dari Hendrikus Wullur) sedangkan Tergugat IV merupakan ahli waris dalam satu garis keturunan dari Adrian W Rompis, bahwa Julien Rompis dan Adrian W Rompis adalah anak dari Cornelis Rompis sebagai pemilik awal tanah Objek Sengketa yang juga sebagai pemilik awal tanah-tanah yang diminta untuk dibagi waris. Sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat IV terhadap tanah Objek Sengketa yang telah dijual kepada Tergugat II merupakan bagiannya, sehingga atas perbuatan hukum jual-beli tanah tersebut, oleh Tergugat II telah menggabungkan beberapa penjualan tanah dengan Penggugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dibuatkan bukti kepemilikan hak atas tanah dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1538 yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 2009 seluas 10.538 M2 tercatat atas nama Tergugat II. Sehingga semakin terang dan nyata Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum diatas tanah Objek Sengketa yang telah diterbitkan akta otentik berupa Sertifikat sebagaimana disebutkan diatas;

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 perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat IV terhadap tanah Objek Sengketa yang telah dijual kepada Tergugat II merupakan bagiannya, sehingga atas perbuatan hukum jual-beli tanah tersebut, oleh Tergugat II telah menggabungkan beberapa penjualan tanah dengan Penggugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dibuatkan bukti kepemilikan hak atas tanah dan

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1538 yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 2009 seluas 10.538 M2 tercatat atas nama Tergugat II. Sehingga semakin terang dan nyata Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum diatas tanah Objek Sengketa yang telah diterbitkan akta otentik berupa Sertifikat, haruslah dibuktikan dengan pembuktian dan pembuktian tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga Majelis Hakim menilai eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (obscuur Libel), dengan alasan:

- Karena tanah objek sengketa telah dijual oleh Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Bukti Surat Kwitansi Pembayaran Tanah Kavling tahun 2008 dan jika Penggugat II dan Penggugat III merasa bahwa tanah objek sengketa merupakan milik dari Penggugat II dan Penggugat III maka Penggugat II dan Penggugat III harus menarik pihak Penggugat I menjadi Tergugat karena Penggugat I menyatakan tanah objek sengketa merupakan milik dari Penggugat I berdasarkan Warisan dari Harta Peninggalan dari Alm. Cornelis Rompis.

- Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena dalam gugatan Para penggugat, terhadap posita gugatan tidak ada dalil yang menjelaskan jika Para Penggugat memiliki bukti kepemilikan tanah objek sengketa yang mencantumkan ukuran atau luas yang pasti terhadap sebidang tanah dalam objek sengketa, Bahwa Para Penggugat mendalilkan tentang luas tanah Objek Sengketa dengan dasar Putusan Peninjauan Kembali yang dikabulkan dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jo Putusan Kasasi, maka menurut hemat kami dalil tersebut sangat keliru serta bertentangan dengan hukum yang membuat kaburnya gugatan, serta luasan tanah yang didalilkan Para Penggugat dengan yang dimiliki Para Tergugat berbeda luas, bahkan batas-batas tanah yang didalilkan Para Penggugat dalam posita gugatan adalah tidak benar, karena batas-batas tanah yang dikuasa Para Tergugat sesuai dengan fakta yaitu :

Utara berbatasan dengan Jalan, *Timur* sebagaimana berbatasan dengan pemukiman dan sebagian dengan Jalan, *Selatan* berbatasan dengan masyarakat pemilik rumah di Perumahan Dea Permata Indah, *Barat* berbatasan dengan masyarakat pemilik rumah di Perumahan Dea Permata Indah, sehingga perbedaan luas dan batas tanah yang didalilkan Para Penggugat dalam posita gugatan fakta nyata

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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)



penggunaan tanah oleh Para Tergugat, menyebabkan gugatan penggugat menjadi kabur.

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

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, dengan alasan:

- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih kekurangan Pihak, dikarenakan Tanah Objek sengketa dahulu milik dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan bukti kepemilikan akta otentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1538 yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 2009 seluas 10.538 M2 tercatat atas nama Tergugat II, akan tetapi oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan tanah tersebut kepada Developer untuk membuat Perumahan, sehingga Para Tergugat bukan lagi sebagai pemilik atas tanah berdasarkan sertifikat tersebut karena lahan tersebut telah dibuat Perumahan Dea Permata Indah sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam Posita angka 1, maka secara nyata yang menguasai tanah objek sengketa adalah masyarakat-masyarakat yang memiliki perumahan tersebut, bahkan masyarakat-masyarakat tersebut telah merenovasi perumahan milik mereka tempati sebagai tempat tinggal serta telah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah secara tersendiri yang merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1538. Dengan demikian sepatutnya Para Penggugat menarik pihak yang secara nyata menguasai dan memiliki tanah Objek Sengketa, akan tetapi faktanya pihak-pihak tersebut tidak ditarik sebagai

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



pihak dalam perkara ini;Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

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 pihak Para Tergugat bukan lagi sebagai pemilik atas tanah berdasarkan sertifikat tersebut karena lahan tersebut telah dibuat Perumahan Dea Permata Indah sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam Posita angka 1, maka secara nyata yang menguasai tanah objek sengketa adalah masyarakat-masyarakat yang memiliki perumahan tersebut, bahkan masyarakat-masyarakat tersebut telah merenovasi perumahan milik mereka tempati sebagai tempat tinggal serta telah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah secara tersendiri yang merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1538, menurut hemat Majelis Hakim apakah tanah obyek sengketa telah dialihkan pada Masyarakat yang memiliki perumahan 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 dan Tergugat II telah masuk ke dalam pokok perkara maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak cukup beralasan hukum, untuk itu sudah sepatutnya ditolak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II 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 Penggugat pada pokoknya mendalilkan:

1. Bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Manembo nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung tepatnya berada di Kompleks Perumahan Dea Permata Indah, seluas kurang lebih 6353 M² adalah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Alm.HENDRIKUS WULLUR sebagai Pemenang Perkara Perdata dalam Putusan Peninjauan Kembali No :270 PK/Pdt/1989 Tanggal : 26 Desember 1994 kemudian jatuh waris kepada HENGKY WULLUR, TELLY WULLUR dan DETTY WULLUR yang sekarang telah jatuh waris kepada Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dahulu berbatasan dengan Hendrikus Wullur sekarang berbatasan dengan Tegugat I, Andi Anugerang, Nenggolan, Yulen Labage.
- Sebelah Selatan berbatasan dahulu berbatasan dengan Kel.Pomantouw Ngantung dan Nun Pomantouw sekarang berbatasan dengan Tergugat I, Rudi Theno, J.Refda Waraba.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Kel.Pantouw Lengkong sekarang berbatasan dengan Tergugat I.

2. Bahwa berdasarkan putusan Peninjauan kembali tersebut diatas 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)

Berdasarkan 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;

3. Bahwa setelah eksekusi ketiga objek tanah sebagaimana dalam posita poin 7 diatas para Penggugat mendapatkan bahwa objek sengketa sebagaimana dalam posita poin 1 telah dialihkan kepada pihak yang lain yaitu Tergugat I dan Tergugat II dengan cara dijual oleh Tergugat III dan

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Tergugat IV sehinggalah Tergugat I dan Tergugat II menguasai OBJEK SENGKETA tersebut sebagaimana pada posista angka 1;

4. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum atas hak orang lain yang menimbulkan kerugian kepada Para PENGGUGAT. Maka untuk itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Para PENGGUGAT dalam keadaan seperti semula;

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

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan melawan hukum karena apa yang dijual dan apa yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah miliknya berdasarkan peralihan yang sah menurut hukum yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang;

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

- Bahwa benar orang tua dari Tergugat III Alfrits Rompis dan orang Tua dari Tergugat IV Ferdinand Rompis sebagai Pemenang perkara 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986 Jo 203/PERD/1983/PT.MDO tertanggal 23 Juli 1984 Jo perkara nomor 341/1981/G/PN.MDO Jo dan kemudain pada tanggal 10 Juni 1989 telah dilaksanakan eksekusi dengan Berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo.
- Bahwa Tergugat menolak dalil dari Penggugat pada Poin 6 tetang Putusan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara 270 PK/Pdt/1989 tertanggal 26 Desember 1994, Karena tidak ada pemberitahuan putusan terhadap orang tua dari tergugat III dan Tergugat IV;

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

- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat III, Tergugat IV adalah keturunan dari Almarhum Cornelis Rompis;
- Bahwa Corneles Rompis dan Lusye Pangemanan memiliki anak Wangke Rompis;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Wangke Rompis memiliki anak Alfreds Rompis, Hilda Rompis, Oma Dey Rompis, dan Ferdinand Rompis;
 - Bahwa Robby Rompis adalah anak Alfreds Rompis dan kalau Erol Rompis orang tuanya adalah Ferdinand Rompis;
 - Bahwa Corneles Rompis, Lentje Lengkong dan Lusye Pangemanan sudah meninggal dunia;
 - Bahwa Corneles Rompis dan Lentje Lengkong memiliki anak Julien Rompis;
 - Bahwa Julien Rompis menikah dengan Hendrikus Wullur dan memiliki anak Hengky Wullur, kedua Telly Wullur, dan ketiga Detti Wullur
 - Bahwa Oktovianus Insamodra Anak dari Telly Wullur, Arnold Wullur dan Wullur Hydeckye anak dari Hengky Wullur;
 - Bahwa terhadap putusan Nomor 341/1981/G/PN. MDO pada tanggal 16 Maret 1983 Pengadilan Negeri Manado Jo Putusan Pengadilan Tinggi 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 WULLUR., 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;

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Apakah tanah sengketa adalah milik Para Penggugat berdasarkan Putusan PK 270 PK/Pdt/1989 tanggal 26 Desember 1994;
- Apakah perbuatan Tergugat III dan IV yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I 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- 19 serta menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Nona Hasan dan Julen Labage;

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TI.II-1 sampai dengan TI.II-16 serta menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Fenti Salindeho, Saksi Asti Tampaling dan Saksi Syaifudin Nayung;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat III dan IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TIII.IV-1 sampai dengan TIII.IV-3 dan tidak menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang masing-masing diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV 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 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, Para Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa yang terletak di Kelurahan Manembo nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung tepatnya berada di Kompleks Perumahan Dea Permata Indah, seluas kurang lebih 6353 M² adalah milik dari Alm.HENDRIKUS WULLUR sebagai Pemenang Perkara Perdata dalam Putusan Peninjauan Kembali No :270 PK/Pdt/1989 Tanggal : 26 Desember 1994 kemudian jatuh waris kepada HENGKY WULLUR, TELLY WULLUR dan DETTY WULLUR yang sekarang telah jatuh waris kepada Para Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dahulu berbatasan dengan Hendrikus Wullur sekarang berbatasan dengan Tegugat I, Andi Anugerang, Nenggolan, Yulen Labage.
- Sebelah Selatan berbatasan dahulu berbatasan dengan Kel.Pomantouw Ngantung dan Nun Pomantouw sekarang berbatasan dengan Tergugat I, Rudi Theno, J.Refda Waraba.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan



- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Kel.Pantouw Lengkong sekarang berbatasan dengan Tergugat I

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

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

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 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 Pemanding dan Ny. Lengkong Rompis., Dkk sebagai Terbanding dimana Pemanding memohonkan agar Mahkamah Agung memeriksa Putusan 341/1981/G tanggal 16 Maret 1983, di dalamnya memuat pertimbangan bahwa terhadap alasan-alasan yang diajukan oleh Pemanding tidak memuat hal-hal yang dapat mempengaruhi putusan dalam perkara ini atau putusan lain lagi yang dikehendaki oleh Pemanding 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

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



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 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 Cornelus 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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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 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 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

Halaman 39 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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

Eksekusi pada hari Sabtu tanggal 10 Juni 1989 (bukti P-3), 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;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan PK Nomor 270PK/Pdt/1989 dalam amarnya menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima, sehingga Majelis Hakim berpendapat putusan ini masih bersifat negative, karena dalam putusan PK tidak menyatakan menghukum Para Termohon Peninjauan kembali untuk menyerahkan obyek sengketa pada Para Pemohon PK, sehingga masih perlu ada pembuktian dari Para pemohon PK, sehingga dasar Para Penggugat untuk menyatakan obyek sengketa adalah milik Para Penggugat haruslah ada pembuktian selanjutnya, selain itu 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

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/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 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 yang terletak di Kelurahan Manembo nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung tepatnya berada di Kompleks Perumahan Dea Permata Indah, seluas kurang lebih 6353 M² dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dahulu berbatasan dengan Hendrikus Wullur sekarang berbatasan dengan Tegugat I, Andi Anugerang, Nenggolan, Yulen Labage, Sebelah Selatan berbatasan dahulu berbatasan dengan Kel. Pomantouw Ngantung dan Nun Pomantouw sekarang berbatasan dengan Tergugat I, Rudi Theno, J. Refda Waraba, Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Kel. Pantouw Lengkong sekarang berbatasan dengan Tergugat I, telah jatuh waris kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tersebut tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

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

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdata, 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 KUHPerdata, tersebut di atas maka beban pembuktian diletakkan kepada Para Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan namun demikian oleh karena peralihan hak terjadi antara Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat II maka Majelis Hakim menentukan beban pembuktian kepada pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membuktikan sah peralihan atas objek sengketa tersebut dan pula membuktikan bahwa Tergugat II adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;

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

Menimbang, bahwa bukti TI.II-6 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 5 Agustus 2010 dari Bapak Maman kepada Erol Rompis menerangkan telah

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima uang sejumlah Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran atas sebidang tanah di Kelurahan Manembo-nembo Bawa dengan luas $\pm 6320 M^2$;

Menimbang, bahwa bukti TI.II-7 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 20 Agustus 2010 dari bapak Maman kepada Erol Rompis menerangkan telah diterima uang sejumlah Rp.10.000.000,- (Sepuluh puluh juta rupiah) untuk pembayaran sisa tanah dengan luas $\pm 6320 M^2$;

Menimbang, bahwa bukti TI.II-16 berupa Kwitansi pelunasan tanah atas yang terletak di Kelurahan Manembo-nembo Bawa kecamatan Matuari tertanggal 6 September 2010 dari Bapak Maman kepada Errold Rompis menerangkan telah diterima uang sejumlah Rp.9.200.000,- (sembilan juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi-Saksi Para Tergugat dipersidangan terungkap fakta bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat II yang terletak di Perumahan Dea Kelurahan Manembo-nembo Kecamatan Matuari dan tanah tersebut dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat III, Tergugat IV dan Para Penggugat, kemudian dari pembelian tersebut dibuatkanlah satu sertipikat, bahwa didalam tanah obyek sengketa terletak di Blok B Perumahan Dea, dan di Blok B terdapat 100 rumah, 100 rumah tersebut ada yang sudah dibeli dan ada yang masih mencicil diBank, bahwa Para Saksi tidak mengetahui mengenai eksekusi, bahwa obyek sengketa mulai ada Pembangunan Perumahan Dea sejak tahun 2010;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat terungkap fakta bahwa tanah obyek sengketa adalah sama yang digugat oleh Penggugat terletak di Perumahan Dea Blok B Kelurahan Manembo-nembo Lingkungan V Kecamatan Matuari Kota Bitung, dan didalam obyek sengketa terdapat sejumlah perumahan Dimana ada yang sudah bersertifikat dan ada yang belum bersertifikat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan hasil pemeriksaan setempat terungkap fakta bahwa Tergugat II membeli tanah yang terletak di Perumahan Dea Kelurahan Manembo-nembo Kecamatan Matuari Blok B dari Tergugat III dan Tergugat IV hal ini diperkuat dengan TI.II-6, TI.II-7, TI.II-16;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa "yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum".

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



dan dalam Pasal 1875 KUHPerdara menyebutkan suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli warinya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka;

Menimbang, bahwa meskipun bukti TI.II-6, TI.II-7, TI.II-16 merupakan Akta dibawah tangan karena dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum, akan tetapi Tergugat III dan IV dalam jawabannya tidak membantah dan menyatakan benar telah menjual tanah obyek sengketa pada Tergugat II karena tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Pembagian dan setelah di Eksekusi berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 2691K/Pdt/1985;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat III dan IV menyatakan bahwa Tergugat III adalah ahli waris dari Alftris Rompis dan Tergugat IV adalah ahli waris dari Ferdinand Rompis yang merupakan Pemenang dalam Perkara Nomor 341/1981/G/PN.MDO Jo Perkara Nomor 203//PERD/1983/PT MDO tanggal 23 Juli 1984 Jo Perkara Nomor 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986 kemudian telah dilakukan eksekusi sebagaimana berita acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat III dan IV sebagaimana yang termuat dalam bukti surat TIII.IV-1 dan TIII.IV-2 yang sama dengan bukti Penggugat P-2 dan P-4;

Menimbang, bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat II dengan Tergugat III dan IV berdasarkan bukti TI.II-6, TI.II-7, TI.II-16, dilakukan setelah ada Eksekusi dari Pengadilan sebagaimana Berita Acara Eksekusi No.14/BA.Pdt.G/1989/PN.Mdo (bukti P-3) terhadap Perkara Nomor 341/1981/G/PN.MDO Jo Perkara Nomor 203//PERD/1983/PT MDO tanggal 23 Juli 1984 Jo Perkara Nomor 2691 K/Pdt/1985 tertanggal 20 November 1986 (P-2, P-4 dan P-5);

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV walaupun hanyalah merupakan akta dibawah tangan tetapi telah diakui kebenarannya oleh Tergugat III dan Tergugat IV maka bukti tersebut dapat diakui sebagai bukti otentik atas jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bukti TI.II-6, TI.II-7, TI.II-16 adalah sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 P-3 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 14/BA.Pdt.G/1989/PN. Mdo yang menerangkan atas objek sengketa telah dilakukan Eksekusi, dengan demikian jelaslah bahwa Tergugat III dan Tergugat IV 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 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 Pemberlakuan 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 Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan telah terpenuhi, maka jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV selaku penjual adalah sah sehingga Tergugat II harus dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa jika pun benar (*quod non*) dan di kemudian hari dapat dibuktikan bahwa ternyata Tergugat III dan Tergugat IV bukanlah orang

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhak terhadap tanah tersebut, maka sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Tergugat II 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 III dan Tergugat IV demikian juga jikalau Tergugat III dan Tergugat IV 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, Tergugat III dan Tergugat IV dapat membuktikan dalil sangkalannya mengenai jual beli tanah sengketa harus dianggap sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat II, III dan IV 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 petitum gugatan Para Penggugat sebagai tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya di dalam Pasal 192 RBg pembebanan biaya perkara adalah dibebankan kepada pihak yang kalah, dan oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak dan Para Tergugat berada di pihak yang menang, maka Hakim harus membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak maka Para Penggugat 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

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan lain yang bersesuaian;

MENGADILI:

Dalam eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.3.462.000,- (tiga juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari Selasa, tanggal 6 Februari 2024 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit tanggal 14 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 13 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Muldi, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christian Y. P Siregar, S.H.

Paula Magdalena Roringpandey, S.H.

Jubaida Diu, S.H.

Panitera Pengganti,

Muldi, S.H.

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bit



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P		
roses	:	Rp150.000,00;
4.....P :		Rp30.000,00;
endaftaran		
5.....P :		Rp50.000,00;
NBP		
6.....P :		Rp2.112.000,00;
anggilan		
7.....P :		Rp1.100.000,00;
emeriksaan setempat		
Jumlah	:	<u>Rp3.462.000,00;</u>

(tiga juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah)