



PUTUSAN
Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Manado yang mengadili perkara gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

IRENE VERANY RUMBAYAN, Umur 38 tahun, tempat / tanggal lahir, Bekasi / 24 Januari 1985, Jenis kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Agama Katolik, Alamat Jalan Gereja Elim, Lingkungan I, Kelurahan Malalayang satu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **DR. SESKA PUKUL, S.H., M.H., CLARA L. A. SUMEISEY, S.H., M.H., CONNY L. TOLI, S.H., dan JEANE LANONGBUKA, S.H.**, Para Advokat & Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Penasihat Hukum SUMEISEY & Rekan yang beralamat di Jalan Raya Adipura Komp. Ruko Tamara Blok A/09, Kelurahan Kima Atas, Lingkungan II, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah register Nomor 1551/SK/PN Mnd, tanggal 1 Desember 2022, sebagai.....**Penggugat;**

L A W A N:

1. **JEANE EMMA SANDRA KALALO**, Jenis kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Gereja Elim, Lingkungan I, Kelurahan Malalayang, Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **REYNALD SW PANGAILA, S.H., CLA., HARTUM VICKY GAGHANA, S.H., dan NOVLY EB MANGEWA, S.H.**, Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat / Konsultan Hukum / Auditor Hukum REYNALD SW PANGAILA, S.H., CLA & Rekan yang beralamat di Jalan Teluk Tomini, Kleak, Lingkungan I, Malalayang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah register Nomor 276/SK/PN Mnd, tanggal 3 Agustus 2023 sebagai.....**Tergugat;**
2. **IRENE WALANGITAN**, Jenis kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Kelurahan Rap-rap, Lingkungan II, Kecamatan Airmadidi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara,
sebagai.....**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara beserta saksi-saksinya;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tanggal 15 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah register perkara Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd, tanggal 6 Juni 2023, telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah anak kandung satu-satunya dari suami isteri bernama Anthonius Rumbayan dan Sylvia Walakandou, tetapi ibu kandung Penggugat Sylvia Walakandou telah meninggal dunia di Manado, pada tanggal 20 Mei 2014;
2. Bahwa adapun Kakek dan Nenek Penggugat bernama Thomas Walakandou dan Regina Soputan dalam perkawinan mereka dikaruniai 3 (tiga) orang anak bernama:
 - a. Sylvia Walakandou (almarhumah);
 - b. Jack Walakandou (almarhum);
 - c. Sonny Walakandou (almarhum);
3. Bahwa semasa hidupnya Paman Penggugat bernama Jack Walakandou tepatnya pada tahun 1989 pernah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah yang terduduk di atasnya sesuai Akta Jual Beli Nomor: 594/4/KMG/40/89 tanggal 16 Nopember 1989 seluas \pm 666 M2, tanah dan bangunan rumah mana terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado dan telah bersertipikat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama Jack Walakandou, bidang tanah dan bangunan rumah mana saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara a quo;
4. Bahwa pada awalnya yang tinggal di objek sengketa tersebut adalah Paman Penggugat Jack Walakandou dan Sonny Walakandou, dan sejak Paman Penggugat Sonny Walakandou meninggal dunia pada tanggal 12 Januari 2000 maka Paman Penggugat Jack Walakandou memanggil kakaknya Sylvia Walakandou dan keluarga untuk tinggal di objek sengketa, jadi sejak tahun 2000 Sylvia Walakandou (ibu kandung Penggugat) dan suami serta Penggugat tinggal di objek sengketa;
5. Bahwa Paman Penggugat bernama Jack Walakandou menikah dengan Jeane Emma Sandra Kalalo, Tergugat in casu, pada tahun 2013, namun dalam perkawinan mereka tersebut tidak dikaruniai anak, dan sejak menikah Jack

Halaman 2 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Walakandou dengan isterinya Jeane Emma Sandra Kalalo, Tergugat in casu, juga tinggal di objek sengketa;

6. Bahwa Paman Penggugat bernama Jack Walakandou tersebut meninggal dunia pada tanggal 25 Februari 2022, dan sejak saat itu yang tinggal di objek sengketa adalah Penggugat bersama ayah Penggugat dan juga Tergugat;
7. Bahwa ternyata objek sengketa sebagaimana dimaksud pada angka 3 tersebut di atas, dibeli/diperoleh Paman Penggugat bernama Jack Walakandou sebelum Jack Walakandou menikah dengan Jeane Emma Sandra Kalalo, Tergugat in casu, sedemikian juga tidak pernah ada perjanjian perkawinan yang dibuat Jack Walakandou dengan Jeane Emma Sandra Kalalo, Tergugat in casu, oleh karena itu, objek sengketa adalah harta bawaan dari Paman Penggugat bernama Jack Walakandou dan karena Paman Penggugat Jack Walakandou tidak memiliki keturunan maka kemudian jatuh waris ke orang tua Jack Walakandou, dan juga karena orang tua serta kakak beradik dari Paman Penggugat bernama Jack Walakandou telah meninggal dunia maka harta bawaan dari Paman Penggugat bernama Jack Walakandou jatuh waris kepada Irene Verany Rumbayan, Penggugat in casu, atau dengan kata lain, Irene Verany Rumbayan, Penggugat in casu, masuk sebagian ahliwaris golongan kedua menurut BW (Burgerlijk Wetboek) dan berhak atas harta bawaan berupa objek sengketa dari Paman Penggugat bernama Jack Walakandou;
8. Bahwa tidak dapat dipungkiri Tergugat sebagai janda dari Paman Penggugat bernama Jack Walakandou juga berhak atas objek sengketa, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak Penggugat dan hak Tergugat keduanya selaku ahliwaris yang sah dari Paman Penggugat bernama Jack Walakandou atas tanah dan bangunan objek sengketa maka tanah dan bangunan objek sengketa dibagi oleh/dengan perantaraan Pengadilan sehingga Penggugat memperoleh bagian sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa dan Tergugat memperoleh bagian sebesar 25% (dua puluh lima persen) dengan ketentuan jika pembagian tersebut tidak dapat dilaksanakan secara natura/fisik maka bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dijual dihadapan umum dan hasilnya setelah dikurangi biaya dibagi kepada Penggugat sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dan Tergugat 25% (dua puluh lima persen);
9. Bahwa untuk memenuhi persyaratan formal agar gugatan ini tidak dinyatakan kurang pihak oleh Pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim maka **IRENE WALANGITAN**, Turut Tergugat in casu, yang notabene adalah istri yang sah dari Paman Penggugat bernama Sonny Walakandou (menikah sah tanpa keturunan) juga ditarik/diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini sekedar untuk tunduk dan bertakluk pada putusan dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa agar tuntutan Penggugat dalam perkara ini tidak menjadi hampa (illusor) maka Penggugat mohon agar bidang tanah berikut bangunan yang terduduk di atasnya objek sengketa dikenakan sita jaminan (Conservatoir Beslag);
11. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti otentik --setidak tidaknya bukti yang kuat yang kebenarannya tidak dapat dibantah oleh Tergugat-- maka beralasan hukum (Pasal 191 RBg) bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan memeriksa serta mengadili gugatan ini dengan putusan yang dapat dijalankan sertamerta (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan pada angka 1 s.d 12 tersebut di atas, dengan hormat Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan untuk mengabulkan gugatan ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dan Tergugat adalah ahliwaris yang sah dari Almarhum Jack Walakandou;
3. Menyatakan menurut hukum bidang tanah seluas $\pm 666 \text{ M}^2$ (enam ratus enam puluh enam meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama Jack Walakandou berikut bangunan rumah terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado adalah milik bersama Penggugat dan Tergugat (ahliwaris dari Almarhum Jack Walakandou);
4. Menyatakan menurut hukum bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dibagi oleh/dengan perantaraan Pengadilan sehingga Penggugat dan Tergugat memperoleh bagian sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa dan Tergugat memperoleh bagian sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa; dengan ketentuan jika pembagian tersebut tidak dapat dilaksanakan secara natura/fisik maka bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dijual dihadapan umum dan hasilnya setelah dikurangi biaya dibagi kepada Penggugat sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dan Tergugat 25% (dua puluh lima persen);
5. Menyatakan Berita Acara Eksekusi pembagian bidang tanah berikut bangunan objek sengketa oleh/dengan perantaraan Pengadilan dimaksud pada Petitum angka 4 tersebut di atas berlaku sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan hak Penggugat atas bidang tanah objek sengketa atau melakukan balik nama atas bidang tanah objek sengketa yang menjadi hak bagian dari Penggugat sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa dan Tergugat memperoleh

Halaman 4 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa perkara ini;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya hukum lainnya seperti: verzet/perlawanan, banding atau kasasi;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR : Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan pihak Penggugat datang menghadap kuasanya bernama **DR. SESKA PUKUL, S.H., M.H., CLARA L. A. SUMEISEY, S.H., M.H., CONNY L. TOLI, S.H., dan JEANE LANONGBUKA, S.H.** dipersidangan, dan untuk pihak Tergugat datang menghadap kuasanya yang bernama **REYNALD SW PANGAILA, S.H., CLA., HARTUM VICKY GAGHANA, S.H., dan NOVLY EB MANGAWA, S.H.,** sedangkan pihak **Turut Tergugat** datang menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2016, tanggal 3 Februari 2016, Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian diantara kedua belah pihak dengan menunjuk **ERNY LILI GUMOLILI, S.H., M.H.,** Hakim pada Pengadilan Negeri Manado, sebagai Mediator, namun berdasarkan laporan Mediator tersebut tanggal 3 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan eksepsi dan jawaban pokok perkara secara tertulis, tanggal 7 September 2023, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGUGAT, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
2. Bahwa Gugatan Yang diajukan PENGUGAT, ECEPTIO ERROR IN PERSONA; Bahwa gugatan PENGUGAT mengandung cacat **error in persona** dalam menentukan pihak dalam gugatan dengan penjelasan sebagai berikut:

-DISKUALIFIKASI IN PERSON (GEMIS AANHOEDANIGHEID):

Bahwa dalam mengajukan gugatan;

Halaman 5 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



- a. PENGGUGAT pada poin 3 (tiga) mendalilkan dalam gugatan kalau tanah dan bangunan Objek Sengketa dibeli oleh Paman PENGGUGAT yang Bernama Jack Walakandou. **Nah, secara Yuridis, tanah dan bangunan Objek Sengketa, bukan harta warisan keluarga Thomas Walakandou dan Regina Soputan;**
- b. PENGGUGAT pada Fakta Hukum poin 4 (empat), diakui PENGGUGAT kalau PENGGUGAT serta orang tua PENGGUGAT hanya dipanggil tinggal dan orang tua PENGGUGAT oleh Jack Walakandou / suami TERGUGAT (walaupun fakta kalau PENGGUGAT datang sendiri / tidak dipanggil tinggal oleh Jack Walakandou), **jadi seharusnya / dan sudah jelas PENGGUGAT tidak berkedudukan sebagai ahli waris;**

Fakta, PENGGUGAT tidak mempunyai kepentingan, karena PENGGUGAT hanya datang tinggal menumpang di tanah dan bangunan Objek Sengketa. Sehingga **gugatan aquo mengandung cacat diskualifikasi in person**, Hal tersebut sejalan dengan pendapat M Yahya Harahap SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, cetakan kesepuluh, penerbit Sinar Graika, halaman 111, yang Para Tergugat kutip sebagai berikut;

“Diskualifikasi in person terjadi, apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan penggugat dalam kondisi sebagai berikut:

- 1) Tidak mempunyai hak untuk menggugat hak yang disengketakan.”

Dengan demikian, telah dapat dibuktikan bahwa PENGGUGAT tidak memenuhi syarat untuk menjadi PENGGUGAT;

Berdasarkan penjelasan di atas, sangat beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat mengandung **cacat error in persona** dalam bentuk **diskualifikasi in person**, oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (**niet onankelijke veerklaad**);

-GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM):

Bahwa tanah dan bangunan Objek Sengketa, adalah milik TERGUGAT berdasarkan Surat Keterangan Waris Reg. No : 04/K.03.06/Kel.Malsabar/03/2022 yang ditandatangani Lurah Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang dan Camat Malalayang (akan kami buktikan). **Dalam hal ini Lurah Malalayang Satu Barat dan Camat Malalayang telah masuk sebagai pihak, namun nyatanya tidak ditarik oleh PENGGUGAT untuk masuk sebagai pihak.** Dengan demikian tidak adanya Lurah Malalayang Satu Barat dan Camat Malalayang. dalam gugatan aquo, **telah**



menjadikan gugatan mengandung cacat formil (kurang pihak), sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelike veerklaad*):

3. GUGATAN TIDAK JELAS (Obscuur Libel):

Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT Tidak Jelas alias Obscuur Libel karena;

-PENGGUGAT tidak mengetahui letak pasti tanah dan bangunan Objek Sengketa, sebab dalam Gugatannya, PENGGUGAT tidak mampu menjelaskan batas-batas Objek Sengketa;

-Dalam Gugatan, PENGGUGAT poin 7 (tujuh), PENGGUGAT mendalilkan kalau PENGGUGAT masuk sebagian ahli waris golongan kedua menurut BW (Burgerlijk Wetboek), tapi nyatanya PENGGUGAT tidak menjelaskan dimana dalam BW dalam hal ini bab atau pasal atau ayat berapa penjelasan tersebut;

-Terlihat PENGGUGAT kebingungan dalam menyusun gugatan, buktinya pada poin 10 (sepuluh) PENGGUGAT meminta sita jaminan atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, padahal dalam dalil pada poin sebelumnya, PENGGUGAT mengatakan tinggal di Objek Sengketa, sehingga semakin tidak jelas gugatan PENGGUGAT, dalam hal ini dalil-dalil dalam Posita, tidak mendukung Petitum yang diajukan;

Dengan demikian, sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelike veerklaad*);

Oleh karenanya juga, gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semua yang TERGUGAT kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT;
3. Bahwa TERGUGAT tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT pada poin 1 (satu) dan 2 (dua) karena hanya menceritakan silsilah PENGGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa TERGUGAT tidak menyangkal dalil gugatan PENGGUGAT pada Poin 3 (tiga), karena benar tanah dan bangunan Objek Sengketa dibeli oleh Jack Walakandou yang adalah suami TERGUGAT;
5. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 4 (empat) patut ditolak dan dikesampingkan, sebab dalil tersebut hanya memutarbalikkan fakta, dimana fakta yang sebenarnya, Jack Walakandou semasa hidup, tidak pernah memanggil ibu, ayah PENGGUGAT dan PENGGUGAT untuk tinggal di Objek Sengketa, sebab Jack Walakandou dan TERGUGAT kaget dengan kedatangan orang tua PENGGUGAT serta PENGGUGAT tinggal di tanah dan bangunan Objek Sengketa yang saat ini secara sah milik TERGUGAT;
6. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada poin 5 (lima), tidak perlu ditanggapi lagi, karena fakta TERGUGAT benar kawin secara sah dengan JACK WALAKANDOU;
7. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 6 (enam), juga tidak perlu ditanggapi Panjang lebar, sebab fakta TERGUGAT tinggal dan menguasai serta memiliki di tanah dan bangunan Objek Sengketa yang adalah milik sah TERGUGAT, sedangkan PENGGUGAT dengan melawan hukum, tinggal menumpang untuk dengan sengaja ingin menguasai dan memiliki tanah dan bangunan Objek Sengketa milik TERGUGAT;
8. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 7 (tujuh) patut dikesampingkan dan ditolak, sebab bagaimana mungkin dikatakan antara Jack Walakandou dan TERGUGAT sebagai pasangan suami istri yang sah secara hukum yang diberkati di Gereja dan dicatat dalam lembaran Negara Pencatatan Sipil, dikatakan PENGGUGAT tidak ada Perjanjian Perkawinan soal tanah dan bangunan Objek Sengketa. Sudah barang tentu tanah dan bangunan Objek Sengketa bukan harta PENGGUGAT melainkan menjadi warisan dari suami TERGUGAT ke TERGUGAT (Surat Keterangan Waris Reg.No : 04/K.03.06/Kel.Malsabar/03/2022 yang ditandatangani Lurah Malayang Satu Barat Kecamatan Malayang dan Camat Malayang);
9. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 8 (delapan) yang ingin mendapatkan bagian 75 % atas tanah dan bangunan Objek Sengketa patut dikesampingkan dan ditolak. Bagaimana mungkin tanah dan bangunan Objek Sengketa yang nota bene sudah menjadi milik yang sah dari TERGUGAT selaku ahli waris yang sah dari Jack Walakandou, beralih 75 % kepada orang yang bukan ahli waris;
10. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada poin 9 (Sembilan), 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas), patut dikesampingkan dan ditolak, sebab dalil-dalil tersebut hanya khayalan dan ilusi karena tidak didukung oleh dasar hukum yang sah;

Halaman 8 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa dalam perkara aquo TERGUGAT (selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI) akan mengajukan gugatan balik (REKONPENSI) terhadap PENGGUGAT (selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI);
2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam bagian KONPENSI mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian REKONPENSI ini, sehingga hal-hal yang telah dikemukakan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI dalam KONPENSI dianggap telah dimasukkan dalam REKONPENSI ini;
3. Bahwa pada tahun 2013, PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI menikah secara sah dengan lelaki Jack Walakandou;
4. Bahwa kemudian pada tanggal 25 Februari 2022, Jack Walakandou selaku suami dari PENGGUGAT REKONPENSI, meninggal dunia;
5. Bahwa semas hidupnya, almarhum Jack Walakndou memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, dengan alas hak **Sertifikat Hak Milik Nomor 1183 /Kelurahan Malalayang Satu, Surat Ukur 1207/1989 seluas 666 m2 (enam ratus enam puluh enam meter bujur sangkar) atas nama Jack Walakandou yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang Satu) Kecamatan Malalayang Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa) dengan batas batas sebagai berikut;**
 - **Sebelah Utara : Hengky Wowor;**
 - **Sebelah Timur : Keluarga Kasmidi – Lontoh;**
 - **Sebelah Selatan : Ronald Nayoan;**
 - **Sebelah Barat : Jalan;**

Yang selanjutnya disebut Objek Sengketa;
6. **Bahwa di atas tanah tersebut berdiri bangunan. Dimana tanah dan bangunan tersebut, almarhum Jack Walakndou (suami PENGGUGAT REKOPENSI) beli dari lelaki Frans Nayoan yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No : 594/4/KMG/40/89 tanggal 16 November 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WH Sondakh BA;**
7. **Bahwa kemudian TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI serta ayah dan ibunya, datang dan tinggal menumpang di rumah dan tanah yang dibeli Jack Walakandou (suami PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI);**
8. **Bahwa kemudian setelah Jack Walakandou meninggal dunia, maka tanah dan bangunan objek Sengketa, menjadi milik dari PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI, dikuatkan dengan adanya Surat Keterangan Waris**

Halaman 9 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

Reg.No : 04/K.03.06/Kel.Malsabar/03/2022 yang ditandatangani Lurah Malalayang
Satu Barat Kecamatan Malalayang dan Camat Malalayang;

9. Bahwa tanpa meminta ijin dari PENGUGAT REKONPENS, ternyata TERGUGAT REKONPENS masih tetap tinggal menumpang di bangunan rumah dan tanah Objek Sengketa milik PENGUGAT REKONPENS;
10. Bahwa ternyata TERGUGAT REKONPENS ingin menguasai tanah dan bangunan Objek Sengketa milik PENGUGAT REKONPENS dibuktikan dengan TERGUGAT REKONPENS masih tinggal menumpang di tanah dan bangunan Objek Sengketa milik PENGUGAT REKONPENS, bahkan lebih parah lagi, TERGUGAT REKONPENS mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Manado untuk meminta bagian 75 %;
11. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENS yang masuk dan tinggal menumpang tanpa hak di tanah dan bangunan Objek Sengketa milik PENGUGAT REKONPENS adalah perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa adalah patut dan tidak berlebihan apabila PENGUGAT REKONPENS bermohon agar Pengadilan Negeri Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan menolak gugatan TERGUGAT REKONPENS / PENGUGAT KONPENS serta menerima gugatan REKONPENS dari PENGUGAT REKONPENS dan memerintahkan agar TERGUGAT REKONPENS / PENGUGAT KONPENS keluar secara sukarela dari tanah dan bangunan Objek Sengketa, bila perlu dikeluarkan secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian apabila TERGUGAT REKONPENS / PENGUGAT KONPENS tidak mau keluar dari tanah dan bangunan Objek Sengketa;
13. Bahwa PENGUGAT REKONPENS merasa khawatir akan tindakan TERGUGAT REKONPENS yang tidak akan mematuhi putusan yang dijatuhkan dalam perkara aquo, oleh karenanya tidak berlebihan apabila PENGUGAT REKONPENS memohon agar Majelis Hakim memerintahkan TERGUGAT REKONPENS dihukum membayar uang paksa (**dwangsom**) Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per hari untuk tiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan yang dijatuhkan dalam perkara aquo;
14. Bahwa PENGUGAT REKONPENS memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan kiranya menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij voorraad**), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Para TERGUGAT REKONPENS;

PERMOHONAN:

Halaman 10 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta yang telah dikemukakan di atas, selanjutnya TERGUGAT KONPENSİ / PENGGUGAT REKONPENSİ memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan PENGGUGAT KONPENSİ tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan PENGGUGAT KONPENSİ untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) per hari untuk tiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan yang dijatuhkan dalam perkara *aquo*;
4. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada Verzet Banding atau Kasasi dari TERGUGAT REKONPENSİ;
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONPENSİ atau pihak lain yang tidak berhak untuk segera keluar dari tanah dan bangunan milik PENGGUGAT REKONPENSİ. Dan bila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;

DALAM KONPENSİ Dan REKONPENSİ:

- Menghukum PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar biaya perkara;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban pokok perkara secara tertulis, tanggal 7 September 2023, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

1. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas diakui;
2. Bahwa benar Turut Tergugat, Irene Walangitan adalah istri sah dan ahli waris satu satunya dari Sonny Walakandou (alm) dan bukan ahli waris dari Jack Walakandou

Halaman 11 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

- (alm) sementara objek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai warisan dari Jack Walakandou sehingga menurut pendapat Turut Tergugat seharusnya Turut Tergugat tidak diikutkan dalam perkara ini;
3. Bahwa selain dari yang disebutkan pada poin (2) diatas, alasan Turut Tergugat seharusnya tidak diikutkan dalam perkara ini karena Turut Tergugat berkenalan dengan Sonny Walakandou (alm) tahun 1990 ketika itu Turut Tergugat bekerja sebagai Marketing Officer di Bank Duta Cabang Manado dan Sonny Walakandou bekerja sebagai General Manager di PT Bangun Wenang Beverage Manado atau yang lebih dikenal dengan Coca Cola Manado dan kemudian menikah pada tahun 1999, sementara dalam gugatan, Penggugat mendalilkan pembelian tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Jack Walakandou pada tahun 1989 sehingga jelas dan tegas Turut Tergugat **tidak mengetahui dengan pasti proses** pembelian tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini walaupun Sonny Walakandou (alm) pernah mengatakan bahwa pembelian tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dibeli dari hasil usaha keluarga antara Sonny Walakandou dengan Jack Walakandou yaitu angkutan darat Manado Gorontalo dengan nama "VALIANT" dan sesuai kesepakatan bersama antara Sonny Walakandou dan Jack Walakandou pembelian tanah tersebut menggunakan nama nama Jack Walakandou. Untuk menunjukan penghargaan Sonny Walakandou kepada Jack Walakandou yang telah merawat orang tua (kakek dan nenek Penggugat) sampai mereka meninggal dunia dan sebagai pioner /perintis usaha angkutan darat Manado - Gorontalo yang bernama Ekspedisi "VALIANT" serta sebagai kakak laki laki tertua dalam keluarga;
4. Bahwa karena usaha keluarga tersebut mulai berkembang setelah Sonny Walakandou turut serta dalam management usaha maka Sonny Walakandou dan Jack Walakandou sepakat untuk mendirikan sebuah perusahaan dengan nama PT Naria Citrasarana Utama dimana Sonny Walakandou memiliki saham 60% dan menduduki jabatan Direktur Utama dan Jack Walakandou memiliki saham sebesar 40% dengan Jabatan sebagai Komisaris serta ayah PENGGUGAT Anthon Rumbayan sebagai Direktur tetapi tidak memiliki saham dalam perusahaan tersebut;
5. Bahwa dari hasil usaha tersebut, diatas tanah objek sengketa didirikan bangunan rumah tinggal yang direncanakan berlantai 3 namun baru dapat diselesaikan sampai pada lantai 2 dan pembangunan terhenti karena Sonny Walakandou meninggal dunia;
6. Bahwa penyelesaian lantai 2 dari bangunan rumah tinggal yang terletak diatas objek sengketa menggunakan uang dari hasil usaha bersama antara Sonny Walakandou

Halaman 12 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Turut Tergugat karena lantai 2 akan digunakan sebagai kantor dari usaha bersama antara Sonny Walakandou dengan Turut Tergugat;

7. Bahwa benar Keluarga Walakandou Sompotan memiliki 3 orang anak yaitu:
 1. Sylvia Walakandou menikah dengan Anton Rumbayan dan memiliki 1 orang anak yaitu Irene Verany Rumbayan sebagai Penggugat dalam perkara ini;
 2. Jack Walakandou menikah dengan Jeane Emma Sandra Kalalo dan tidak memiliki keturunan;
 3. Sonny Walakandou menikah dengan Irene Walangitan dan tidak memiliki keturunan;
8. Bahwa walaupun Sonny Walakandou adalah anak bungsu dari 3 bersaudara namun segala keputusan dan kebijakan dalam keluarga Walakandou sejak kakek dan nenek Penggugat meninggal berada di tangan Sonny Walakandou hal ini dapat dibuktikan bahwa setelah Sonny Walakandou meninggal dunia, usaha angkutan darat Manado Gorontalo "valiant" mengalami penurunan dan satu per satu truk dijual dan sebelum Jack Walakandou meninggal dunia usaha angkutan darat Manado Gorontalo sudah tidak ada lagi;
9. Bahwa selain memiliki usaha bersama dengan Jack Walakandou dibidang angkutan darat Manado Gorontalo "VALIANT" Sonny Walakandou juga bekerja sebagai General Manager di PT Bangun Wenang Beverage Manado atau lebih dikenal dengan sebutan Coca Cola Manado dan setelah Sonny Walakandou berkenalan dengan Turut Tergugat yang pada waktu itu bekerja sebagai Marketing Officer di Bank Duta Cabang Manado, antara Sonny Walakandou dan Turut Tergugat bersepakat untuk membangun usaha bersama yang dimulai dari penjualan beras pada sebagian besar rumah makan di kota Manado dan akhirnya menjadi supplier pada beberapa perusahaan termasuk perusahaan catering yang melayani catering untuk PT Newmont Minahasa Raya;
10. Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat, sebelum menikah dengan Jack Walakandou Tergugat sudah tinggal bersama Jack Walakandou dan Sonny Walakandou pada objek sengketa karena pada waktu itu saudara Tergugat bekerja sebagai asisten rumah tangga/pembantu dan atas ijin dari Sonny Walakandou Tergugat ikut tinggal bersama saudaranya itu karena pada waktu itu Tergugat dalam proses penyelesaian pendidikannya di IKIP Manado namun setelah Tergugat menyelesaikan pendidikannya di IKIP Manado sepengetahuan Turut Tergugat, Tergugat tidak pernah bekerja sampai akhirnya menikah dengan Jack Walakandou;
11. Bahwa dalam gugatan poin 7, Penggugat mendalilkan mengenai harta bawaan serta tidak adanya perjanjian perkawinan pisah harta antara Jack Walakandou dengan Tergugat hal mana juga pernah didalilkan Ibu Penggugat - Sylvia Walakandou dengan Paman Penggugat - Jack Walakandou kepada Turut Tergugat

Halaman 13 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketika mereka masih hidup dalam sengketa perdata terkait tanah yang terletak di Kota Tomohon, namun dalil gugatan Ibu dan Paman Penggugat telah di Tolak oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dikuatkan dengan putusan kasasi dan putusan Tingkat Peninjauan kembali karena sebelum Turut Tergugat menikah dengan Sonny Walakandou baik Turut Tergugat maupun Paman Penggugat Sonny Walakandou masing - masing telah memiliki harta; karena pada waktu itu Turut Tergugat bekerja sebagai Project Accountant di PT Newmont Mongondow Mining terlebih lagi sebelum menikah antara Turut Tergugat dan Paman Penggugat Sonny Walakandou telah memiliki usaha bersama dan hasil usaha bersama tersebut Turut Tergugat dan Sonny Walakandou (alm) telah membeli 3 bidang tanah di kota Tomohon yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Turut Tergugat, dan pada saat masuk dalam pernikahan Turut Tergugat dan Paman Penggugat Sonny Walakandou sepakat untuk tidak membuat perjanjian pemisahan harta sehingga harta yang dibawa dan didapat selama perkawinan menjadi harta bersama Turut Tergugat dan Sonny Walakandou atau dengan kata lain terjadi pencampuran harta (harta bawaan dan harta bersama) dan karena Sonny Walakandou telah meninggal dunia dan kami tidak dikaruniai anak maka Turut Tergugat sebagai istri sah Sonny Walakandou (alm) adalah ahli waris satu satunya dari Sonny Walakandou;

12. Bahwa berbeda halnya dalam perkawinan antara Paman Penggugat - Jack Walakandou dengan Tergugat, dimana yang memiliki harta sebelum menikah hanyalah Paman Penggugat sementara Tergugat tidak, sehingga ada atau tidak adanya surat perjanjian pisah harta ketika Paman Penggugat meninggal dunia dan tidak memiliki keturunan dalam perkawinannya maka harta peninggalan Paman Penggugat yang adalah harta bawaan otomatis akan jatuh kepada keluarga Paman Penggugat dalam hal ini adalah adalah Irene Verany Rumbayan;

Berdasarkan uraian jawaban Turut Tergugat di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa sengketa ini untuk memutus dalam perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa yang berhak atas tanah objek sengketa adalah Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban pokok perkara yang diajukan Pihak Tergugat dan Turut Tergugat, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal **21 September 2023**, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat melalui Kuasanya mengajukan Duplik secara tertulis tanggal **5 September 2023**, yang

Halaman 14 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya, sedangkan pihak Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli, Kutipan Akta Perkawinan Nomor 767/1982 atas nama RUMBAYAN ANTONIUS dan WALAKANDOU SYLVIA JACINTA tanggal 1 Oktober 1982, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-1)**;
2. Fotokopi sesuai asli, Akta Lahir Nomor 38/1985 atas nama IRENE VERANY RUMBAYAN tanggal 5 Februari 1985 bermeterai cukup, diberi tanda **(P-2)**;
3. Fotokopi sesuai asli, Kutipan Akta Kematian Nomor 7171MU2014000589 atas nama SYLVIA WALAKANDOU tertanggal 30 Mei 2014, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-3)**;
4. Fotokopi tanpa asli, Surat Keterangan Waris tanggal 27 April 2018, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-4)**;
5. Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Agustus 2021, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-5)**;
6. Fotokopi tanpa asli, Kutipan Akta Kematian Nomor 40/2000 atas nama SONNY WALAKANDOU tanggal 26 Januari 2000, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-6)**;
7. Fotokopi sesuai asli, Kutipan Akta Kematian Nomor 7171-KM-07032022-0024 atas nama JACK WALAKANDOU tanggal 7 Maret 2022, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-7)**;
8. Fotokopi tanpa asli, Sertipikat Hak Milik No. 1183, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-8)**;
9. Fotokopi tanpa asli, Surat Keterangan tertanggal 28 September 2023, bermeterai cukup, diberi tanda **(P-9)**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat melalui Kuasanya, telah menghadirkan **2 (dua) orang saksi** yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya dipersidangan dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **EDDY H. SOMPOTAN:**

- Bahwa masalah yang disengketakan antara Penggugat dan Pihak Tergugat serta Turut Tergugat dalam perkara ini, yaitu masalah tanah;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa, diatasnya ada bangunan rumah permanen 3 (tiga) lantai yang terletak di Jalan Gereja Elim Malalayang Kota Manado;
- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat. Penggugat adalah keponakan saksi yang merupakan anak kandung dari sepupu saksi yang

Halaman 15 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama SILVIA WALAKANDOU dan Tergugat adalah isteri dari sepupu saksi yang bernama JACK WALAKANDOU;

- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
 - Utara : Bangunan rumah tetapi saksi tidak tahu siapa pemiliknya;
 - Selatan : Saksi tidak tahu;
 - Barat : Jalan Gereja Elim;
 - Timur : Keluarga Doni Rondonuwu;
- Bahwa orang tua Penggugat bernama SILVIA WALAKANDOU dan RUMBAYAN;
- Bahwa Penggugat merupakan anak tunggal;
- Bahwa suami Tergugat bernama JACK WALAKANDOU;
- Bahwa Tergugat dan JACK WALAKANDOU menikah di Manado sekitar tahun 2013;
- Bahwa JACK WALAKANDOU hanya sekali menikah yaitu dengan Tergugat tetapi tidak memiliki keturunan;
- Bahwa JACK WALAKANDOU ada 3 (tiga) orang kakak beradik yaitu SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU (suami Tergugat), dan SONNY WALAKANDOU;
- Bahwa Ketiga orang kakak beradik tersebut semuanya sudah meninggal dunia;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU tidak pernah menikah dan tidak memiliki anak;
- Bahwa orang tua dari SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU, dan SONNY WALAKANDOU bapaknya bernama TONG TJONG KHIONG dan ibunya bernama HA GIN NIONG;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dibeli pada tahun 1989 oleh ketiga orang kakak beradik yaitu SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU, dan SONNY WALAKANDOU. Mereka bertiga juga yang sama-sama membangun rumah yang ada di atas tanah tersebut;
- Bahwa awalnya mereka bisa membeli tanah itu karena mereka ada usaha ekspedisi bersama yaitu CV VALIANT yang awal usahanya dimulai dari pembelian 1 (satu) unit truk dengan menggunakan uang milik SILVIA WALAKANDOU. Saksi yang menjadi sopir ekspedisi tersebut dengan jalur Manado – Gorontalo selama 2 (dua) tahun kemudian tahun 1984 saksi berhenti bekerja di CV tersebut;
- Bahwa SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU, dan SONNY WALAKANDOU sejak kecil tidak tinggal di objek sengketa, karena sekitar tahun

Halaman 16 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1959/1960 mereka sempat tinggal di Tomohon kemudian mereka pindah ke Eldorado Sario Manado;

- Bahwa Tergugat mulai bekerja sebagai Asisten Rumah Tangga di rumah tersebut pada sekitar tahun 1990an;
- Bahwa yang memprakarsai pendirian usaha ekspedisi tersebut adalah SILVIA WALAKANDOU dan JACK WALAKANDOU bukan dari orang tua mereka;
- Bahwa awal usaha ekspedisi mereka dimulai dari pembelian 1 (satu) unit truk dengan menggunakan uang milik SILVIA WALAKANDOU. Karena saksi mengetahui hal tersebut sebab truk itu dibeli dari tante saksi yang bernama CLARA dengan pembayaran cicil sebanyak 3 (tiga) kali. Pembayaran pertama mereka menggunakan uang milik SILVIA WALAKANDOU karena pada waktu itu SILVIA WALAKANDOU menjual perhiasan emasnya dan untuk pembayaran kedua dan ketiga sudah menggunakan uang hasil usaha ekspedisi mereka;
- Bahwa pada waktu itu setiap uang yang diperlukan untuk kegiatan usaha ekspedisi tersebut saksi minta kepada SILVIA WALAKANDOU;
- Bahwa yang banyak mengurus bisnis ekspedisi tersebut adalah JACK WALAKANDOU. Kalau SONNY WALAKANDOU mulai membantu usaha ekspedisi tersebut sekitar tahun 1984 pada waktu ia datang dari Jakarta ke Manado;
- Bahwa wacana untuk membeli tanah tersebut ada pada tahun 1989 dan itu atas kemauan mereka bertiga;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU cerita kepada saksi kalau mereka telah membeli tanah tersebut pada tahun 1989;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU tidak sempat cerita kepada saksi berapa kontribusi yang mereka berikan masing-masing untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa rumah itu dibangun sekitar tahun 1990an dan saksi tahu alasan mengapa rumah dibangun menjadi 3 (tiga) lantai karena mereka berencana akan tinggal bersama di rumah tersebut dan masing-masing kakak beradik menempati 1 (satu) lantai;
- Bahwa saksi tidak tahu mereka membeli tanah itu dari siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut sudah ada sertifikat hak miliknya atau tidak;
- Bahwa lantai III belum selesai dibangun yang selesai baru lantai I dan lantai II;
- Bahwa JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU yang menempati lantai I karena mereka belum menikah pada waktu itu dan lantai II

Halaman 17 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

ditempati oleh SILVIA WALAKANDOU bersama dengan suami dan anaknya yaitu Penggugat;

- Bahwa terakhir kali saksi pergi ke tanah dan rumah tersebut pada tahun 2014 ketika SILVIA WALAKANDOU meninggal dunia;
- Bahwa saran saksi tanah dan rumah tersebut dibagi dua untuk Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi selain tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, masih ada lagi tanah milik SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU, dan SONNY WALAKANDOU yaitu tanah yang ada di Eldorado Sario dan di Kakaskasen Tomohon;
- Bahwa tanah yang di Eldorado Sario di sewakan oleh JACK WALAKANDOU dan setahu saksi Penggugat pernah tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa semasa hidup mereka, hubungan ketiga orang kakak beradik SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU, dan SONNY WALAKANDOU tersebut rukun;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan SILVIA WALAKANDOU tinggal di rumah Malalayang yang menjadi objek sengketa perkara ini;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU meninggal dunia sekitar tahun 2000. Pada waktu itu saksi lihat SILVIA WALAKANDOU ada tetapi saksi tidak tahu kalau ia sudah tinggal disitu atau tidak;
- Bahwa SILVIA WALAKANDOU meninggal dunia pada tahun 2014 dan saat itulah terakhir kali saksi pergi ke rumah tersebut;
- Bahwa JACK WALAKANDOU pernah cerita kepada saksi kalau rumah itu milik mereka bertiga;
- Bahwa saksi tahu kalau Tergugat bekerja sebagai Asisten Rumah Tangga di rumah mereka karena saksi sering pergi ke rumah mereka dan saksi melihat Tergugat bekerja di sana;
- Bahwa Tergugat kemudian bekerja sebagai bagian administrasi di ekspedisi yaitu CV VALIANT;
- Bahwa saksi lihat tahun 2014 Penggugat dan orang tuanya tinggal di rumah Malalayang;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, yang hadir dipersidangan menyatakan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulannya;

2. FRANLY BRAVELY IVONNE SOMPOTAN:

- Bahwa saksi tahu masalah yang disengketakan antara Penggugat dan Pihak Tergugat serta Turut Tergugat dalam perkara ini, yaitu masalah tanah;

Halaman 18 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah lama mengenal Penggugat dan Tergugat. Penggugat adalah keponakan saksi yang merupakan anak kandung dari sepupu saksi yang bernama SILVIA WALAKANDOU dan Tergugat adalah isteri dari sepupu saksi yang bernama JACK WALAKANDOU;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut terletak di Malalayang Kota Manado, yang diatasnya ada bangunan rumah permanen 3 (tiga) lantai;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas objek sengketa, yang saksi tahu hanya bagian barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa orang tua Penggugat bernama SILVIA WALAKANDOU dan ANTON RUMBAYAN;
- Bahwa Penggugat merupakan anak tunggal;
- Bahwa orang tua Penggugat ada 3 (tiga) orang kakak beradik yaitu SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU dan Ketiga orang kakak beradik tersebut semuanya sudah meninggal dunia;
- Bahwa JACK WALAKANDOU hanya sekali menikah yaitu dengan Tergugat tetapi tidak memiliki keturunan;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU tidak pernah menikah dan tidak memiliki anak;
- Bahwa objek sengketa tersebut setahu saksi dibeli oleh JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU yang biasa kami panggil Ko' Sinyo dan mereka berdua juga yang membangun rumah itu sekitar tahun 1990an;
- Bahwa pada waktu saksi masih kuliah dan berkunjung ke rumah itu pada sekitar tahun 1990an saksi lihat rumah itu sudah jadi terdiri dari 2 (dua) lantai;
- Bahwa pada waktu itu JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU yang menempati lantai I sedangkan lantai II masih kosong;
- Bahwa usaha ekspedisi itu dikelola oleh JACK WALAKANDOU tetapi sumber dananya dari mana saya tidak tahu;
- Bahwa saksi terakhir kali pergi ke objek sengketa kemarin dan saksi lihat Penggugat dan ayahnya serta Tergugat yang tinggal di rumah itu sekarang dan mereka sama-sama menempati lantai I;
- Bahwa saran saksi tanah dan rumah tersebut dibagi dua untuk Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa JACK WALAKANDOU sudah lama tinggal di rumah Malalayang baru ia menikah dengan Tergugat;

Halaman 19 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan SILVIA WALAKANDOU tinggal di rumah Malalayang;
- Bahwa semasa hidupnya, ketiga orang kakak beradik SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU, dan SONNY WALAKANDOU tersebut rukun;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, yang hadir dipersidangan menyatakan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam jawabannya, maka Tergugat, melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan surat-surat bukti, berupa:

1. Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Milik No. 1183, bermeterai cukup, diberi tanda **(T-1)**;
2. Fotokopi sesuai asli, Kutipan Akta Perkawinan Nomor 7171CPK201300716 atas nama JACK WALAKANDOU dan JEANE EMMA SANDRA KALALO, tanggal 3 April 2013, bermeterai cukup, diberi tanda **(T-2)**;
3. Fotokopi sesuai asli, Surat Nikah Nomor K.221/JE/III/2013 atas nama JACK WALAKANDOU dan JEANE EMMA SANDRA KALALO tanggal 30 Maret 2013, bermeterai cukup, diberi tanda **(T-3)**;
4. Fotokopi sesuai asli, Kutipan Akta Kematian Nomor 7171-KM-07032022-0024 atas nama JACK WALAKANDOU tanggal 7 Maret 2022, bermeterai cukup, diberi tanda **(T-4)**;
5. Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Waris tanggal 7 Maret 2022, bermeterai cukup, diberi tanda **(T-5)**;
6. Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk Nomor 7171065101720002 atas nama JEANE EMMA SANDRA KALALO tanggal 18-09-2015, bermeterai cukup, diberi tanda **(T-6)**;
7. Fotokopi sesuai asli, Kartu Keluarga Nomor 7171090703220007 atas nama kepala keluarga JEANE EMMA SANDRA KALALO tanggal 09-03-2022 **(T-7)**;
8. Fotokopi sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama JACK WALAKANDOU **(T-8)**;
9. Fotokopi tanpa asli, Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah Kota Manado atas nama JACK WALAKANDOU tanggal 08-03 2022 **(T-9)**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Tergugat juga telah menghadirkan **3 (tiga) orang saksi** yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya dipersidangan dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 20 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. TONNY KAPUGU:

- Bahwa saksi tahu masalah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dalam perkara ini, yaitu masalah tanah yang diatasnya ada bangunan rumah permanen 2 (dua) lantai yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena ia tinggal di rumah JACK WALAKANDOU dan Tergugat adalah isteri dari JACK WALAKANDOU dan kami tinggal bertetangga;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas objek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa yaitu:
 - Utara : Hengky Wowor;
 - Selatan : Sammy Najoan;
 - Barat : Jalan;
 - Timur : Kasmidi Lontoh;
- Bahwa sebelum saksi menjabat sebagai Ketua Lingkungan I, yang pernah tinggal di rumah tersebut adalah JACK WALAKANDOU, SONNY WALAKANDOU, Tergugat, Penggugat dan orang tua dari Penggugat;
- Bahwa sejak saksi menjabat sebagai Ketua Lingkungan I, yang tinggal di rumah tersebut adalah JACK WALAKANDOU, Tergugat, Penggugat dan orang tua dari Penggugat;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut sekarang adalah Tergugat, Penggugat dan ayah dari Penggugat;
- Bahwa yang tinggal di rumah itu sekarang hanya mereka bertiga saja karena SONNY WALAKANDOU telah meninggal dunia kemudian ibu dari Penggugat juga telah meninggal dunia dan terakhir JACK WALAKANDOU juga telah meninggal dunia;
- Bahwa JACK WALAKANDOU dan Tergugat menikah di Manado pada bulan Maret 2013, namun tidak memiliki anak;
- Bahwa sebelum Tergugat menikah dengan JACK WALAKANDOU, Tergugat sudah tinggal di rumah tersebut sejak sekitar tahun 2009 karena bekerja;
- Bahwa sebelum tinggal di rumah itu, Tergugat tinggal di rumah dari Bapak HARRY TUJU karena isteri dari Bapak HARRY TUJU memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat;

Halaman 21 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahun 2009 rumah itu sudah ada dan berupa rumah permanen 2 (dua) lantai;
- Bahwa saksi terakhir kali pergi ke rumah tersebut pada 2 (dua) minggu yang lalu dan suasana rumah tersebut dari dulu sampai sekarang masih sama;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah SONNY WALAKANDOU pernah menikah atau tidak;
- Bahwa SILVIA WALAKANDOU adalah Ibu dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa orang tua dari SILVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU;
- Bahwa saksi tinggal di kompleks rumah tersebut pada tahun 1990, tidak lama kemudian di rumah tersebut ada usaha ekspedisi yang mengirim barang ke luar kota, seingat saksi usaha itu mulai ada sekitar tahun 1991;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik usaha ekspedisi tersebut;
- Bahwa usaha ekspedisi tersebut sudah tidak ada lagi sekarang tetapi saksi tidak tahu sejak kapan usaha ekspedisi itu berhenti;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah yang menjadi objek sengketa adalah sekitar 500 (lima ratus) meter;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat dan orang tuanya tinggal di rumah tersebut yang pasti yang lebih dulu tinggal di rumah itu adalah JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU kemudian Penggugat dan orang tuanya datang tinggal di rumah itu;
- Bahwa pada waktu Tergugat dan JACK WALAKANDOU menikah tahun 2013, Penggugat sudah tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa objek sengketa adalah milik JACK WALAKANDOU;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua Lingkungan I, yang terdaftar sebagai warga adalah JACK WALAKANDOU dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah SONNY WALAKANDOU terdaftar sebagai warga di lingkungan I atau tidak;
- Bahwa setahu saksi SILVIA WALAKANDOU nanti terdaftar sebagai warga di lingkungan I setelah mereka tinggal di rumah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak rumah tersebut tetapi setahu saksi pajak rumah tersebut atas nama JACK WALAKANDOU;
- Bahwa setelah JACK WALAKANDOU meninggal dunia, saksi tidak tahu siapa yang melanjutkan pembayaran pajak rumah tersebut;
- Bahwa saksi hanya tahu kalau tanah dan rumah itu milik JACK WALAKANDOU tetapi saya tidak pernah melihat surat bukti kepemilikannya;

Halaman 22 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat, yang hadir dipersidangan menyatakan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulannya;

2. JENNY JULIANTJE TUMIWA:

- Bahwa masalah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dalam perkara ini, yaitu masalah tanah yang terletak di Jalan Gereja Elim, Lingkungan I, Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang Kota Manado;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena Penggugat tinggal di rumah JACK WALAKANDOU dan Tergugat adalah isteri dari JACK WALAKANDOU dan kami tinggal bertetangga;
- Bahwa saksi mengenal JACK WALAKANDOU sejak tahun 1989 pada saat saksi tinggal di kompleks/ sekitar rumah itu dan setahu saksi hanya JACK WALAKANDOU yang tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu JACK WALAKANDOU ada usaha ekspedisi di rumah tersebut karena saksi lihat ada banyak truk yang parkir dan sering keluar masuk di rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengenal keluarga dari JACK WALAKANDOU pada saat adiknya SONNY WALAKANDOU meninggal dunia dan belakangan baru saksi tahu kalau JACK WALAKANDOU memiliki 3 (tiga) orang kakak beradik yaitu ibu dari Penggugat, JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU yang biasa kami panggil SINYO;
- Bahwa ketiga orang kakak beradik itu semuanya sudah meninggal dunia;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU meninggal dunia pada tahun 2000, JACK WALAKANDOU meninggal dunia pada tahun 2022 dan ibu dari Penggugat meninggal dunia pada tahun 2014;
- Bahwa JACK WALAKANDOU menikah dengan Tergugat tahun 2013, tetapi tidak memiliki anak;
- Bahwa yang tinggal di rumah itu sekarang adalah Penggugat, ayah dari Penggugat serta Tergugat;
- Bahwa sejak tahun 1989 sampai dengan sekarang rumah itu keadaannya tetap sama dan tidak ada perubahan;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah yang menjadi objek sengketa adalah sekitar 500 (lima ratus) meter;
- Bahwa Tergugat tinggal dan bekerja di rumah tersebut sejak tahun 1997, dan Tergugat bekerja di rumah tersebut sebagai pegawai ekspedisi;

Halaman 23 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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 Tergugat dan JACK WALAKANDOU yang terdaftar sebagai jemaat di Gereja Elim,

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat, yang hadir dipersidangan menyatakan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulannya;

3. TUJU HARRY ADRY:

- Bahwa masalah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dalam perkara ini, yaitu masalah tanah yang terletak di Jalan Gereja Elim, Lingkungan I, Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang Kota Manado;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena ia tinggal di rumah JACK WALAKANDOU dan Tergugat adalah isteri dari JACK WALAKANDOU dan kami tinggal bertetangga;
- Bahwa saksi mengenal JACK WALAKANDOU sejak tahun 1990 pada waktu JACK WALAKANDOU tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di sekitar rumah tersebut sejak tahun 1987;
- Bahwa tanah itu dibeli oleh JACK WALAKANDOU dari keluarga NAJOAN dan setahu saksi tanah itu masih kosong belum ada bangunan;
- Bahwa saksi tidak melihat transaksi jual beli antara JACK WALAKANDOU dan NAJOAN, saksi hanya mendengar saja;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat hak milik tanah tersebut dan saksi lihat sertifikat tersebut atas nama JACK WALAKANDOU;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan rumah itu dibangun tetapi seingat saksi pada tahun 1990 JACK WALAKANDOU sudah tinggal di rumah itu;
- Bahwa rumah itu dibangun 3 (tiga) lantai tetapi yang lantai ketiga tidak selesai hanya tiang saja;
- Bahwa dari dulu sampai sekarang rumah itu sama dan tidak ada perubahan;
- Bahwa saksi tahu JACK WALAKANDOU yang membangun rumah tersebut karena hanya JACK WALAKANDOU yang saksi lihat sering ke rumah tersebut pada waktu rumah itu dibangun;
- Bahwa di rumah tersebut ada usaha ekspedisi tetapi setelah SONNY WALAKANDOU meninggal dunia usaha tersebut mulai menurun;
- Bahwa yang tinggal di rumah itu sekarang ada 3 (tiga) orang yaitu Tergugat, Penggugat dan ayah dari Penggugat;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah yang menjadi objek sengketa hanya berbatas dinding bagian belakang;

Halaman 24 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah lupa sejak kapan Tergugat tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa tanah dan rumah itu milik JACK WALAKANDOU dan orang-orang kompleks juga tahu kalau rumah itu milik JACK WALAKANDOU;
- Bahwa dari semua orang yang tinggal di rumah itu, hanya JACK WALAKANDOU yang aktif dalam kegiatan kemasyarakatan;
- Bahwa Isteri saksi dengan Tergugat adalah sepupu;
- Bahwa pada waktu Tergugat masih kuliah, Tergugat tinggal di rumah saksi dan setelah selesai kuliah Tergugat kembali ke kampung halamannya;
- Bahwa saksi sudah lupa sejak kapan Tergugat tinggal di objek sengketa;

Atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat, yang hadir dipersidangan menyatakan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, pihak Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan obyek sengketa, dan berdasarkan Pasal 180 Rbg jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 7 tahun 2001 tanggal 15 November 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan atas obyek sengketa pada hari Jum'at tanggal 10 November 2023, yang dihadiri oleh Penggugat Prinsipal dan Kuasanya, Tergugat prinsipal dan Kuasanya tanpa hadirnya Turut Tergugat, dimana hasil pemeriksaan lokasi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa luasnya 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama Jack Walakandou;
- Bahwa menurut Penggugat batas-batas tanah objek sengketa yaitu:
 - Utara berbatasan dengan Keluarga Hengky Wowor;
 - Selatan berbatasan dengan Keluarga Ronald Najoan;
 - Timur berbatasan dengan Keluarga Kasmidi;
 - Barat berbatasan dengan Jalan Gereja Elim;
- Bahwa menurut Tergugat batas-batas tanah objek sengketa yaitu:
 - Utara berbatasan dengan Keluarga Hengky Wowor-Kalangi;
 - Selatan dengan Keluarga Ronald Sami Najoan-Mumu;
 - Timur berbatasan dengan Keluarga Kasmidi-Lontoh;
 - Barat berbatasan dengan Jalan Gereja Elim;

Halaman 25 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam objek sengketa terdapat bangunan rumah permanen berlantai 3 (tiga). Dan di bagian samping kanan objek sengketa juga terdapat bangunan berupa garasi;

- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang adalah Penggugat dan Tergugat; Menimbang, bahwa adapun hasil selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat (PS) tersebut adalah sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan untuk menyingkat uraian putusan ini berita acara pemeriksaan perkara tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, hari Kamis tanggal 25 Januari 2024, sebagaimana selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, akhirnya Para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi, dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, sebelum menjawab pokok perkara pihak Tergugat melalui kuasanya, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. **Eksepsi *error in persona*:**

- Diskualifikasi in Person (*Gemis Aanhoedanigheid*), karena objek sengketa bukanlah harta warisan dari keluarga THOMAS WALAKANDOU dan REGINA SOPUTAN dan Penggugat juga tidak mempunyai kapasitas atau hak untuk mengajukan gugatan *a quo*, sebab Penggugat tidak berkedudukan sebagai ahli waris karena Penggugat tinggal di objek sengketa karena datang sendiri /tidak dipanggil oleh JACK WALAKANDOU;
- Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena Penggugat tidak menarik Lurah Malalayang Satu Barat dan Camat Malalayang sebagai pihak karena Lurah Malalayang Satu Barat dan Camat Malalayang yang telah membuat dan menandatangani Surat Keterangan Waris Reg. No : 04/K.03.06/Kel.Malsabar/03/2022, yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa, adalah milik Tergugat;

Halaman 26 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Eksepsi *Obscuur Libel***, karena pihak Penggugat tidak mengetahui letak pasti tanah dan bangunan objek sengketa, sebab dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu menjelaskan batas-batas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat melalui Kuasanya telah menanggapi dan membantah di dalam Repliknya secara tertulis tanggal 21 September 2023, yang selengkapya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat melalui kuasanya telah menanggapi dalam Dupliknya secara tertulis tanggal 05 Oktober 2023, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat, serta tanggapan/bantahan dari Kuasa Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat *error in persona*:

- **Diskualifikasi in Person (*Gemis Aanhoedanigheid*)**, karena tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah harta warisan dari keluarga THOMAS WALAKANDOU dan REGINA SOPUTAN dan Penggugat juga tidak mempunyai kapasitas atau hak untuk mengajukan gugatan *a quo*, sebab Penggugat tidak berkedudukan sebagai ahli waris karena Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa karena datang sendiri / tidak dipanggil oleh JACK WALAKANDOU;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim setelah melihat dan meneliti surat gugatan Penggugat, dimana didalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah seluas $\pm 666 \text{ M}^2$ (enam ratus enam puluh enam meter persegi) dan bangunan rumah yang terduduk diatasnya, yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado dan telah bersertipikat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU, dibeli oleh Paman Penggugat yang bernama JACK WALAKANDOU pada tahun 1989 dan setelah itu yang tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa tersebut adalah Paman Penggugat JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU, dan sejak Paman Penggugat SONNY WALAKANDOU meninggal dunia pada tanggal 12 Januari 2000 maka Paman Penggugat JACK WALAKANDOU memanggil kakaknya SYLVIA WALAKANDOU (ibu Penggugat) sekeluarga untuk tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa. Bahwa Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU menikah dengan Tergugat pada tahun 2013 dan sejak itu Tergugat tinggal objek sengketa, namun dalam perkawinan mereka

Halaman 27 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dikaruniai anak. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2014 ibu Penggugat SYLVIA WALAKANDOU meninggal dunia dan Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU meninggal dunia pada tanggal 25 Februari 2022, sehingga sejak saat itu yang tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa adalah Penggugat bersama ayah Penggugat dan juga Tergugat. Bahwa objek sengketa di atas, dibeli/diperoleh Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU sebelum JACK WALAKANDOU menikah dengan Tergugat, dan tidak pernah ada perjanjian perkawinan yang dibuat JACK WALAKANDOU dan Tergugat, oleh karena itu, tanah dan bangunan objek sengketa adalah harta bawaan dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU dan karena Paman Penggugat JACK WALAKANDOU tidak memiliki keturunan maka kemudian jatuh waris ke orang tua JACK WALAKANDOU, dan juga karena orang tua serta kakak beradik dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU telah meninggal dunia maka harta bawaan dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU jatuh waris kepada Penggugat, sebagai ahliwaris golongan kedua dan berhak atas harta bawaan berupa tanah dan bangunan objek sengketa dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU termasuk juga Tergugat sebagai janda dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU juga berhak atas objek sengketa. Sedangkan mengenai apakah tanah dan bangunan objek sengketa adalah harta warisan dari keluarga THOMAS WALAKANDOU dan REGINA SOPUTAN ataukah harta bawaan dari JACK WALAKANDOU dan apakah Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang berhak sebagai ahli waris terhadap tanah dan bangunan objek sengketa, hal tersebut menurut Majelis Hakim sudah menyangkut materi pokok perkara yang harus diperiksa dan dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, dengan mendasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dalam perkara ini, baik bukti-bukti surat maupun bukti saksi, oleh karenanya Eksepsi Tergugat ini, tidaklah beralasan karenanya haruslah ditolak;

- **Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, karena Penggugat tidak menarik Lurah Malalayang Satu Barat dan Camat Malalayang sebagai pihak karena Lurah Malalayang Satu Barat dan Camat Malalayang yang telah membuat dan menandatangani Surat Keterangan Waris Reg. Nomor: 04/K.03.06/Kel.Malsabar/03/2022, yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa, adalah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa yang menjadi Para Pihak dalam perkara ini adalah Penggugat dan Tergugat. Sehingga Penggugat mengajukan gugatannya kepada Tergugat dengan dalil bahwa Penggugat dan Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak mewarisi harta peninggalan Almarhum JACK WALAKANDOU berupa sebidang tanah seluas $\pm 666 \text{ M}^2$ (enam ratus enam puluh enam meter persegi) dan bangunan rumah yang terduduk di atasnya, yang

Halaman 28 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado dan telah bersertipikat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU;

Menimbang, bahwa meskipun Yurisprudensi memberikan kebebasan kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat, namun Penggugat tersebut haruslah memiliki kapasitas sebagai Penggugat dalam mengajukan suatu gugatan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971), karenanya untuk mengetahui secara pasti apakah masih ada pihak-pihak lain yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui hal tersebut, haruslah didasarkan pada proses pembuktian dalam pemeriksaan pokok perkara dengan mendasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dalam perkara ini, baik bukti-bukti surat maupun bukti saksi, oleh karenanya Eksepsi Tergugat, tidaklah beralasan karenanya haruslah ditolak;

2. Eksepsi tentang gugatan *Obscur Libel*:

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat, menyatakan bahwa pihak Penggugat tidak mengetahui letak pasti tanah dan bangunan objek sengketa, sebab dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu menjelaskan batas-batas objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan dengan jelas bahwa Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU pada tahun 1989 pernah membeli sebidang tanah seluas $\pm 666 \text{ M}^2$ (enam ratus enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado dan telah bersertipikat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU, yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Majelis Hakim Penggugat telah menguraikan dengan cermat dan jelas, tentang letak objek sengketa, sedangkan mengenai batas-batas objek sengketa, menurut pendapat Majelis Hakim batas-batas dari suatu bidang tanah sudah termuat jelas dalam suatu Sertifikat Hak Milik. Sedangkan mengenai apakah batas-batas yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU sesuai dengan fakta dilapangan, hal tersebut menurut Majelis Hakim sudah menyangkut materi pokok perkara yang harus diperiksa dan dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, dengan mendasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dalam perkara ini, baik bukti-bukti surat maupun bukti saksi, oleh karenanya Eksepsi Tergugat ini, tidaklah beralasan karenanya haruslah ditolak;

Halaman 29 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari pada gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di dalam surat gugatannya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat dimana Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa ibu Penggugat yang bernama SYLVIA WALAKANDOU mempunyai 2 (dua) orang saudara bernama JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU. Bahwa pada tahun 1989 JACK WALAKANDOU yang merupakan Paman Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah seluas $\pm 666 \text{ M}^2$ (enam ratus enam puluh enam meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat, Kecamatan Malalayang, Kota Manado yang merupakan objek sengketa dalam perkara *in casu*. Selanjutnya yang tinggal di objek sengketa adalah JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU sampai dengan SONNY WALAKANDOU meninggal dunia pada tanggal 12 Januari 2000 dan selanjutnya JACK WALAKANDOU memanggil saudaranya SYLVIA WALAKANDOU (ibu kandung Penggugat) bersama Penggugat dan Ayah Penggugat untuk tinggal bersama-sama di tanah dan bangunan objek sengketa;

Bahwa pada tahun 2013 JACK WALAKANDOU menikah dengan Tergugat maka selanjutnya yang tinggal di objek sengketa adalah JACK WALAKANDOU, Tergugat bersama-sama SYLVIA WALAKANDOU, Penggugat dan Ayah Penggugat. Bahwa dari perkawinan JACK WALAKANDOU dengan Tergugat tidak dikaruniai anak. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2014 ibu Penggugat SYLVIA WALAKANDOU meninggal dunia dan Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU meninggal dunia pada tanggal 25 Februari 2022, sehingga sejak saat itu yang tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa adalah Penggugat bersama ayah Penggugat dan juga Tergugat. Bahwa objek sengketa di atas, dibeli/diperoleh Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU sebelum JACK WALAKANDOU menikah dengan Tergugat, dan tidak pernah ada perjanjian perkawinan yang dibuat JACK WALAKANDOU dan Tergugat, oleh karena itu, tanah dan bangunan objek sengketa adalah harta bawaan dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU dan karena Paman Penggugat JACK WALAKANDOU tidak memiliki keturunan maka kemudian jatuh waris ke orang tua JACK WALAKANDOU, dan juga karena orang tua serta kakak beradik dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU yaitu SONNY WALAKANDOU dan SYLVIA WALAKANDOU (ibu Penggugat) telah meninggal dunia maka harta bawaan dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU jatuh waris kepada Penggugat, sebagai

Halaman 30 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

ahliwaris golongan kedua dan berhak atas harta bawaan berupa tanah dan bangunan objek sengketa dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU termasuk juga Tergugat sebagai janda dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU juga berhak atas objek sengketa, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak Penggugat dan hak Tergugat keduanya selaku ahliwaris yang sah dari Paman Penggugat bernama JACK WALAKANDOU atas tanah dan bangunan objek sengketa maka tanah dan bangunan objek sengketa dibagi oleh/dengan perantaraan Pengadilan, sehingga Penggugat memperoleh bagian sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa dan Tergugat memperoleh bagian sebesar 25% (dua puluh lima persen) dengan ketentuan jika pembagian tersebut tidak dapat dilaksanakan secara natura/fisik maka bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dijual dihadapan umum dan hasilnya setelah dikurangi biaya dibagi kepada Penggugat sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dan Tergugat 25% (dua puluh lima persen);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut, telah disangkal oleh Tergugat yang berpendirian bahwa tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah harta warisan milik Penggugat karena orang tua Penggugat dan Penggugat hanya dipanggil tinggal oleh JACK WALAKANDOU di tanah dan bangunan objek sengketa, sehingga tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik dari pada suami Tergugat yang bernama JACK WALAKANDOU, sehingga Tergugat yang merupakan istri sah dari JACK WALAKANDOU adalah ahli waris satu-satunya yang berhak atas tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Waris Reg. Nomor: 04/K.03.06/Kel.Malsabar/03/2022 yang ditandatangani Lurah Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang dan Camat Malalayang;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat dalam jawabannya, menyatakan mendukung dalil-dalil Penggugat terutama yang berhubungan dengan kedudukan Turut Tergugat sebagai istri sah dari SONNY WALAKANDOU oleh karena Turut Tergugat dan SONNY WALAKANDOU menikah pada tahun 1999 dan terhadap asal-usul dari tanah dan bangunan objek sengketa, SONNY WALAKANDOU semasa hidupnya pernah mengatakan kepada Turut Tergugat bahwa tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dibeli dari hasil usaha keluarga antara SONNY WALAKANDOU dengan JACK WALAKANDOU yaitu angkutan darat Manado Gorontalo dengan nama "VALIANT" dan sesuai kesepakatan bersama antara SONNY WALAKANDOU dan JACK WALAKANDOU pembelian tanah tersebut menggunakan nama JACK WALAKANDOU, untuk menunjukan penghargaan SONNY WALAKANDOU kepada JACK WALAKANDOU yang telah merawat orang tua (kakek dan nenek Penggugat) sampai mereka meninggal dunia dan sebagai pioner /perintis usaha angkutan darat Manado - Gorontalo yang bernama Ekspedisi "VALIANT" serta sebagai kakak laki laki tertua dalam keluarga;

Halaman 31 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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 oleh karena Turut Tergugat menikah dengan SONNY WALAKANDOU pada tahun 1999 sedangkan tanah dan bangunan objek sengketa dibeli tahun 1989, dimana pada saat itu Turut Tergugat belum menikah dengan SONNY WALAKANDOU, maka Turut Tergugat menyatakan tidak berhak menuntut warisan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa *in casu*, begitu juga hal yang sama dengan kedudukan Tergugat yang menikah dengan Paman Penggugat JACK WALAKANDOU, dimana yang memiliki harta sebelum menikah hanyalah Paman Penggugat JACK WALAKANDOU, sementara Tergugat tidak, sehingga ada atau tidak adanya surat perjanjian pisah harta ketika Paman Penggugat JACK WALAKANDOU meninggal dunia dan tidak memiliki keturunan dalam perkawinannya, maka harta peninggalan Paman Penggugat JACK WALAKANDOU yang adalah harta bawaan otomatis akan jatuh kepada keluarga Paman Penggugat JACK WALAKANDOU dalam hal ini adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat, telah disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUHPdata, kewajiban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, setelah itu kepada Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Kakek dan Nenek Penggugat bernama THOMAS WALAKANDOU dan REGINA SOMPOTAN dalam perkawinan mereka dikaruniai 3 (tiga) orang anak bernama SYLVIA WALAKANDOU, JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU;
- Bahwa THOMAS WALAKANDOU dan REGINA SOMPOTAN telah meninggal dunia;
- Bahwa SYLVIA WALAKANDOU menikah dengan ANTHONIUS RUMBAYAN dan mempunyai 1 (satu) orang anak yaitu Penggugat;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU menikah dengan Turut Tergugat pada tahun 1999, namun tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa JACK WALAKANDOU menikah dengan Tergugat pada tahun 2013, namun tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa SONNY WALAKANDOU meninggal dunia pada tanggal 12 Januari 2000;
- Bahwa SYLVIA WALAKANDOU meninggal dunia pada tanggal 20 Mei 2014;
- Bahwa JACK WALAKANDOU meninggal dunia pada tanggal 25 Februari 2022;
- Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa di beli oleh JACK WALAKANDOU pada tahun 1989 dari FRANS NAJOAN;
- Bahwa tanah objek sengketa seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU dan 1

Halaman 32 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) unit bangunan permanen berlantai 3 (tiga), yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang Satu), Kecamatan Malalayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa), dengan batas-batas (sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat):

- Utara : berbatasan dengan Keluarga HENGKY WOWOR - KALANGI;
- Selatan : berbatasan dengan Keluarga RONALD SAMI NAJOAN - MUMU;
- Timur : berbatasan dengan Keluarga KASMIDI – LONTOH;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Gereja Elim;
- Bahwa JACK WALAKANDOU dan SONNY WALAKANDOU awalnya yang tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa dan setelah SONNY WALAKANDOU meninggal dunia pada tahun 2000, JACK WALAKANDOU memanggil sudaranya yaitu SYLVIA WALAKANDOU (ibu Penggugat), Penggugat dan ayah Penggugat untuk tinggal bersama di tanah dan bangunan objek sengketa;
- Bahwa setelah JACK WALAKANDOU dan Tergugat menikah tahun 2013, sejak saat itu yang tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa adalah JACK WALAKANDOU bersama Tergugat, SYLVIA WALAKANDOU, Penggugat dan ayah Penggugat;
- Bahwa sampai dengan saat ini, yang tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa adalah Penggugat, ayah Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil dalam surat gugatan dan Repliknya, maka Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat bertanda (P – 1) sampai dengan (P – 9) dan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing bernama 1. EDDY H. SOMPOTAN dan 2. FRANLY BRAVELY IVONNE SOMPOTAN, yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan. Demikian pula dengan pihak Tergugat, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya di dalam jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda (T – 1) sampai dengan (T – 9), dan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang masing-masing bernama : 1. TONNY KAPUGU, 2. JENNY JULIANTJE TUMIWA, dan 3. TUJU HARRY ADRY, yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan, sedangkan pihak Turut Tergugat dalam perkara ini, tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi, sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan duduk perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebelum mengkaji lebih lanjut akan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, maka dalam perkara ini Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mengkonstantir pokok persengketaan dalam perkara ini dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut, yaitu: “Apakah tanah objek sengketa seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu,

Halaman 33 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU, dan 1 (satu) unit bangunan rumah permanen berlantai 3 (tiga), yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I, Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang satu), Kecamatan Malalayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa), diperoleh JACK WALAKANDOU semasa hidupnya dari hasil usaha pribadinya atautkah tanah dan bangunan objek sengketa adalah diperoleh melalui hasil usaha keluarga antara JACK WALAKANDOU, SONNY WALAKANDOU dan SYLVIA WALAKANDOU semasa hidup mereka bertiga"?;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok persengketaan dalam perkara ini, maka tidak semua alat bukti berupa surat-surat atau keterangan saksi-saksi akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, melainkan hanya bukti-bukti yang dianggap *relevan* dengan pokok perkara yang akan dipertimbangkan, sedangkan yang kurang relevan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat yaitu bukti surat **P-8** yang sama dengan bukti **T-1** Sertipikat Hak Milik Nomor 1183 / Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU, diperoleh fakta bahwa JACK WALAKANDOU memiliki sebidang tanah seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang Satu), Kecamatan Malalayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-9** Surat Keterangan tanggal 28 September 2023, diperoleh fakta bahwa Drs. RONALD S. R. NAJOAN, M.Pd (SAMMI NAJOAN) yang beralamat di Jalan Gereja Elim No 2, Lingkungan I, Kelurahan Malalayang Satu Barat adalah anak dari Almarhum FRANS NAJOAN yang merupakan pemilik awal tanah yang menjadi objek sengketa *in casu*, yang dijual oleh FRANS NAJOAN pada tanggal 16 November 1989 secara mencicil kepada SONNY WALAKANDOU (Om SINYO) dan JACK WALAKANDOU dan selanjutnya tanah yang dibeli tersebut digunakan sebagai tempat kendaraan truk yang merupakan usaha keluarga yaitu Ekspedisi barang Manado ke Gorontalo dan kemudian di bangun rumah permanen tiga tingkat yang sampai saat ini belum selesai;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, juga bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi EDDY H. SOMPOTAN yang merupakan Sopir Truk Ekspedisi VALIANT, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa di beli oleh kakak beradik SYLVIA WALAKANDOU (Almarhumah), JACK WALAKANDOU (Almarhum) dan SONNY WALAKANDOU (Almarhum) dari hasil usaha bersama Ekspedisi CV. VALIANT, dimana modal awal

Halaman 34 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mendirikan CV. VALIANT berasal dari pembelian 1 (satu) unit Truk angkut barang yang dibeli dari Tante saksi yang bernama CLARA dengan cara 3 (tiga) kali cicilan, cicilan pertama menggunakan uang milik SYLVIA WALAKANDOU (orang tua Penggugat) dari hasil penjualan emas perhiasan SYLVIA WALAKANDOU, cicilan kedua dan ketiga telah menggunakan uang hasil Ekspedisi CV. VALIANT. Begitu juga keterangan saksi FRANLY BRAVELY IVONNE SOMPOTAN yang menerangkan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa dibeli dan dibangun oleh JACK WALAKANDOU (Almarhum) dan SONNY WALAKANDOU (Almarhum);

Menimbang, bahwa fakta tersebut diatas juga bersesuaian dengan pengakuan Turut Tergugat dalam jawabannya yang menyatakan bahwa pembelian tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dibeli dari hasil usaha keluarga antara SONNY WALAKANDOU dengan JACK WALAKANDOU yaitu angkutan darat Manado ke Gorontalo dengan nama "VALIANT" dan sesuai kesepakatan bersama antara SONNY WALAKANDOU dan JACK WALAKANDOU pembelian tanah tersebut menggunakan nama JACK WALAKANDOU untuk menunjukan penghargaan SONNY WALAKANDOU kepada JACK WALAKANDOU yang telah merawat orang tua (kakek dan nenek Penggugat) sampai mereka meninggal dunia dan sebagai pioner /perintis usaha angkutan darat Manado - Gorontalo yang bernama Ekspedisi "VALIANT" serta sebagai kakak laki laki tertua dalam keluarga;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah objek sengketa seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU, dan 1 (satu) unit bangunan rumah permanen berlantai 3 (tiga) yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I, Kelurahan Malayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malayang satu), Kecamatan Malayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa), diperoleh melalui hasil usaha keluarga antara Almarhum JACK WALAKANDOU, Almarhum SONNY WALAKANDOU dan Almarhum SYLVIA WALAKANDOU semasa hidup mereka bertiga melalui usaha Ekspedisi darat Manado – Gorontalo yang bernama CV. VALIANT dan bukanlah milik pribadi Almarhum JACK WALAKANDOU yang diperoleh dari hasil usaha sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, dan dihubungkan dengan dalil sangkalan Tergugat yang berpendirian bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik pribadi dari Almarhum JACK WALAKANDOU yang dibeli pada tahun 1989 (Vide bukti T-1) dari FRANS NAJOAN dan bukanlah dari hasil usaha keluarga, karena sejak pembeli tanah tersebut JACK WALAKANDOU yang membangun dan menempati objek sengketa serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan bangunan objek sengketa (Vide bukti T-8 dan

Halaman 35 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-9), menurut pendapat Majelis Hakim haruslah ditolak, oleh karena telah terungkap fakta bahwa tanah dan bangunan objek sengketa diperoleh dari hasil usaha keluarga berupa Ekspedisi darat Manado – Gorontalo bernama CV. VALIANT dan dari hasil usaha bersama itulah digunakan untuk membeli tanah dan membangun rumah objek sengketa dan terhadap pencantuman nama JACK WALAKANDOU dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa, telah diakui oleh Turut Tergugat dalam Jawabannya yang tidak disangkal oleh pihak Tergugat dalam Duplik dan Kesimpulannya, dimana Turut Tergugat menyatakan bahwa pembelian tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dibeli dari hasil usaha keluarga antara SONNY WALAKANDO dengan JACK WALAKANDOU yaitu angkutan darat Manado Gorontalo dengan nama “VALIANT” dan sesuai kesepakatan bersama antara SONNY WALAKANDOU dan JACK WALAKANDOU pembelian tanah tersebut menggunakan nama JACK WALAKANDOU, sebagai wujud penghargaan SONNY WALAKANDOU kepada JACK WALAKANDOU yang telah merawat orang tua (kakek dan nenek Penggugat) sampai mereka meninggal dunia dan sebagai pionir /perintis usaha angkutan darat Manado - Gorontalo yang bernama Ekspedisi “VALIANT” serta sebagai kakak laki laki tertua dalam keluarga. Dan pengakuan Turut Tergugat tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi EDDY H. SOMPOTAN dan saksi FRANLY BRAVELY IVONNE SOMPOTAN yang diajukan Penggugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka menurut Majelis Hakim permasalahan pokok dalam perkara ini telah terjawab yaitu bahwa tanah objek sengketa seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU, dan 1 (satu) unit bangunan rumah permanen berlantai 3 (tiga) yang terletak di Jalan Gereja Elim Lingkungan I, Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang satu), Kecamatan Malalayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa), diperoleh melalui hasil usaha keluarga antara JACK WALAKANDOU (Almarhum), SONNY WALAKANDOU (Almarhum) dan SYLVIA WALAKANDOU (Almarhumah) dan bukanlah hasil usaha pribadi JACK WALAKANDOU (Almarhum);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok persengketaan pertama telah terbukti, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** Kutipan Akta Perkawinan Nomor 767/1982 atas nama RUMBAYAN ANTONIUS dan WALAKANDOU SYLVIA JACINTA tanggal 1 Oktober 1982, bukti **P-2** Kutipan Akta Lahir Nomor 38/1985 atas nama IRENE VERANY RUMBAYAN tanggal 5 Februari 1985 dan bukti **P-3** Kutipan Akta Kematian Nomor 7171MU2014000589 atas nama SYLVIA WALAKANDOU tertanggal 30 Mei

Halaman 36 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014, diperoleh fakta bahwa WALAKANDOU SYLVIA JACINTA menikah dengan RUMBAYAN ANTHONIUS di Jakarta pada tanggal 1 Oktober 1982 dan dari perkawinan tersebut telah lahir di Bekasi pada tanggal 24 Januari 1985 seorang anak perempuan bernama IRENE VERANY RUMBAYAN, Penggugat *in casu*, dan pada tanggal 20 Mei 2014 di Manado, ibu Penggugat SYLVIA WALAKANDOU telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti **P-4** Surat Keterangan Waris tanggal 27 April 2018 dan bukti **P-5** Surat Keterangan Waris tertanggal 12 Agustus 2021 yang dibuat oleh Penggugat bersama JACK WALAKANDOU, diperoleh fakta bahwa THOMAS WALAKANDOU telah meninggal dunia di Manado pada tanggal 18 Maret 1987 dan REGINA SOMPOTAN juga telah meninggal dunia di Manado pada tanggal 22 Februari 1986 dan semasa hidupnya mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu SYLVIA WALAKANDOU (Almarhumah), JACK WALAKANDOU (Almarhum) dan SONNY WALAKANDOU (Almarhum), dan dalam surat keterangan waris *a quo*, dinyatakan bahwa Penggugat sebagai ahli waris pengganti dari Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-6** Kutipan Akta Kematian Nomor 40/2000 atas nama SONNY WALAKANDOU tanggal 26 Januari 2000, dan bukti surat **P-7** yang sama dengan bukti **T-4** Kutipan Akta Kematian Nomor 7171-KM-07032022-0024 atas nama JACK WALAKANDOU tanggal 7 Maret 2022, diperoleh fakta bahwa SONNY WALAKANDOU telah meninggal dunia di Manado pada tanggal 12 Januari 2000 sedangkan JACK WALAKANDOU telah meninggal dunia di Manado pada tanggal 25 Februari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas dan dihubungkan dengan pengakuan Penggugat tentang silsilah keluarga Penggugat yang tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat, sehingga telah diperoleh fakta bahwa semasa hidup Almarhum JACK WALAKANDOU telah menikah dengan Tergugat pada tahun 2013 (Vide bukti **T-2** dan **T-3**) dan dari perkawinan tersebut tidak memiliki keturunan, sehingga oleh karena JACK WALAKANDOU telah meninggal dunia, maka Tergugat adalah ahli waris dari pada Almarhum JACK WALAKANDOU;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta sebagaimana yang telah dipertimbangan tersebut diatas, dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 830 KUHPerdara "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian" jo Pasal 832 "Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama";

Menimbang, bahwa berdasarkan kerangka hukum sebagai tersebut diatas, dan dihubungkan dengan pertimbangan hukum sebagaimana yang telah dipertimbangan dalam permasalahan pokok perkara *in casu* dan telah terbukti bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik bersama Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU,

Halaman 37 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

Almarhum JACK WALAKANDOU dan Almarhum SONNY WALAKANDOU, serta dihubungkan dengan keberadaan bukti **P-1, P-2, P-3**, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim bahwa Penggugat adalah anak dari pada Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU dan berhak sebagai ahli waris yang sah dari pada SYLVIA WALAKANDOU, dan hal yang sama juga berlaku bagi Tergugat yang merupakan istri yang sah dari Almarhum JACK WALAKANDOU juga berhak sebagai ahli waris yang sah dari pada Almarhum JACK WALAKANDOU. Sehingga terhadap petitum gugatan angka 2 dan 3 dapat dikabulkan dengan sekedar mengubah redaksionalnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dibagi oleh/dengan perantaraan Pengadilan sehingga Penggugat dan Tergugat memperoleh bagian sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa dan Tergugat memperoleh bagian sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa, dengan ketentuan jika pembagian tersebut tidak dapat dilaksanakan secara natura/fisik maka bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dijual dihadapan umum dan hasilnya setelah dikurangi biaya dibagi kepada Penggugat sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dan Tergugat 25% (dua puluh lima persen);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pokok persengketaan dalam perkara ini, dimana telah terbukti bahwa tanah dan bangunan objek sengketa, telah dinyatakan diperoleh melalui hasil usaha keluarga antara JACK WALAKANDOU (Almarhum), SONNY WALAKANDOU (Almarhum) dan SYLVIA WALAKANDOU (Almarhumah) dan bukanlah hasil usaha pribadi JACK WALAKANDOU (Almarhum) dan berdasarkan fakta hukum tersebut, jika dihubungkan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 849 KUHPerdara "Undang-undang tidak memandang akan sifat atau asal dari pada barang-barang dalam suatu peninggalan untuk mengatur pewarisan terhadapnya". Sehingga berdasarkan landasan yuridis tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah dan bangunan objek sengketa diperoleh dari usaha bersama antara kakak beradik yaitu Almarhunah SYLVIA WALAKANDOU, Almarhum JACK WALAKANDOU dan Almarhum SONNY WALAKANDOU, semasa mereka hidup. Sehingga terhadap status tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik bersama antara Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU, Almarhum JACK WALAKANDOU dan Almarhum SONNY WALAKANDOU, namun dikarenakan Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU, Almarhum JACK WALAKANDOU dan Almarhum SONNY WALAKANDOU telah meninggal, maka berdasarkan Pasal 857 KUHPerdara "Pembagian para saudara laki dan perempuan dilakukan diantara mereka dalam bagian-bagian yang sama", sehingga terhadap tanah dan bangunan objek sengketa sudah adil dan patut apabila dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yang sama yaitu pertama

Halaman 38 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

kepada Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU yang diwariskan kepada Penggugat sebagai Ahli waris pengganti dari Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU, kedua kepada Almarhum JACK WALAKANDOU yang diwariskan kepada Tergugat sebagai istri sah JACK WALAKANDOU sebagai Ahli waris pengganti dari JACK WALAKANDOU dan bagian ketiga kepada Almarhum SONNY WALAKANDOU, namun terhadap bagian Almarhum SONNY WALAKANDOU telah ditolak oleh Turut Tergugat yang merupakan istri dari Almarhum SONNY WALAKANDOU dalam pengakuannya yang termuat dalam jawabannya menyatakan bahwa Turut Tergugat menikah dengan SONNY WALAKANDOU pada tahun 1999, dimana pada saat itu tanah dan bangunan objek sengketa telah ada lebih dahulu sebelum Turut Tergugat menikah dengan SONNY WALAKANDOU, sehingga Turut Tergugat menyatakan tidak berhak untuk menuntut bagian warisan dari tanah dan bangunan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka pembagian yang adil dan patut terhadap tanah dan bangunan objek sengketa menurut Majelis Hakim dibagi dua bagian yang sama dari seluruh harta warisan berupa tanah dan bangunan objek sengketa, sehingga untuk bagian Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU diwariskan kepada Penggugat dan bagian Almarhum JACK WALAKANDOU diwariskan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah ahli waris dari pada Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU, dan Tergugat adalah ahli waris dari pada Almarhum JACK WALAKANDOU, dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 833 KUHPerdara “sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal”, *jo* Pasal 857 KUHPerdara “Pembagian para saudara laki dan perempuan dilakukan diantara mereka dalam bagian-bagian yang sama”, sehingga berdasarkan landasan yuridis tersebut, maka Penggugat dan Tergugat berhak mewarisi masing-masing sebagian atau 50 % (lima puluh persen) harta peninggalan Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU dan Almarhum JACK WALAKANDOU berupa tanah seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183 / Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU dan 1 (satu) unit bangunan rumah permanen berlantai 3 (tiga), yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang Satu), Kecamatan Malalayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa), dengan batas-batas (sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat):

- Utara : berbatasan dengan Keluarga HENGKY WOWOR - KALANGI;
- Selatan : berbatasan dengan Keluarga RONALD SAMI NAJOAN - MUMU;
- Timur : berbatasan dengan Keluarga KASMIDI – LONTOH;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Gereja Elim;

Halaman 39 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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 berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, dan dihubungkan dengan dalil sangkalan Tergugat yang berpendirian bahwa tanah dan bangun objek sengketa adalah milik pribadi dari JACK WALAKANDOU yang dibeli pada tahun 1989 (Vide bukti **T-1**), dan oleh karena JACK WALAKANDOU telah meninggal dunia, maka Tergugat sebagai istri sah dari JACK WALAKANDOU (Vide bukti **T-2, T-3, T-6 dan T-7**) adalah ahli waris satu-satunya dan berhak untuk mewarisi harta peninggalan Almarhum JACK WALAKANDOU (Vide bukti **T-5**) bukanlah Penggugat oleh karena Penggugat dan ibunya tinggal dan datang sendiri di tanah dan bangunan objek sengketa tidak dipanggil oleh Almarhum JACK WALAKANDOU pada tahun 2000, menurut pendapat Majelis Hakim haruslah ditolak, oleh karena telah terungkap fakta hukum bahwa tanah dan bangunan objek sengketa diperoleh dari hasil usaha keluarga berupa Ekspedisi darat Manado – Gorontalo bernama CV. VALIANT dan dari hasil usaha bersama itulah digunakan untuk membeli tanah dan membangun rumah objek sengketa dan terhadap pencantuman nama Almarhum JACK WALAKANDOU dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa, telah diakui oleh Turut Tergugat dalam Jawabannya yang tidak disangkal oleh pihak Tergugat dalam Duplik dan Kesimpulannya, dimana Turut Tergugat menyatakan bahwa pembelian tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dibeli dari hasil usaha keluarga antara Almarhum SONNY WALAKANDO dengan Almarhum JACK WALAKANDOU yaitu angkutan darat Manado Gorontalo dengan nama “VALIANT” dan sesuai kesepakatan bersama antara Almarhum SONNY WALAKANDOU dan Almarhum JACK WALAKANDOU pembelian tanah tersebut menggunakan nama JACK WALAKANDOU. Untuk menunjukan penghargaan Almarhum SONNY WALAKANDOU kepada Almarhum JACK WALAKANDOU yang telah merawat orang tua (kakek dan nenek Penggugat) sampai mereka meninggal dunia dan sebagai pioner /perintis usaha angkutan darat Manado - Gorontalo yang bernama Ekspedisi “VALIANT” serta sebagai kakak laki laki tertua dalam keluarga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dan telah dinyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat berhak mewarisi masing-masing 50 % (lima puluh persen) atau $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian dari harta warisan peninggalan Almarhum SYLVIA WALAKANDOU dan Almarhum JACK WALAKANDOU berupa tanah objek sengketa seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183 / Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU dan 1 (satu) unit bangunan permanen berlantai 3 (tiga), yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang Satu), Kecamatan Malalayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa). Dengan ketentuan jika pembagian tersebut tidak dilaksanakan secara natura/fisik maka tanah dan bangunan objek sengketa, maka tanah dan bangunan objek

Halaman 40 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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

sengketa dijual dihadapan umum dan hasilnya setelah dikurangi biaya berupa pajak dan biaya lainnya, selanjutnya dibagi kepada Penggugat dan Tergugat masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen). Sehingga terhadap petitum gugatan angka 4 patutlah dikabulkan untuk sebagian dengan sekedar mengubah redaksionalnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 5, yang menyatakan bahwa Berita Acara Eksekusi pembagian bidang tanah berikut bangunan objek sengketa oleh/dengan perantaraan Pengadilan berlaku sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan hak Penggugat atas bidang tanah objek sengketa atau melakukan balik nama atas bidang tanah objek sengketa yang menjadi hak bagian dari Penggugat sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari tanah dan bangunan objek sengketa dan Tergugat memperoleh 25%, (dua puluh lima persen), menurut pendapat Majelis Hakim haruslah ditolak, oleh karena telah dipertimbangan dalam petitum gugatan angka 4, bahwa Penggugat dan Tergugat berhak mewarisi masing-masing 50 % (lima puluh persen) atau $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian dari harta warisan peninggalan Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU dan Almarhum JACK WALAKANDOU. Begitu juga terhadap Berita Acara Eksekusi pembagian bidang tanah berikut bangunan objek sengketa oleh/dengan perantaraan Pengadilan berlaku sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan hak Penggugat atas bidang tanah objek sengketa atau melakukan balik nama atas bidang tanah objek sengketa yang menjadi hak bagian dari Penggugat haruslah ditolak, oleh karena apabila putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat haruslah dihukum untuk melakukan perbuatan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum gugatan angka 4 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 6, yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim patutlah untuk ditolak, oleh karena selama proses perkara berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bidang tanah dan bangunan objek sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan tuntutan Penggugat di dalam petitum gugatan angka 7, yang pada pokoknya menuntut supaya putusan ini dapat dijalankan serta-merta (*uit voerbaar bij voorraad*), sekalipun ada upaya hukum lain seperti Verzet / Perlawanan, Banding, maupun Kasasi, menurut pendapat Majelis Hakim haruslah ditolak oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 191 R.Bg;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Halaman 41 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.

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 gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka kepada Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan bertakluk terhadap putusan ini, sehingga petitum angka 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai dalam jawaban Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tersebut di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam pertimbangan hukum dalam Konvensi, secara *mutatis mutandis* adalah merupakan pertimbangan hukum dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah mengemukakan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya, yang pada pokoknya adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berpendirian bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik pribadi Almarhum JACK WALAKANDOU yang dibeli dari FRANS NAYOAN yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No : 594/4/KMG/40/89 tanggal 16 November 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WH Sondakh BA dan bukan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta ayah dan ibunya, hanya datang dan tinggal menumpang di rumah dan tanah yang dibeli JACK WALAKANDOU (suami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi). Bahwa oleh karena JACK WALAKANDOU meninggal dunia, maka tanah dan bangunan objek Sengketa, menjadi milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dikuatkan dengan adanya Surat Keterangan Waris Reg.No : 04/K.03.06/Kel.Malsabar/03/2022 yang ditandatangani Lurah Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang dan Camat Malalayang. Sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang masuk dan tinggal menumpang tanpa hak di tanah dan bangunan Objek Sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara Rekonvensi ini kedua belah pihak tetap menggunakan alat-alat bukti yang telah diajukan dalam perkara Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menurut pendapat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangan lagi oleh karena telah Majelis Hakim pertimbangan dalam pertimbangan hukum dalam Konvensi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, sehingga terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga tidaklah berdasarkan hukum dan harulah ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 42 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian dan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.302.000,00 (dua juta tiga ratus dua ribu rupiah);

Memperhatikan pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg) dan Pasal 830, 832, 833, 849 KUHPerdara dan Pasal 857 KUHPerdara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU dan Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum JACK WALAKANDOU;
3. Menyatakan menurut hukum bidang tanah seluas 666 M² (enam ratus enam puluh enam meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1183/Malalayang Satu, Gambar Situasi Nomor: 1207/1989 tanggal 30-11-1989 atas nama JACK WALAKANDOU dan 1 (satu) unit bangunan permanen berlantai 3 (tiga), yang terletak di Jalan Gereja Elim, Lingkungan I, Kelurahan Malalayang Satu Barat (dahulu Kelurahan Malalayang Satu), Kecamatan Malalayang, Kota Manado (dahulu Kabupaten Minahasa), dengan batas-batas (sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat):
 - Utara : berbatasan dengan Keluarga HENGKY WOWOR - KALANGI;
 - Selatan : berbatasan dengan Keluarga RONALD SAMI NAJOAN - MUMU;
 - Timur : berbatasan dengan Keluarga KASMIDI – LONTOH;
 - Barat : berbatasan dengan Jalan Gereja Elim;

Adalah milik bersama Penggugat (ahli waris Almarhumah SYLVIA WALAKANDOU) dan Tergugat (ahli waris Almarhum JACK WALAKANDOU);

4. Menyatakan menurut hukum bidang tanah dan bangunan objek sengketa dibagi dua bagian yang sama, sehingga Penggugat dan Tergugat masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen) atau $\frac{1}{2}$ (satu perdua) bagian dari tanah dan bangunan objek sengketa. Dengan ketentuan jika pembagian tersebut tidak dapat dilaksanakan secara natura/fisik maka bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dijual

Halaman 43 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan umum dan hasilnya setelah dikurangi biaya pajak serta biaya lainnya, selanjutnya dibagi kepada Penggugat dan Tergugat masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen);

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.302.000,00 (dua juta tiga ratus dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado pada hari **Selasa tanggal 19 Maret 2024** oleh kami **Ronald Massang, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Felix Ronny Wuisan, S.H., M.H.** dan **Mariany R. Korompot, S.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 1 April 2024** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Yanna Imanely R. Tumurang, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat dan tanpa hadirnya Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Felix Ronny Wuisan, S.H., M.H.

Ronald Massang, S.H.,

Mariany R. Korompot, S.H.

Panitera Pengganti,

Yanna Imanely R. Tumurang, S.H.

RINCIAN BIAYA:

Pendaftaran	Rp. 30.000,00
Proses	Rp. 150.000,00

Halaman 44 dari 45 hal. Putusan Nomor 339/Pdt.G/2023/PN Mnd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan	Rp. 936.000,00
Perjalanan PS	Rp. 1.166.000,00
Redaksi	Rp. 10.000,00
Meterai	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 2.302.000,00
(dua juta tiga ratus dua ribu rupiah)	