



**PUTUSAN**  
**Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Hj. DARMAWATI MAMONTO**, NIK 7110054508550001, Jenis Kelamin Perempuan, Lahir di Bongkudai tanggal 5 Agustus 1955, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan ASN, bertempat tinggal di Dusun IV, RT004/RW003, Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag Barat, Kabupaten Bolaang Mongodow Timur, Provinsi Sulawesi Utara, e-mail [darmawatimamonto@gmail.com](mailto:darmawatimamonto@gmail.com), dalam hal ini diwakili oleh **JEMMY G. MOKOAGOW, S.H., M.H., CLA., CPM., ELDY SATRIA NOERDIN, S.H., M.H., AMIR MINABARI, S.H., M.H., dan ARIFIN ANDIWEWANG, S.H.**, Para Advokat pada kantor "MMN & Associates" yang beralamat di Jalan Mimosa Nomor 74A, Kelurahan Mogolaing, Kecamatan Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara, e-mail [aandiwewang@yahoo.com](mailto:aandiwewang@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada hari Selasa tanggal 29 Agustus 2023 dibawah Register Nomor 343/SK/08/2023/PN Ktg, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**M E L A W A N :**

**SUANDI DONDO**, NIK 7110052112670001, Jenis Kelamin Laki-laki, Lahir di Bongkudai tanggal 12 Desember 1967, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Petani, bertempat tinggal di Desa Inaton, Kecamatan Modayag Barat, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Provinsi Sulawesi Utara, e-mail [mamakenzhy@gmail.com](mailto:mamakenzhy@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu melalui *e-court* pada tanggal 22 Agustus 2023 dalam Register Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan luas  $\pm 471 \text{ M}^2$  berdasarkan SHM No. 317 Desa Bongkudai an. Darmawati Mamonto, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jl. Trans sulawesi;
- Timur : Jahim Mamonto;
- Selatan : Jalan Setapak;
- Barat : Aman Momintan;

Selanjutnya disebut "Objek Sengketa";

2. Bahwa Objek Sengketa diperoleh Penggugat melalui pembelian yang sah menurut hukum berdasarkan Akta Jual Beli No.51/2019 tanggal 08 Juli 2019 yang dibuat oleh PPAT Wenur J. F. Sarayar S.H., M.Kn;

3. Bahwa pada medio Mei 2019 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat masuk dan menduduki serta mengklaim kepemilikan objek sengketa bahkan membuka usaha kantin di atasnya;

4. Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana uraian poin 3 di atas telah Penggugat laporkan kepada Sangadi Desa Inaton selaku kepala pemerintahan di desa dimana Tergugat dahulu berdomisili, selanjutnya Sangadi Desa Inaton telah memfasilitasi mediasi/musyarah secara kekeluargaan antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak mendapatkan titik temu;

5. Bahwa perbuatan Tergugat yang masuk dan menduduki serta mengklaim kepemilikan objek sengketa bahkan membuka usaha kantin di atasnya, merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat telah merugikan Penggugat baik secara materil maupun immateril, dengan perincian sebagai berikut:

**KERUGIAN MATERIL:**

- Objek sengketa yang Tergugat klaim kepemilikan bahkan kuasai dengan cara membuka usaha kantin sejak 2019 s/d 2023, jika Penggugat sewakan dengan asumsi Rp.25.000.000,-/tahun, maka



dikalikan 4 tahun penguasaan oleh Tergugat menjadikan kerugian materil Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

**KERUGIAN IMMATERIL:**

- Perbuatan Tergugat yang mengklaim bahkan menguasai objek sengketa dengan cara membuka usaha kantin di atasnya sejak 2019 hingga saat ini, telah menjadi beban psikologis bagi Penggugat berupa sakit hati, serta kerugian waktu dan tenaga mengurus segala upaya-upaya hukum terhadap Tergugat, yang kesemuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya namun demi tercapainya kepastian hukum maka mohon dipertimbangkan oleh Pengadilan secara *ex aequo et bono* yang bagi Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu berkenan untuk menjatuhkan putusan serta merta (*Uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi; Berdasarkan uraian-uraian di atas, Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan menerima gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Primer:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Objek Sengketa yang terletak di Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan luas  $\pm 471 \text{ M}^2$  berdasarkan SHM No.317 Desa Bongkudai an. Darmawati Mamonto dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Jl. Trans Sulawesi;
  - Timur : Jahim Mamonto;
  - Selatan : Jalan Setapak;
  - Barat : Aman Momintan;

Adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang memasuki, menduduki dan mengklaim kepemilikan bahkan membuka usaha kantin di objek sengketa yang milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat, jika tidak menyerahkan secara

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



sukarela maka dilakukan eksekusi pengosongan secara paksa oleh pihak yang berwenang;

5. Menghukum Tergugat membayar kerugian Materil dan Immateril dalam bentuk uang tunai dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

7. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Subsider:** Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir bersama dengan Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 RBg serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk CUT NADIA DIBA RISKI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan perdamaian, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan pada tanggal 21 September 2023, kemudian terhadap Tergugat yang dihadiri oleh Kuasa Hukumnya dimintakan persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, terhadap permintaan persetujuan yang dimaksud oleh Majelis Hakim, Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, sehingga persidangan dilakukan secara e-litigasi pada Sistem Informasi Pengadilan;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan Jawaban secara e-litigasi pada tanggal 5 Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan luas  $\pm 471$  M2 berdasarkan SHM No. 317 Desa Bongkudai an. Darmawati Mamonto, dengan batas-batas sebagai berikut

- Utara : Jl. Trans Sulawesi
- Timur : Jahim Mamonto
- Selatan : Jalan Setapak
- Barat : Amun Momintan Selanjutnya disebut (Objek Sengketa)

Jawaban saya Suwandi Dondo selaku Tergugat mengenai pertanyaan diatas Gugatan tersebut yaitu :

- Bahwa sertifikat dengan No. 317 dengan 471 M2 tersebut tidak memiliki Surat Jual Beli di Desa ataupun Surat Hibah yang sah dari orang tua kandung kami bernama Almarhum Ami H. Dondo dan Almarhum Saona Damopolii. Dan tidak disetujui oleh Pemerintah Desa
- Bahwa sertifikat tersebut kami berdua selaku adik kandung tidak pernah diajak musyawarah bersama mengenai pembuatan Sertifikat tersebut.

- Bahwa Sertifikat tersebut diketahui setelah orang tua kami meninggal dunia.

- Bahwa juga pernah dilakukan sidang di rumah Ibu. Sangadi Delyanti Mamonto, SE dengan kami bertiga selaku kakak adik kandung

1. Pada waktu itu malamnya kami sidang di Desa Bongkudai, bertempat di rumahnya Ibu. Sangadi Dely Mamonto dan sidang itu di pasilitasi oleh Sangadi Bongkudai, Setelah sidang dimulai Ibu. Sangadi menanyakan masalah rumah kepada Ibu. Nengsi mengatakan rumah itu sudah saya suruh setipikat terus Ibu Sangadi menanyakan lagi surat – surat dasar pembuatan sertifikat kepada Ibu Nengsi yang namanya Surat Hibah. Ibu Nengsi langsung mengaku tidak ada Surat Hibah dan Surat surat lainnya.

2. Keesokan harinya tanggal 06 Mei 2019 saya debgan Ibu. Erna ke Kantor Agraria karna ingin memastikan adanya dan tidaknya dasar pembuatan sertifikat sesampai Dikantor Agraria saya dan Ibu. Erna menanyakan sertifikat bernama Nengsi Dondo kepada pegawai Agraria ketika itu dikrocek diperiksa ternyata tidak ada surat dasar pembuatan sertifikat dan selanjutnya saya dan Ibu. Erna bertanya kepada pak Ketua pak Edwin Kamurahan kenapa tidak ada surat

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg





dasar pembuatan sertifikat ko... sertifikatnya terbit kemudian pak ketua bilang ini pidana kong dorang ada bekeng terus kata Pak Mamahit ini so terlanjur. Selanjutnya saya dan Ibu Erna disuruh oleh Pak Ketua Agraria Pak Edwin Kamurahan untuk membuat Surat Permohonan pemblokiran sertifikat. Setelah sudah membuat surat permohonan saya dan Ibu Erna keesokan harinya.

3. Tanggal 13 Mei 2019 balik lagi ke Kantor Agraria setelah itu Pak Ketua Edwin Kamurahan bilang sertifikat ini torang somo blokir karena bermasalah. Selanjutnya saya dan Ibu. Erna mau meminta hasil surat pemblokiran namun kata pak Ketua Edwin Kamurahan bilang nanti sertifikat ini bermasalah di pengadilan negri baru pihak pengadilan negri menyurat ke Kantor Agraria baru Pihak Agraria memberikan keterangan di Pengadilan Negri

4. Selanjutnya selama orang tua kami masih hidup. Orang tua tidak sempat memberikan pembagian – pembagian warisan – warisan tersebut dan tidak pernah membuat surat – surat apapun namun kaka kami bernama Nengsi Dondo yang tidak mengerti dengan adik – adiknya juga dari kelima warisan – warisan yang ada sebagian dijual oleh Ibu. Nengsi dan saya sebagai ahli waris tidak mendapatkan warisan – warisan tersebut sampai orang tua kami meninggal dunia.

2. Bahwa Objek Sengketa diperoleh Penggugat melalui pembelian yang sah menurut hukum berdasarkan Akta Jual Beli No. 51 / 2019 tanggal 08 Juli 2019 yang dibuat oleh PPAT. Wenur J.F. Sarayar, S.H.M.Kn.

Jawaban saya :

- Bahwa saya tidak pernah mengetahui Jual Beli tersebut dan Jual Beli itu dilakukan secara diam-diam. Selanjutnya saya dan ibu Erna Dondo tidak pernah terlibat dengan Jual Beli di PPAT.
- Bahwa sebelum terjadi Jual Beli, Ibu Erna Dondo sudah mencegah / peringati rumah tersebut dalam bermasalah dan Ibu Darmawati mengetahui asal-usul rumah tersebut karena Ibu Darmawati adalah tetangga saya. Dan Ibu Darmawati Mamonto “Bilang tidak berani bayar kalau kalian berdua tidak ada”. Kenapa diam-diam dia membayar tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa dan kami sebagai ahli waris.

3. Bahwa pada medio Mei 2019 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat masuk dan menduduki serta mengklaim kepemilikan Objek Sengketa bahkan membuka usaha kantin diatasnya.

Jawaban Saya :

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Bahwa saya masuk dan menduduki Objek Sengketa tersebut dalam keadaan kosong. Dan itu adalah warisan orang tua kami. Dan saya berhak atas warisan tersebut.

4. Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana uraian point 3 diatas telah Penggugat laporkan kepada Sangadi Desa Inaton selaku Kepala Pemerintah di Desa dimana Tergugat dahulu berdomisili. Selanjutnya Sangadi Desa Inaton telah memfasilitasi mediasi/musyawarah secara kekeluargaan antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak mendapat titik temu.

Jawaban Saya :

- Bahwa Penggugat melaporkan kepada saya mengenai mediasi pada Bulan Mei 2019, tidak ada titik temu karena Penggugat yang melaporkan tidak pernah hadir, padahal saya selalu hadir dalam 2 kali panggilan dari Sangadi Inaton, Ismawati Mamonto.
- Adapun bukti rekaman Video No.20230921-152713 MP4 Tanggal 21 September 2023 Jam 15.28 Sore, dimana saya tidak pernah melakukan penerobosan berdasarkan laporan dari Penggugat kepada Sangadi Inaton karena rumah yang saya masuki dalam keadaan kosong. Sehingga tidak ada hasil kesepakatan mediasi di Desa Inaton.

5. Bahwa perbuatan Tergugat yang masuk dan menduduki serta mengklaim kepemilikan Objek Sengketa bahkan membuka usaha kantin diatasnya merupakan perbuatan melawan hukum.

Jawaban Saya :

- Bahwa saya masuk dan menduduki Objek Sengketa bukan perbuatan melawan hukum tetapi itu adalah warisan dari orang tua kami. Dan saya adalah ahli waris atas Objek Sengketa tersebut.

6. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat telah merugikan Penggugat baik secara Materil maupun Immateril, dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materil

- Objek Sengketa yang Tergugat klaim kepemilikan bahkan kuasai dengan cara membuka usaha kantin sejak 2019 s/d 2023, jika Penggugat sewakan dengan asumsi Rp.25.000.00,- / Tahun, maka dikalikan 4 tahun penguasaan oleh Tergugat menjadikan kerugian materil penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah).

Kerugian Immateril

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Perbuatan Tergugat yang mengklaim bahkan menguasai Objek Sengketa dengan cara membuka usaha kantin diatasnya sejak 2019 hingga saat ini, telah menjadi beban psikologis bagi Penggugat berupa sakit hati, serta kerugian waktu dan tenaga mengursu segala upaya – upaya hukum terhadap Tergugat, yang kesemuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya. Namun demi tercapainya kepastian hukum maka mohon dipertimbangkan oleh Pengadilan secara Ex aequo e bono yang bagi Penggugat adalah sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).

Jawaban Saya :

- Bahwa saya tidak pernah terlibat dimasalah Jual Beli di PPAT dengan Penggugat, harusnya Penggugat tanyakan kepada Ibu Nengsi Dondo tentang untung ruginya sebagai penjual.

7. Jawaban Saya

Berdasarkan uraian – uraian diatas, saya menolak dalil-dalil Penggugat. Mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini. Mohon diadili dengan seadil-adilnya dan kami memohon adili hak kami sebagai ahli waris.

Juga saya sebagai ahli waris tidak mendapatkan pembagian warisan tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan Tanggapan/Replik secara e-litigasi pada tanggal 12 Oktober 2023, demikian pula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Tanggapan/Duplik secara e-litigasi pada tanggal 19 Oktober 2023 yang pada pokoknya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00317/Bongkudai atas nama pemegang hak DARMAWATI MAMONTO yang diterbitkan di Kotamobagu pada tanggal 31 Desember 2001;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 51/2019 tanggal 08 Juli 2019;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 234/SK/DI-MDGB/IX/2019 tanggal 19 September 2019;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg





4. Bukti P-4 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 186/SK/DI-MDGB/ VIII/2019 tanggal 22 Agustus 2019;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 244/SK/DI-MDGB/IX/2019 tanggal 26 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut merupakan fotokopi yang di persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti P-3 yang merupakan fotokopi dengan pembandingnya berupa fotokopi pula, dimana seluruh bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis berupa surat-surat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya di persidangan juga mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

**1. Saksi TAUFIK MAMONTO**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan perkara tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak tersebut;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan tentang perolehan tanah oleh Penggugat dan penguasaan tanah tersebut;
- Bahwa terdapat masalah jual beli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Bongkudai Induk, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, yang mana penjualnya ialah NENGSI DONDO sedangkan pembelinya ialah Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari NENGSI DONDO yang mengatakan tanah dan bangunan rumah diatasnya sudah terjual kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah dan bangunan rumah tersebut sudah lama terjual yaitu sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi sering melihat tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sebelum tanah dan bangunan rumah tersebut dijual, yang tinggal disitu ialah NENGSI DONDO bersama dengan suaminya selama kurang lebih 5 (lima) tahun lamanya;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Bahwa Saksi melihat rumah tersebut dikosongkan sudah lama sejak terjadinya jual beli, namun setelah rumah dikosongkan kemudian Tergugat yang tinggal atau menempati rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut ialah milik orang tua dari NENGSI DONDO dan setelah orang tuanya meninggal dunia kemudian NENGSI DONDO yang tinggal di rumah tersebut bersama dengan suaminya;
- Bahwa setahu Saksi, NENGSI DONDO bersaudara dengan ERNA DONDO dan Tergugat yang bernama SUANDI DONDO;
- Bahwa sebelumnya, ERNA DONDO tinggal di Desa Purworejo, sedangkan Tergugat tinggal di Desa Inaton;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, NENGSI DONDO telah tinggal di rumah yang menjadi objek sengketa tersebut sejak masih ada orang tuanya;
- Bahwa setelah rumah tersebut dijual, kemudian NENGSI DONDO tinggal bersama suaminya di Desa Moyag;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Bongkudai Induk sejak Saksi lahir pada tahun 1975;
- Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan tanah objek sengketa ialah sekitar 100 (seratus) meter;
- Bahwa Saksi sempat melihat rumah yang menjadi objek sengketa tersebut kosong;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut sudah lama kosong sebelum akhirnya Tergugat tinggal di rumah itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah dari objek sengketa tersebut, namun Saksi pernah mendengar dari pembeli (Penggugat) bahwa tanah tersebut sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa setahu Saksi, orang tua dari NENGSI DONDO bekerja sebagai petani;
- Bahwa setahu Saksi NENGSI DONDO tinggal bersama dengan orang tuanya di rumah yang menjadi objek sengketa sekarang;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut ada bangunan rumah dan kantin;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak;

**2. Saksi MUKHLIS MAMONTO**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan perkara tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak tersebut;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan tentang perolehan tanah oleh Penggugat dan penguasaan tanah tersebut;
- Bahwa terdapat masalah transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Bongkudai Induk, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, yang mana penjualnya ialah NENGSI DONDO sedangkan pembelinya ialah Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat sekarang yang tinggal atau menempati tanah dan rumah tersebut ialah Tergugat, dimana rumah Saksi bertetangga dan masih dalam 1 (satu) lingkungan dengan rumah tersebut;
- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu ada jual beli antara NENGSI DONDO dengan Penggugat, namun Saksi mengetahui adanya jual beli karena Penggugat menceritakan kepada Saksi bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut sudah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa awalnya yang tinggal di rumah tersebut ialah NENGSI DONDO, SUANDI DONDO (Tergugat), ERNA DONDO dan orang tua mereka;
- Bahwa nama orang tua mereka ialah AMI DONDO dan SAONA DAMOPOLII;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan orang tua mereka meninggal dunia;
- Bahwa sebelumnya Tergugat tinggal di Desa Inaton sekitar 15 (lima belas) tahun, kemudian pindah dari tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi orang tua mereka sudah meninggal dunia baru kemudian Tergugat tinggal di rumah yang sudah dikosongkan;
- Bahwa setelah tanah dan rumah dijual oleh NENGSI DONDO, kemudian NENGSI DONDO tinggal di Desa Moyag bersama dengan suaminya;
- Bahwa setahu Saksi, mereka (NENGSI DONDO, Tergugat, ERNA DONDO) tinggal bersama-sama dengan kedua orang tua mereka sebelum semuanya menikah;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat dan Tergugat sama-sama merupakan warga Desa Bongkudai dan dulu sudah seperti keluarga, akan tetapi sekarang sudah tidak lagi;
- Bahwa masalah ini sudah pernah diselesaikan di Pemerintah Desa;

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut merupakan tanah hibah atau wasiat;
- Bahwa Tergugat tinggal di rumah itu bersama keluarganya sekitar 4 (empat) tahun yang lalu;
- Bahwa ibu dari Tergugat yang terlebih dahulu meninggal dunia, beberapa tahun setelahnya ayah dari Tergugat juga meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah dan sertifikat tanah;
- Bahwa diatas tanah yang menjadi objek sengketa terdapat bangunan rumah dan bangunan kantin;
- Bahwa pada saat diselesaikan di balai desa, yang hadir ialah NENGSI DONDO, SUANDI DONDO dan mantan Sangadi (Kepala Desa);
- Bahwa NENGSI DONDO cerita kepada Saksi bahwa tanah dan rumah sudah terjual dan tidak ada yang keberatan;
- Bahwa pada saat NENGSI DONDO menjual tanah dan bangunan rumah tersebut, tidak ada saudara-saudara dari NENGSI DONDO yang sedang tinggal disitu;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat sudah tahu tanah dan rumah tersebut sudah terjual, akan tetapi Tergugat masih tinggal disitu;
- Bahwa Tergugat memberitahukan tanah itu sudah ada sertifikat dan tidak diketahui nama yang tertulis di sertifikat;
- Bahwa batas-batas dari tanah yang menjadi objek sengketa ialah Utara berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi, Timur berbatasan dengan JAHIM MAMONTO, Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak, Barat berbatasan dengan AMAN MOMINTAN;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahan dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti T-1 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 186/DB/SK/X/2014 tanggal 23 Oktober 2014;
2. Bukti T-2 : Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 313/DB-05/SK-AW/V/2019 tanggal 24 Mei 2019;
3. Bukti T-3 : Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 403/DB-05/SK-K/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023;



4. Bukti T-4 : Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 402/DB-05/SK-K/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023;
5. Bukti T-5 : Fotokopi Surat Permohonan Keberatan Sertifikat atas nama ERNA DONDO dan SUWANDI DONDO tanggal 13 Mei 2019;
6. Bukti T-6 : Fotokopi Lembar Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik tanggal 12 Juli 2021;
7. Bukti T-7 : *Printout*/hasil cetak foto meteran listrik;
8. Bukti T-8 : Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 205/1989 tanggal 18 Februari 1989;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut merupakan fotokopi yang di persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti T-8 yang merupakan *printout* dengan pembandingnya berupa *printout* pula, dimana seluruh bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat pada persidangan juga telah mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi untuk menguatkan dalil bantahannya yaitu:

1. **Saksi DELY MAMONTO**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan perkara tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak tersebut;
  - Bahwa Saksi mengetahui terdapat masalah tanah di Desa Bongkudai, yang mana telah dilakukan pertemuan di pemerintah desa antara tahun 2020 atau 2021. Pertemuan tersebut dilakukan secara kekeluargaan di rumah Saksi karena saat itu Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Bongkudai dan juga dihadiri oleh mantan Sangadi (Kepala Desa) Desa Moonow yang mempunyai kapasitas sebagai keluarga, serta dihadiri oleh kakak beradik yaitu NENGSI DONDO, ERNA DONDO dan SUANDI DONDO, disaksikan juga oleh keluarga lainnya;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg





- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Bongkudai sejak tanggal 14 November 2018 sampai dengan tanggal 2 Juli 2022;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut, Penggugat tidak ada;
- Bahwa saat pertemuan tersebut, terungkap tanah dan rumah sudah dijual oleh NENGSI DONDO kepada Penggugat, yang mana NENGSI DONDO mengatakan tidak ada hibah dari orang tua;
- Bahwa hasil dari pertemuan tersebut ialah disepakati adanya pengembalian uang kepada kedua adik dari NENGSI DONDO masing-masing akan diberikan sebanyak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), akan tetapi NENGSI DONDO mengatakan hanya mampu memberikan masing-masing sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga kedua adik dari NENGSI DONDO tidak setuju. Selanjutnya NENGSI DONDO meminta waktu untuk membayar, akan tetapi NENGSI DONDO sudah tidak berada di Desa Bongkudai lagi dan sudah pindah ke kampung sebelah;
- Bahwa sudah tidak dilakukan lagi pertemuan kedua karena NENGSI DONDO sudah tidak berada di Desa Bongkudai tanpa minta izin dari pemerintah untuk pindah;
- Bahwa Penggugat saat itu tidak pernah melapor di kantor desa;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut, NENGSI DONDO mengatakan akan dibagi dengan kedua adiknya rumah yang terletak di Desa Bongkudai;
- Bahwa sekarang yang tinggal di rumah yang menjadi objek sengketa ialah Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut sempat kosong selama sebulan setelah NENGSI DONDO tinggalkan;
- Bahwa pada saat pertemuan di desa, tidak ditunjukkan bukti-bukti jual beli;
- Bahwa saat itu terdapat kesepakatan agar mereka damai, maka orang tua diurus bersama;
- Bahwa setahu Saksi sudah beberapa kali diurus di Desa masalah tanah tersebut, dan yang terakhir mereka sepakat pengembalian sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per orang yang akan dibayar NENGSI DONDO kepada adik-adiknya, akan tetapi NENGSI DONDO mengatakan hanya dapat mengembalikan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga kedua adiknya tidak setuju;



- Bahwa pada saat diadakan pertemuan pertama, NENGSI DONDO masih tinggal di rumah yang sekarang menjadi objek sengketa, kemudian saat itu disepakati untuk pertemuan kedua;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah sertifikat dan bukti jual beli pun tidak ada;
- Bahwa pada saat pertemuan, sempat dibahas mengenai mengapa NENGSI DONDO membuat sertifikat tanpa diberitahukan kepada kedua adiknya, sehingga disepakati yang diberikan NENGSI DONDO kepada kedua adiknya masing-masing sebanyak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa seluruh masyarakat Desa Bongkudai sudah tahu lama mengenai masalah tanah tersebut, bahkan sudah beberapa kali diselesaikan di Desa sebelumnya, bahkan sampai ada yang diselesaikan di Polisi;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat tanah objek sengketa atas nama siapa karena pemerintah saat itu tidak dilibatkan untuk pembuatan sertifikat dan juga masalah jual beli;
- Bahwa setahu Saksi, tanah sudah dijual tanpa pemberitahuan kepada Kepala Dusun maupun Kepala Desa;
- Bahwa saat Saksi belum menjadi Sangadi (Kepala Desa), Saksi mendengar Tergugat pernah memasukkan bahan material di tanah objek sengketa lalu NENGSI DONDO melapor ke Polisi masalah pengrusakan;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena rumah Saksi bertetangga, sehingga Saksi mendengar mereka berkelahi;
- Bahwa kedua adik dari NENGSI DONDO mengatakan mengapa membuat sertifikat tanpa sepengetahuan keduanya, sedangkan rumah itu rumah orang tua;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada NENGSI DONDO dimana sertifikat tanah, akan tetapi NENGSI DONDO tidak memperlihatkan;
- Bahwa Sangadi (Kepala Desa) Desa Moyag pernah menelepon Saksi untuk menanyakan apakah warga Saksi (NENGSI DONDO) mempunyai surat pindah, lalu Saksi mengatakan tidak tahu karena pada saat pindah tanpa ada laporan kepada pemerintah desa;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan sertifikat tanah dan bukti jual beli tanah, namun saat itu NENGSI DONDO tidak menunjukkannya, begitu juga saat Saksi tanyakan pada Tergugat bukti kepemilikan, akan tetapi Tergugat juga tidak menunjukkan;

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Bahwa Saksi tahu sudah lama ada masalah mengenai tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi lahir dan besar di Desa Bongkudai;
- Bahwa setahu Saksi, dulunya kakak-beradik Tergugat tinggal bersama dengan orang tua di rumah yang menjadi objek sengketa sekarang, kemudian apabila ada yang menikah maka akan keluar dari rumah;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan orang tua dari Tergugat meninggal dunia;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan Tergugat menikah dan keluar dari rumah;
- Bahwa setahu Saksi kakak-beradik tersebut pernah tinggal lama di rumah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, NENGSI DONDO pernah dijemput untuk tinggal di rumah yang menjadi objek sengketa tersebut karena tidak ada rumah, sehingga NENGSI DONDO tinggal di rumah itu;
- Bahwa yang melapor di kantor desa Bongkudai saat itu ialah kakak-beradik Tergugat dan ERNA DONDO, sedangkan yang dilaporkan ialah NENGSI DONDO masalah adanya sertifikat tanah dan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa seharusnya diberitahukan atau dilibatkan Pemerintah Desa untuk melakukan jual beli tanah atau balik nama tanah karena di Desa ada Peraturan Desa, dan peraturan lainnya, guna melakukan pencatatan berkaitan dengan peralihan pembayaran PBB;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak;

**2. Saksi ABDUL HARIS DAMOPOLII**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait dengan perkara tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat, sedangkan Tergugat merupakan keluarga sepupu 3 (tiga) kali;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Sangadi (Kepala Desa) Desa Bongkudai sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa masalah yang Saksi ketahui ialah NENGSI DONDO menjual tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun IV, Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur;
- Bahwa batas-batas dari tanah yang menjadi objek sengketa ialah Utara berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi, Timur berbatasan dengan

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



JAHIM MAMONTO, Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak, Barat berbatasan dengan AMAN MOMINTAN;

- Bahwa yang menempati tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut ialah NENGSI DONDO sebelum akhirnya dijual;
- Bahwa Saksi mengetahui nama dari kedua orang tua NENGSI DONDO ialah Ayah bernama AMI DONDO, sedangkan Ibu bernama SAONA DAMOPOLII, serta terdapat 4 (empat) orang anak dari pasangan tersebut yaitu NENGSI DONDO, ERNA DONDO, SUANDI DONDO (Tergugat) dan TALNI DONDO, yang mana sebelumnya semua anak-anak tersebut tinggal bersama dengan orang tua di rumah yang sekarang menjadi objek sengketa;
- Bahwa NENGSI DONDO menikah tahun 2011 dan tinggal di Desa Moyag, kemudian ayahnya memanggil untuk tinggal bersama dengan orang tua di rumah yang sekarang menjadi objek sengketa tersebut, sampai kedua orang tuanya meninggal dunia, NENGSI DONDO dan suaminya masih tetap tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa sebelum tanah dan rumah tersebut terjual, pada tahun 2014 Saksi pernah memanggil untuk mediasi masalah warisan, yang mana setahu Saksi sudah ada sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui sudah ada sertifikat dari Tergugat yang memberitahu;
- Bahwa pada tahun 2014 tersebut, mereka datang ke rumah Saksi untuk meminta surat keterangan waris supaya tahu harta peninggalan orang tua mereka;
- Bahwa benar bukti T-1 merupakan surat yang dibuat Saksi saat itu, serta Saksi juga dapat menunjukkan arsip bukti surat keterangan yang sama di depan persidangan;
- Bahwa yang datang pada saat itu ke rumah Saksi ada 3 (tiga) orang yaitu NENGSI DONDO, ERNA DONDO dan Tergugat;
- Bahwa sejak tahun 2014, mereka selalu ada persoalan mengenai pembagian waris dan setelah tahun 2014 Saksi sudah tidak tahu lagi perkembangan mengenai masalah mereka;
- Bahwa tanah tersebut sudah NENGSI DONDO jual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi hanya pernah mendengar ada jual beli tanah tersebut;
- Bahwa sekarang yang tinggal di rumah yang berada diatas tanah objek sengketa ialah Tergugat karena itu masih warisan;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Bahwa Saksi membuat surat keterangan waris atas penyampaian dari 3 (tiga) orang yaitu NENGSI DONDO, ERNA DONDO dan Tergugat, sehingga Saksi membuat surat keterangan waris tersebut;
- Bahwa saat itu NENGSI DONDO, ERNA DONDO dan Tergugat datang untuk meminta kepada Saksi membuat surat keterangan waris, namun Saksi tidak menanyakan lagi dan tidak mengecek kart desa (pencatatan tanah di desa), pada saat ketiganya datang Saksi layani;
- Bahwa saat Saksi tanyakan, ketiganya mengatakan tanah merupakan warisan atau peninggalan dari orang tua mereka;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 3 November 2023 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*), yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan, dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya maupun Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara e-litigasi pada tanggal 4 Desember 2023;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya ialah untuk menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan luas  $\pm 471 \text{ m}^2$  ialah perbuatan yang melawan hukum karena objek sengketa tersebut milik dari Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00317/Bongkudai yang diperoleh berdasarkan jual beli;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa tersebut ialah karena Tergugat merupakan salah satu ahli waris sah yang seharusnya memiliki objek sengketa bersama dengan saudara-saudara Tergugat lainnya, yang mana setelah orang tua dari Tergugat meninggal dunia belum pernah ada

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg





pembagian warisan, akan tetapi objek sengketa yang merupakan peninggalan warisan dari orang tua Tergugat tersebut sudah diterbitkan sertifikat tanah dan bahkan telah dijualbelikan tanpa sepengetahuan Tergugat dan saudara Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara, pihak yang mendalilkan suatu peristiwa hukum diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawabannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat yang telah diberi materai cukup kemudian diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, selain itu Penggugat juga telah mengajukan alat bukti keterangan berupa 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing, sedangkan Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat-surat yang telah diberi materai cukup kemudian diberi tanda T-1 sampai dengan T-8, serta bukti keterangan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan atau perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat, sehingga apabila ada alat bukti surat maupun keterangan yang disampaikan oleh saksi tidak dipertimbangkan dan tidak dinilai oleh Majelis Hakim, haruslah dianggap alat bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan dan harus dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973);

Menimbang, bahwa yang menjadi **pokok permasalahan pertama** dalam perkara ini ialah apakah Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan luas  $\pm 471 \text{ m}^2$ ?

Menimbang, bahwa mengenai **pokok permasalahan pertama** tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang saling bersesuaian, dapat dilihat tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa terletak di Desa Bongkudai, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan luas  $\pm 471 \text{ m}^2$ , yang mana awalnya objek sengketa tersebut merupakan peninggalan dari orang tua Tergugat. Sejak Tergugat dan saudara-saudaranya lahir, mereka telah tinggal dan dibesarkan oleh orang tua Tergugat di rumah yang berdiri diatas tanah yang menjadi objek sengketa,

*Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg*



namun setelah Tergugat dan saudara-saudaranya menikah, semuanya kemudian keluar dari rumah tersebut untuk tinggal bersama keluarga mereka masing-masing, namun salah satu saudara Tergugat yang bernama NENGSI DONDO sempat kembali ke rumah yang menjadi objek sengketa tersebut dan merawat orang tua mereka sampai dengan orang tua mereka meninggal dunia, selanjutnya NENGSI DONDO menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada hari Senin tanggal 8 Juli 2019 (*vide* bukti P-2), setelah itu NENGSI DONDO pindah dan tinggal bersama suaminya di desa lain;

Menimbang, bahwa sebelum objek sengketa tersebut terjual, NENGSI DONDO membuat sertifikat tanah atas objek sengketa, dan pada tanggal 31 Desember 2001 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00317/ Bongkudai atas nama NENGSI DONDO, dimana menurut Tergugat dalam dalil jawabannya yang kemudian bersesuaian dengan keterangan para saksi, serta bukti T-5, pembuatan sertifikat tersebut dilakukan secara diam-diam dan tanpa diketahui Tergugat dan saudara kandung Tergugat lainnya bernama ERNA DONDO, sehingga Tergugat dan ERNA DONDO merasa keberatan. Lebih lanjut pada tanggal 23 Oktober 2014, Tergugat, ERNA DONDO dan NENGSI DONDO dimediasi masalah warisan oleh Pemerintah Desa Bongkudai dan dibuatkan surat keterangan warisan yang ditandatangani oleh Sangadi (Kepala Desa) Bongkudai yang menjabat saat itu yaitu Saksi ABDUL HARIS DAMOPOLII (*vide* bukti T-1);

Menimbang, bahwa selain mempermasalahkan mengenai pembagian warisan tersebut, pada tahun 2019 sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, NENGSI DONDO telah menjual objek sengketa yang menurut Tergugat merupakan salah satu warisan orang tua Tergugat tanpa sepengetahuan Tergugat dan ERNA DONDO, sehingga menimbulkan permasalahan kembali, dimana Tergugat yang masih merasa itu merupakan warisan orang tua yang belum dibagi kemudian menguasai objek sengketa tidak lama setelah terjadi jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, dapat disimpulkan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat ialah mengenai sengketa hak milik yang timbul akibat dari transaksi pertama yang dilakukan antara Penjual pertama yaitu NENGSI DONDO sebagai salah seorang ahli waris dengan Pembeli pertama yaitu Penggugat, yang mana permasalahan ini masih bersinggungan dengan permasalahan warisan antara Tergugat dengan NENGSI DONDO dan saudara Tergugat lainnya, sehingga untuk dapat menyelesaikan perkara ini dapat diselesaikan bersamaan dengan

*Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg*



sengketa waris antara Tergugat dengan saudara-saudaranya tersebut (*vide* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata – Perdata Umum angka 3);

Menimbang, bahwa walaupun Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 telah mengatur dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf b mengenai apabila diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima, namun dalam perkara ini oleh karena terdapat persinggungan dengan sengketa waris antara penjual pertama dengan Tergugat, sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap penjual pertama yaitu NENGSI DONDO tetap wajib ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, hal mana agar dapat membuktikan asal usul tanah tersebut berupa pemilik asal tanah, luas dan batas-batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” (Cetakan Pertama, April 2015 oleh Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 111-114), memberikan pengertian yaitu gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa* maka akan terlibat 2 (dua) pihak di dalamnya. Pihak yang satu berkedudukan sebagai Penggugat dan pihak lainnya ditarik dan berkedudukan sebagai Tergugat, sehubungan dengan hal tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, apabila ada kekeliruan dan kesalahan bertindak maka akan mengakibatkan gugatan tersebut mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Surat Gugatan Penggugat masih mengandung cacat formil karena kurang pihak yang ditarik dalam perkara ini (*plurium litis consortium*), sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat selaku pihak yang kalah sebagaimana ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Ketentuan dalam R.Bg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



**MENGADILI:**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.737.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu, pada hari Senin, tanggal 11 Desember 2023, oleh kami, ADYANTI, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, ANISA PUTRI HANDAYANI, S.H., dan JOVITA AGUSTIEN SAIJA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg tanggal 22 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, YANI DAMOPOLII, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANISA PUTRI HANDAYANI, S.H.

ADYANTI, S.H., M.Kn.

JOVITA AGUSTIEN SAIJA, S.H.

Panitera Pengganti,

YANI DAMOPOLII

**Perincian biaya :**

- |                     |   |               |
|---------------------|---|---------------|
| 1. Pendaftaran..... | : | Rp 30.000,00  |
| 2. ATK/Proses.....  | : | Rp 100.000,00 |

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2023/PN Ktg



3.	Panggilan.....	:	Rp 57.000,00
4.	PNBP Panggilan.....	:	Rp 20.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp 1.500.000,00
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp 10.000,00
7.	Materai.....	:	Rp 10.000,00
8.	Redaksi.....	:	Rp 10.000,00
			<hr/>
Jumlah.....			Rp 1.737.000,00
(satu juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)			