



PUTUSAN

Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

Junus Paulus Tempat lahir di Manado, Tanggal 15 November 1945, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 77 tahun, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, Lingkungan IV, bertempat tinggal di Lingkungan Iv Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado, Winangun Satu, Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Imanuel Abrianto Dariwu, SH., Adi Freddy Bawaeda, S.H.,M.H, Gelendy Morten Lumingkewas, S.H.,M.H, Devanry Tamalawe, S.H, Advokat dan Konsulatn Hukum pada Law Office "Imanuel A. Dariwu, S.H & Patners" dengan Alamat di Jl.Siswa No.83 Kelurahan Taas Lingkungan 3 Kecamatan Tikala Kota Manado berdasarkan surat kuasa tanggal 22 Mei 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado No,Reg 76/SK/PN Mnd tanggal 20-06-2023;

Selanjutnya sebagaiPenggugat

Lawan

I Gede Ariawan, Tempat lahir Gorontalo, tanggal 18 februari 1968, Jenis Kelamin Laki-laki, umur 55 tahun, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan Viii Kelurahan Bahu Kecamatan Malalayang Kota Manado, Bahu, Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara;

Selanjutnya sebagaiTergugat

Badan Pertanahan Nasional Kota Manado (atr/bpn)., tempat kedudukan Jln. Pomorow No.109 Kelurahan Tingkulu Kecamatan Wanea Kota Manado, Tingkulu, Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara;

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Selanjutnya sebagai..... Turut Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Manado No. 372/Pdt.G/2023/PN.Mnd Tertanggal 14 Juni 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado No. 372/Pdt.G/2023/PN.Mnd Tertanggal 14 Juni 2023 621/Pdt.G/2022/PN.Mnd tentang Penetapan Hari Sidang;
- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 14 Juni 2023 dalam Register Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah anak ke 2 (dua) dari pasangan **ALIASER PAULUS** (ayah) dengan **SOPHIA MUNDUNG** (ibu). Dari perkawinan orang tua Penggugat dikarunia 4 (empat) orang anak yaitu: anak pertama **Wellem Paulus** (Almarhum), anak kedua **Junus Paulus** (Penggugat), anak ketiga **Jacob Paulus** (Almarhum) dan anak keempat **Desi Paulus**;
2. Bahwa sebelum menikah dengan almarhum **ALIASER PAULUS**, almarhuma **SOPHIA MUNDUNG** sebelumnya pernah menikah dengan **JAN WAANI** dan dalam perkawinan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu **ANIE WAANI** dan almarhuma **MARIE WAANI**;

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



3. Bahwa kedua orang tua Penggugat, **ALIASER PAULUS** telah meninggal dunia di Manado tanggal 23 Mei 1973 dan **SOPHIA MUNDUNG** meninggal dunia di Manado tanggal 8 Februari 1998. Dengan demikian terbukalah pewarisan;

4. Bahwa sesuai dengan Surat Wasiat Ketetapan/Penentuan Pembahagian Boedel/Warisan tertanggal 23 Agustus 1965 oleh para ahli waris dari pasangan suami-isteri almarhum **HERLING MUNDUNG** (kakek Penggugat) dan almarhuma **DORITJE BELA** (nenek Penggugat), almarhuma **SOPHIA MUNDUNG** yang merupakan anak kedua memperoleh bagian warisan dengan luas total 8.6 Hektar yang berlokasi di Rabane wilayah Kepolisian Bahu wilayah Kotapradja Manado (saat ini lokasi tersebut dalam wilayah Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang kota Manado) dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan mawy dan emma paulina
- Timur berbatasan dengan Gunther J Mundung
- Selatan berbatasan dengan Mawikere
- Barat berbatasan dengan kuala malalayang

Dengan rincian:



- Sophia Mundung 6 (enam) hektar ;
- Annie Waani (anak pertama Sophia Mundung dengan Jan Waani/kakak tiri Penggugat) 1(satu) Hektare;
- Marie Waani (anak kedua Sophia Mundung dengan Jan Waani/Kakak tiri Penggugat)1 (satu) hektar;
- Willem Paulus (anak pertama Sophia Mungdung dengan Aliaser Paulus/Kakak Kandung Penggugat) 0.6 (nol koma enam) hektar;

5. Bahwa terhadap objek waris sebagaimana dimaksud pada rincian garis datar (-) pertama bagian Sophia Mundung seluas 6 hektar pada posita angka 4 yang seharusnya menjadi hak dari Penggugat bersama ahli waris lainnya, belakangan diketahui sebagian kecilnya yakni seluas $\pm 800 \text{ M}^2$ yang terletak di kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado, dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Emma Paulina Mundung
- Timur dengan jalan
- Selatan dengan A.Waworuntu dan Kel Masie Longkutoy
- Barat dengan jalan



Selanjutnya di sebut
.....**Objek Perkara**

telah dialihkan kepemilikannya/pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1072/Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado atas nama **I Gede Ariawan** (Tergugat) yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat secara melawan hukum karena tanpa didasari alas hak yang sah;

6. Bahwa dengan demikian beralihnya kepemilikan atas Objek Perkara menjadi milik Tergugat, telah melanggar hak waris dari Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 832, 833 KUHPerdara;

7. Bahwa oleh karena penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat dilakukan melanggar hak Penggugat bersama ahli waris lainnya dari almarhuma Sophia Mundung secara melawan hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 834 Jo. 1365 KUHPerdara, Penggugat berhak menuntut Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan Objek Perkara serta ganti kerugian atas segala kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat. Adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai berikut:

- Kerugian Materil, berkurangnya luas tanah dan hilangnya hak pemanfaatan atas tanah milik Penggugat bersama ahli waris lainnya seluas 800 M² yang diperhitungkan nilai ekonomisnya adalah 800 M² X Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) = Rp.800.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Kerugian Immateril, dikarenakan rasa malu, rasa tidak tenang yang timbul akibat laporan polisi oleh Tergugat kepada pihak Kepolisian



terhadap Penggugat dengan laporan penggelapan dan dan penguasaan tanah tanpa. Karenanya apabila dinilai dengan uang maka nilai yang layak adalah Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah);

8. Bahwa oleh karena perolehan hak, penguasaan oleh Tergugat atas Objek Perkara merupakan perbuatan melawan hukum, maka seluruh akta/surat terkait dengan Objek Perkara yang dilakukan/melibatkan Tergugat termasuk SHM No. 1072/Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado atas nama pemegang hak **I Gede Ariawan** (Tergugat) adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum terhadap Objek Perkara dan Penggugat;

9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat pada posita angka 5 di atas, Penggugat telah menderita kerugian sebagaimana dimaksud pada posita angka 7, karenanya menurut hukum pula Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan seluruh aktivitas diatas Objek Perkara, keluar mengosongkan serta membongkar seluruh bangunan yang berdiri diatasnya dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan bebas dari hal apapun;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 261 ayat (1) RBG dan ketentuan terkait lainnya, agar gugatan ini tidak *illusoir* dan demi menghindari pengalihan dan/atau tindakan hukum lainnya yang menimbulkan hak bagi orang lain atas Objek Perkara oleh Tergugat, maka beralasan secara hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Perkara sebagaimana dimaksud pada posita angka 5 di atas;

11. Bahwa apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatannya sampai dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alat bukti otentik, maka patut menurut hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun Tergugat dan/atau Turut Tergugat melakukan upaya hukum.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya dapat memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Memerintahkan Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan seluruh aktivitas diatas Objek Perkara;
- Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Objek Perkara sebidang tanah seluas 800 m² yang terletak di Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado berbatasan dengan:

- Utara berbatasan dengan Emma Paulina Mundung ;
- Timur dengan jalan ;
- Selatan dengan A.Waworuntu dan Kel Masie Longkutoy ;
- Barat dengan jalan

Dalam Pokok Perkara

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bidang tanah seluas 800 m² sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1072/Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado atas nama pemegang hak **I Gede Ariawan** dengan batas-batas:

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



- Utara berbatasan dengan Emma Paulina Mundung;
- Timur dengan jalan ;
- Selatan dengan A.Waworuntu dan Kel Masie Longkutoy;
- Barat dengan jalan

Adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bidang tanah bagian dari Sophia Mundung seluas 6 hektar sebagaimana dimaksud dalam Surat Wasiat Ketetapan/Penentuan Pembahagian Boedel/Warisan tertanggal 23 Agustus 1965 oleh para ahli waris dari pasangan suami-isteri almarhum **HERLING MUNDUNG** (kakek Penggugat) dan almarhuma **DORITJE BELA** (nenek Penggugat);

3. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas bidang tanah seluas 800 m² sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1072/Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado atas nama pemegang hak **I Gede Ariawan** (Tergugat) dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Emma Paulina Mundung ;
- Timur dengan jalan ;
- Selatan dengan A.Waworuntu dan Kel Masie Longkutoy ;
- Barat dengan jalan

4. Menyatakan menurut hukum Tergugat memperoleh hak dan menguasai tanah Objek Perkara secara melawan hukum;



5. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat menerbitkan SHM No. 1072/Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado secara melawan hukum karena tidak didasari dengan alas hak yang sah;
6. Menyatakan seluruh akta/surat terkait dengan Objek Perkara yang dilakukan/melibatkan Tergugat termasuk SHM No. 1072/Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado atas nama pemegang hak **I Gede Ariawan** (Tergugat) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Objek Perkara maupun Penggugat;
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar, mengosongkan, membongkar bangunan, serta menyerahkan secara bebas dari beban apapun juga kepada Penggugat tanah Objek Perkara seluas 800 m² sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1072/Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado atas nama pemegang hak **I Gede Ariawan** dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Emma Paulina Mundung ;
- Timur dengan jalan ;
- Selatan dengan A.Waworuntu dan Kel Masie Longkutoy ;
- Barat dengan jalan

8. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
10. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun Tergugat dan/atau Turut Tergugat melakukan upaya hukum;



11. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya Romeo Varry Tumbel, SH dan Friska Elva Bolung, SH, Advolat dan beralamat Kantor di Jl. Ahmad Yani 24 No.26 Sario Tumpaan Kota Manado, berdasar Surat Kuasa Khusus Tertanggal 30 Juni 2023, dan Turut Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak menyuruh wakilnya yang sah berdasar Relas Panggilan Tertanggal 14 Juni 2023, Tertanggal 3 Juli 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak pernah hadir, maka menurut Majelis Hakim Turut Tergugat tidak menggunakan haknya dan pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM PROVISI

Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menjatuhkan putusan negatif dalam perkara a quo dengan menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet on Vankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;
3. Menyatakan Tergugat I Gede Ariawan Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Jual Beli antara Maykel Limbat dengan Tergugat sah menurut hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum Akte Jual Beli Tahun 2013 antara Maykel Limbat dengan Tergugat sah;
6. Menyatakan menurut hukum SHM No. 1072/Winangun Satu sah;
7. Menyatakan objek perkara sesuai dengan SHM No. 1072/Winangun Satu adalah milik sah dari Tergugat I Gede Ariawan ;
8. Menolak Permohonan Sita Jaminan dari Penggugat ;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

A T A U apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Penggugat atas jawaban Tergugat telah mengajukan repliknya tertanggal 18 Agustus 2023 Sedangkan Tergugat atas Replik Penggugat telah mengajukan Duplik Tertanggal 29 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 7 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil dalil gugatannya telah mengajukan pembuktian berupa :

A. Surat surat ;

1. Fotocopy Akte Kelahiran No.3016a/1984 atas nama Yunus Paulus, selanjutnya disebut bukti P.1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No.71711091510080001 atas nama kepala keluarga Yunus Paulus, selanjutnya disebut bukti P.2;

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/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)



3. Fotocopy Surat Wasiat Ketetapan / Penentuan Pembagian Boedel /Warisan Tertanggal 23 Agustus 1965, selanjutnya disebut bukti P.3;
4. Fotocopy Silsilah Garis Keturunan (Slagbom) alm Herling Mundung dan Alm Doritje Bela tertanggal 9 Agustus 2019, selanjutnya disebut bukti P.4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Waris alm Elizer Paulus dan alm Sofie Mintje Mundung, selanjutnya disebut bukti P.5;
6. Fotocopy Peta Karet Pembagian Boedel Keluarga alm Herling Mundung dan Alm Doritje Bela tertanggal 23 Agustus 1965, selanjutnya disebut bukti P.6;

Bahwa fotocopy bukti tersebut telah dilekati materai yang cukup dan sah serta dicocokkan dengan asli, sedangkan asli dikembalikan dan fotocopy dilampirkan dalam berkas;

B. Saksi saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi saksi yang menerangkan dibawah janji sesuai agamanya sebagai berikut:

1. Melkior Dehe;
 - Bahwa saksi mengetahui Alm. Herling Mundung ada 3(tiga) orang anak yaitu Ema Paulina Mundung, Bunta Mundung, Sofia Mundung;
 - Bahwa Ema Mundung menikah namun saksi sudah lupa menikah dengan siapa dan Ema Mundung idak memiliki keturunan;
 - Bahwa Bunta Mundung menikah dan memiliki anak pertama di Amerika, kedua sudah meninggal yaitu yopi mundung, soni mundung, teo mundung, Yori Mundung, dan anak yang terakhir juga ada di amerika ;
 - Bahwa Sofia mundung menikah dua kali menikah Suami pertamanya saksi sudah lupa dan Suami kedua Sofia Mundung biasa dipanggil bapak Paulus;
 - Bahwa Saksi kenal Anie Waani adalah anak dari Sofia Mundung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sofia Mundung dengan bapak Paulus ada 4 (empat) orang anak yaitu anak pertama sudah lupa namanya, Eni Paulus, Yunus Paulus, Desi Paulus;
- Bahwa Saksi mengetahui Herling Mundung ada tanah di winangun namun saksi tidak mengetahui tanah Herling Mundung ada berapa bidang;
- Bahwa setahu saksi pembagian tanah dari Herling Mundung yaitu Ema Mundung diberikan 6 hektar tanah, Bunta Mundung saksi tidak tahu, Sofia Mundung diberikan 6 hektar tanah,
- Saksi tahu pembagian tanah Herling Mundung karena orang tua mantu Yaitu Anie Waani dapat tanah dari keluarga Mundung
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah di winangun;
- Bahwa menurut saksi objek sengketa bagian dari Sofia Mundung;
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa milik dari Sofia Mundung saksi tahu dari surat pembagian ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pembagian tanah
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P.3 saksi hanya pernah melihat bukti P.6 ;
- Bahwa Saksi tidak ingat luas tanah milik Ema Mundung sedangkan Sofia Mundung luas tanahnya ada 6 hektar ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik sofia Mundung semuanya sudah dijual atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu titik tengah dari pembagian tanah yang diberikan kepada sofia Mundung, Ema Mundung dan Bunta Muntung
- Bahwa Saksi tidak tahu; apakah semua pembagian sudah ada sertifikat atau tidak;
- Bahwa saksi tahu Deni Mundung adalah keturunan dari Bunta Mundung;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat surat pembagian tanah dari Herling Mundung ;
- Bahwa Saksi tinggal di sebelah gereja yang juga masuk dalam 6 hektar pembagiandari sofia mundung dan sekarang di kompleks gereja tersebut sudah banyak rumah yang merupakan ahli waris dari Sofia Mundung;
- Bahwa saksi tidak tahu yang tinggal tanah 6 hektar milik Sofia Mundung sudah ada sertifikat atau tidak
- Bahwa saksi tidak kenal Mikael limbad dan Friska Margaret
- Bahwa saksi tidak ada dilokasi sengketa waktu majelis turun ke lokasi sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah Sofia Mundung yang 6 hektar semuanya dijadikan perkara saat ini;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat hanya menggugat 800 m2
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas objek sengketa
- Bahwa tidak tahu kapanada pembagian tanah ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada terjadi jual beli tanah;
- Bahwa setahu saksi tanah dari sofia Mundung berbatasan sebelah utara berbatasan dengan Ema Mundung, sebelah baray berbatasan dengan Kuala. Sebelah Timur berbatasan dengan Gunter Mundung, sebelah Selatan dengan Omi Kere;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah yang menjadi objek sengketa dengan luas 800 m2
- Bahwa sebelah utara objek sengketa berbatasan dengan Ema Mundung sebelah barat berbatasan dengan Sofia Mundung, sebelah selatan berbatasan Sofia Mundung sebelah timur masih berbatasan dengan Sofia Mundung;

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di objek sengketa ada bangunan namun saksi tidak tahu pemiliknya;
- Bahwa saksi tahu dari surat pembagian tahun 2018 dari Penggugat;

2. Heri Ruru

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah yang ada di Winangun I lingkungan IV;
- Bahwa Saksi tinggal kurang lebih 200 meter dari objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa tanah milik dari Bunta Mundung;
- Bahwa saksi Kenal Ema Mundung, Bunta Mundung, Sofia Mundung karena orang tua saksi pernah berkebun pada Bunta Mundung;
- Bahwa saksi tidak tahu Bunta Mundung kawin dengan siapa
- Bahwa Saksi tahu anak Bunta Mundung yaitu leni Mundung, yopi Mundung, soni Mundung, Bems Mundung, anak bunta mundung ada 7 (tujuh) orang anak;
- Bahwa setahu saksi Sofia Mundung menikah dua kali;
- Bahwa setahu saksi tanah rabanna masuk dalam bagian sofia Mundung
- Bahwa setahu saksi Ema Mundung dapat bagian tanah 6 hektar, Bunta Mundung lebih besar dari Ema Mundung, Sofia Mundung dapat 6 hektar;
- Bahwa saksi tidak tahu letak tanah rabanna
- Bahwa saksi tidak pernah lihat peta pembagian tanah
- Bahwa Saksi tahu letak objek sengketa tanah
- Bahwa Objek sengketa berbatasan sebelah utara dengan Ema Mundung, sebelah Barat berbatasan dengan Sofia

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/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

Mundung, Selatan berbatasan dengan Sofia Mundung, Timur berbatasan dengan Gunter Mundung;

- Bahwa sekarang objek sengketa ada bangunan rumah;

- Bahwa saksi tidak tahu luas objek sengketa

2. Hendrik Stefanus Legi;

- Bahwa Saksi kenal Sofia Mundung

- Bahwa Sofia Mundung memiliki 3 (tiga) orang kakak adik dan memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Junus, Desi, Sinyo dan ema;

- Bahwa benar sofia mundung dua kali menikah namun saksi tidak tahu suami pertama sofia mendung sedangkan suami kedua sofia mundung yaitu Ani Waani;

- Bahwa Objek sengketa terletak di Kelurahan winangun I, Lingkungan IV dan saksi bar uke objek sengketa dua hari yang lalu;

- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa saksi hanya tahu tanah milik sofia mundung seluruhnya kurang lebih 6 hektar;

- Bahwa Objek sengketa berbatasan sebelah Timur dengan Jalan, sebelah Barat dengan Sofia Mundung, Utara dengan ema, Sebelah Selatan berbatasan dengan Sofia Mundung;

- Bahwa di sebelah utara dari objek sengketa ada bangunan rumah milik ema;

- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah objek sengketa dan tanah milik sofia Mundung karena saksi pernah menjadi Lurah winangun I tahun 2005;

- Bahwa Saksi tidak tahu soal pembagian tanah;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat peta pembagian tanahkeluarga mundung;

- Bahwa disebelah barat ada jalan turunan uga masuk tanah milik Sofia Mundung;

- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Lurah Winangun I tahun 2005 di objek sengketa Saksi tidak tahu apakah ada yang menempati

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/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)



objek sengketa tersebut atau tidak karena yang saksi tahu objek sengketa adalah milik dari Sofia Mundung;

- Bahwa selama saksi menjadi Lurah Winangun tidak pernah ada yang datang untuk mengurus surat jual beli atau surat pengalihan hak tanah Sofia Mundung;
- Bahwa sebelah selatan dari objek sengketa ada bangunan dindingnya ditutupi seng;
- Bahwa waktu saksi menjadi lurah dari tahun 2001 – 2005 belum ada bangunan hanya berupa kebun;
- Bahwa Saksi tahu luas tanah sofia mundung 6 hektar dari register desa;
- Bahwa didalam register desa hanya ada nama keluarga-keluarga Mundung pemilik dari beberapa tanah;
- Bahwa di Tarik arah barat dari objek sengketa panjang batas tanahnya dari arah barat kurang lebih 100 meter;
- Bahwa saksi tidak tahu semua titik tanah milik sofia mundung dengan luas 6 hektar dan saksi juga tidak tahu tanah tersebut sudah ada sertifikat atau tidak
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang bayar pajak karena yang sering menagih bayar pajak adalah kepala jaga
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan rumah sebelah barat dari objek sengketa dapat dari mana;
- Bahwa Seingat saksi sofia mundung tidak menjual tanahnya saat saksi masih menjadi lurah Winangun;
- Bahwa didalam register desa tidak ada tercatat tanah milik sofia mundung di kurangi luasnya karena ada jual beli ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa;
- Bahwa sekarang Saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu tanah milik Sofia mundung dari anak-anak Sofia Mundung menawarkan kepada saksi untuk membeli tanah milik Sofia Mundung saat itu anak-anak sofia mundung menawarkan tanah untuk dibeli tahun 2000an;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa anak-anak sofia mundung hanya memberitahu saja kepada saksi tidak menunjukaan dasar kepemilikan tanah;
- Bahwa Sofia Mundung masih hidup saat anaknya menawarkan tanah pada saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah Sofia Mundung;
- Bahwa dalam register desa tercatat polio nomor 181 dengan luas tanah 6 hektar tanah Sofia Mundung;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil dalil gugatannya telah mengajukan pembuktian berupa :

A. Surat surat ;

1. Fotocopy Surat Akta Jual Beli No.66/2013, selanjutnya disebut bukti T.1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1072 Tahun 1989 Surat Ukur No 131 Tahun 1989, selanjutnya disebut bukti T.2;
3. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah Kota Manado Tahun 2022 atas nama Fiet Hein Kuhu, selanjutnya disebut bukti T.3;
4. Fotocopy Berita Acara Pelaksanaan Tugas Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral terhadap SHM No.1072, selanjutnya disebut bukti T.4;
5. Fotocopy Surat Tanda Terima Laporan Polisi Pengaduan No.STTLP/B/389/VI/2029/SPKT/Polda Sulut Tertanggal 16 Juni 2022, selanjutnya disebut bukti T.5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan No B/388/VI/2022/Dit.Reskrimun tertanggal 24 juni 2022, selanjutnya disebut bukti T.6;

Bahwa fotocopy bukti tersebut telah dilekati materai yang cukup dan sah serta dicocokkan dengan asli, sedangkan asli dikembalikan dan fotocopy dilampirkan dalam berkas;

B. Saksi saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan saksi saksi yang menerangkan dibawah janji sesuai agamanya sebagai berikut:

1. Timotius Lahama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah di Kelurahan Winangun I;
- Bahwa saksi tahu letak objek sengketa karena rumah saksi hanya 200 meter dari objek sengketa
- Bahwa rumah saksi tidak termasuk dalam tanah milik keluarga Mundung
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik keluarga Mundung karena orang tua saksi pernah berkebun pada Bunta Mundung ;
- Bahwa orang tua saksi berkebun di antara tanah Bunta Mundung dengan sofia Mundung sebelah timur ;
- Bahwa orang tua saksi berkebun atas Ijin dari Bunta Mundung;
- Bahwa setahu saksi sebelah utara dari objek sengketa adalah rumah milik Ema Mundung
- Bahwa saksi tidak tahu rumah di sekitar objek sengketa di dapat dari mana
- Bahwa Objek sengketa 800 m2 dahulu milik keluarga Mundung namun sekarang saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa;
- Bahwa sekarang saksi sudah tidak lagi tinggal dekat objek sengketa lagi karena saksi sudah pindah dari enam tahun yang lalu;
- Bawha saksi tidak kenal Maikel limbad dan Friska Laksamana
- Bahwa setahu saksi tanah dari Mundung ada yang sudah dijual;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa yang sudah dijual;
- Bawha Saksi dengar dari orang tua saksi bahwa objek sengketa sudah dijual namun sudah lupa kapan tanah itu dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek sengketa dijual kepada siapa;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah mendengar objek sengketa dijual ada orang winangun yang bercocok tanam di atas objek sengketa ;
- Bawha setahu saksi sekarang orang winangun tersebut sudah tidak lagi bercocok tanam lagi di objek sengketa;
- Bahwa menurut saksi yang memberi ijin untuk bercocok tanah adalah Sofia Mundung karena saat orang winangun itu bercocok tanah Sofia Mundung masih hidup pada tahun 90an
- Bahwa sekarang objek sengketa sudah ada bangunan rumah;
- Bahwa Saksi ke objek sengketa sekitar 2 bulan yang lalu;
- Bahwa batas objek sengketa sebelah utara dengan Ema Mundung dan keluarga widono, sebelah Timur dengan jalan, sebelah selatan Waworuntu dan Longkutoy dan sebelah Barat dengan jalan
- Bahwa setahu saksi Objek sengketa milik dari Tergugat dari sertifikat Hak Milik karena saksi pernah baca sertifikat tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa pada sertifikat hak milik tertulis ada tangan pertama atas nama deni kuhu dan kedua Maikel limbad;
- Bahwa Saksi pernah membangun Gudang milik Tergugat di atas objek sengketa;
- Bahwa selain saksi di objek sengketa juga ada penggarap atas nama honi menggarap sejak tahun 2013;
- Bahwa setahu saksi yang menyuruh menggarap di objek sengketa adalah Tergugat
- Bawha saksi tahu objek sengketa adalah milik Tergugat sejak tahun 2021;
- Bahwa setahu saksi yang memberi batas-batas tanah di objek sengketa adalah Tergugat;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi objek sengketa sebelum dibeli oleh Tergugat awalnya milik dari Mikael Limbad;
 - Bawha saksi tidak pernah lihat Penggugat dan Tergugat bersih-bersih di objek sengketa;
 - Bahwa Tergugat menunjukan sertifikat kepada saksi tahun 2020 karena saat itu saksi membersihkan Gudang milik Tergugat;
 - Bawha Saksi tidak tahu alasan Tergugat menunjukan sertifikat kepada saksi;
 - Bawha Tergugat membeli tanah dari Maikel Limbad Tahun 2013 tahu karena cerita Tergugat kepada saksi;
 - Bahwa pada waktu saksi bangun Gudang tahun 2021 ada yang protes soal tanam batas;
 - Bahwa saksi tidak menanyakan terkait tanam batas tersebut ;
 - Bahwa eetelah ada yang protes soal tanam batas kemudian apa yang dikatakan Tergugat hanya mengatakan bahwa sapai dengan tanam batas adalah miliknya;
 - Bahwa setahu saksi pihak lain yang protes mengenai tanam batas addalah milik Tergugat
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat membuat balik nama sertifikat tahun 2013;
 - Bahwa menurut pihak lain besar tanah yang sudah masuk ke dalam tanah milik Tergugat yaitu 6x12 meter sisi barat kea rah selatan
 - Bawha saksi tidak tahu penggugat dapat tanah dari mana
 - Saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi mengetahui Tanah yang dibeli Tergugat luasnya 850 m2;
2. Joost Kuhu;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah di winagun;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ingat batas-batas objek sengketa
- Bahwa Objek sengketa milik dari tergugat;
- Bahwa saksi tahu tanah milik Tergugat karena Objek tanah awalnya dibeli oleh ayah saksi sekitar tahun 80 an setelah tanah dibeli dibuatkan sertifikat karena dibeli dari keluarga Mundung dan dibuatkan sertifikat dan selama 20 tahun tanah tidak pernah ada masalah sampai dialihkan kepada keluarga limbad ;
- Bahwa Objek sengketa dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Ayah saksi bernama Piet Minggu;
- Bahwa Ayah saksi beli tanah dari Herling Mundung;
- Bahwa saksi tidak kenal bunta mundung;
- Bahwa ayah saksi membeli tanah kemudian dialihkan kepada Maikel Limbad yaitu pemisahan dari sertifikat hak milik nomor 17 ;
- Bawha Terkait kepemilikan SHM 17 milik dari Keluarga Mundung
- Bahwa Saksi kenal Maikel Limbad
- Bahwa Maikel Limbad beli tanah dari orang tua saksi pada tahun 2010;
- Bawha Waktu jual tanah antara Maikel Limbad dengan orang tua saksi tidak ada masalah, nanti jadi masalah Maikel limbad jual tanah kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengklaim objek sengketa adalah milik Sofia Mundung;
- Bahwa saksi sebagai anak dari penjual objek sengketa tidak keberatan bahwa objek sengketa sudah dikuasai oleh Tergugat karena sudah dibeli oleh Tergugat
- Bahwa Setahu saksi rumah yang ada disekitar objek sengketa dapat dari keluarga Mundung;
- Bahwa Orang tua saksi dapat tanah dari keluarga Mundung dengan cara membeli tanah;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Sofia Mundung ada tanah disekitar objek sengketa
 - Bahwa saksi tidak tahu ahli waris dari sofia mundung
 - Bahwa Tergugat membeli tanah dari Maikel Limbad Tahun 2010 sudah ada sertifikat sedangkan orang tua saksi beli tanah dari Herling Mundung tahun 1989
 - Bahwa Saksi baru lihat objek sengketa tiga hari yang lalu;
 - Bahwa pada tahun 1989 objek sengketa masih bentuk tanah pertanian;
 - Bawha sekarang di objek sengketa sudah ada bangunan tidak permanen;
 - Bahwa saksi tidak pernah lihat Penggugat mengelola objek sengketa
 - Bahwa saksi pernah lihat bukti T-2
- Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 7 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 yang pada pokoknya ,Penggugat adalah anak kedua dari 4 bersaudara dari Alias Paulus dan Sophia Mundung, sebelum menikah dengan Alias Paulus, Sophia Mundung telah menikah dengan Jan Waani. Alias Paulus dan Sophia Mundung telah meninggal dunia, maka terbuka lah pewarisan, berdasar Surat Wasiat Ketetapan/Penentuan Pembangunan Boedel/Warisan tertanggal 23 Agustus 1965 Sophia Mundung anak kedua dari alm Herling Mundung dan almh Doritje Bela memperoleh bagian warisan berupa tanah seluas 8.6 Ha di Rabane wilayah kepolisian Bahu wilayah Kotapraja Manado sekatang wilayah

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado dengan batas utara Mawiy dan Emma Paulina Mundung, timur dengan Mawikere, Selatan dengan Ghunter J Mundung, barat dengan kuala Malalayang, tanah seluas 8,6 Ha dengan perincian 6 Ha untuk Sophia mundung, sedangkan 2,6 Ha dibagi Anni Waani 1 Ha, Marie Waani 1 Ha dan Willem Paulus 0,6 Ha, sehingga tanah waris seluas 6 Ha menjadi bagian waris dari Penggugat dan ahli waris lainnya. Tanah waris seluas 800 m yang terletak di Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado dengan batas utara dengan Emma Paulina Mundung, timur dengan Jalan, Selatan dengan A Waworuntu dan Masie Longkutoy, barat dengan Jalan, telah dialihkan kepemilikannya kepada I Gede Ariawan/Tergugat dalam SHM No.1072/Kelurahan Winangun Satu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dengan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah terjadi jawab-jawaban dan pembuktian baik tertulis maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat menyatakan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur (obscure libel)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan penguasaan Tergugat atas obyek perkara merupakan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada alasan dari Penggugat tentang Tergugat menguasai obyek perkara secara melawan hukum karena tidak menguraikan dengan jelas perbuatan apa yang merugikan Penggugat. Karena antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan langsung dan tidak langsung sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum;

2. Luas obyek perkara tidak jelas;

Bahwa obyek perkara hanya 800 m, maka orang yang menguasai tanah diluar luas 800 m harus digugat dan tanah milik Tergugat

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



adalah 850 m bukan 800 m sebagaimana dalam SHM No.1072/Kel Winangun Satu ;

3. Kekurangan pihak;

Bahwa pemegang hak atas tanah berdasar SHM No.1072/Kel Winangun Satu pada awalnya pada tahun 1989 adalah Ventje Albert Nelwan dan Lenie Paulin Mundung, dan pada tahun 1989 oleh Piet Hein Kuhu, dan tahun 2010 Maykel Limbat dan selanjutnya baru Tergugat tahun 2013. Dan Jual Beli antara Maykel Limbat dengan Tergugat dibuat dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Theresje Sembung,SH .MH adalah sah dan tidak melawan hukum, maka seharusnya PPAT Theresje Sembung,SH. MH ditarik sebagai pihak;

II. Dalam Pokok Perkara;

- Bahwa dalil Penggugat tentang pembagian warisan yang diperoleh Sophia Mundung bersama anak-anaknya adalah tidak masuk akal dan patut diragukan kebenarannya serta menimbulkan ketidakpastian dalam pembagian warisan . Peralihan hak atas obyek sengketa kepada Tergugat tidak melanggar hak waris dari Penggugat atau siapapun karena Akta Jual Beli dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang. Sehingga penguasaan obyek sengketa berdasar alas hak yang sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam repliknya , Penggugat telah membantah dalil dalil eksepsi, sebagai berikut :

1. Tentang Gugatan Kabur (obscuur libel)

Bahwa Penggugat telah menguraikan dasar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan hubungan hukum Penggugat dan Tergugat jelas karena obyek perkara tanah SHM No.1072/Kelurahan Winangun Satu dikuasai Tergugat merupakan bagian hak milik Penggugat dan keluarga lewat surat pembagian waris dan surat keterangan dari Kelurahan tentang kepemilikan Register No.50 Folio 0,6;

2. Tentang Luas Obyek Perkara Tidak Jelas;

Bahwa luas obyek perkara telah jelas berdasar pembagian warisan dan surat keterangan kepemilikan register nomor 50 Folio 06;



3. Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat tidak menarik pihak lain karena penjual tanah kepada Tergugat telah terikat AJB dan Sertifikat dan berdasar Rumusan Rapat Kapar Perdata MA bahwa gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual dan dilakukan dihadapan PPAT, maka tidak perlu menarik penjual;

Menimbang, bahwa berdasar hal hal tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Eksepsi Tergugat patut dikabulkan atau tidak, sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim baca dan teliti tentang dalil eksepsi Tergugat baik point 1 Gugatan Kabur, point 2 Tentang Luas Obyek Perkara Tidak Jelas, point 3 Kurang pihak menurut hemat Majelis Hakim untuk mengetahui kebenaran dalil eksepsi tersebut harus lah diperlukan pembuktian, pada hal dalam ranah Eksepsi tidak diperkenankan mengajukan pembuktian karena Eksepsi/keberatan yang diajukan Tergugat bukan Eksepsi/keberatan mengenai kewenangan mengadili, akan tetapi Eksepsi/keberatan diluar kewenangan mengadili yang akan diperiksa bersama pokok perkara dan diputus dalam putusan Akhir dan pemeriksaan perkara yang diperbolehkan mengajukan pembuktian hanya dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian patutlah eksepsi Tergugat semuanya ditolak;

II. Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat ditolak, maka Majelis Hakim akan memeriksa pokok perkara, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat menyatakan tanah obyek sengketa adalah milik Herling Mundung dengan Doritje Bela yang telah diwariskan kepada Sophia Mundung seluas 8,6 Ha dengan perincian 6 Ha untuk Sophia Mundung dan 1 Ha untuk Anie Waani, 1 Ha untuk Marie Waani, dan 0,6 Ha untuk Willem Paulus, dan obyek sengketa seluas 800 m adalah bagian dari 6 Ha milik Sophia Mundung;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Penggugat tersebut diatas berdasar bukti P.3 Surat Wasiat Ketetapan /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penentuan Pembagian Boedel /Warisan Tertanggal 23 Agustus 1965 yang dibuat oleh Gunther Johannes Mundung, Sophia Mundung dan Emma Paulina Mundung atas tanah di Rabane Kepolisian Bahu Wilayah Kotapraja Manado seluas 16 Ha dengan pembagian sebagai berikut :

-Sophia Mundung	6 Ha
-Annie Waani	1 Ha
=Marie Waani	1 Ha
-Wilem Paulus	0.6 Ha
=Emma Mundung	6 Ha
-Jan Mamahit	1 Ha
-Lenny Pauline Mundung / Jorry Mundung	2 Ha

Dan dalam bukti P. 4 Silsilah Garis Keturunan (Slagbom) alm Herling Mundung dan Alm Doritje Bela tertanggal 9 Agustus 2019 tersebut disebutkan Anni Waani, Marie waani, Wilem Paulus adalah anak anak dari Sophia Mundung, sedangkan Jan Mamahit adalah anak dari Emma Mundung, Lenny Pauline Mundung dan Jorry Mundung adalah anak anak dari Gunther Mundung Dan berdasar bukti P.5 Surat Keterangan Waris alm Elizer Paulus dan alm Sofie Mintje Mundung serta bukti P.6 Peta Karet Pembagian Boedel Keluarga alm Herling Mundung dan Alm Doritje Bela tertanggal 23 Agustus 1965 dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat Melkior Dehe yang menyatakan tanah tersebut milik Sophia Mundung seluas 6 Ha karena pembagian warisan dari Herling Mundung dan saksi Melkior Dehe pernah melihat bukti P.6 Peta Karet Pembagian Boedel Keluarga alm Herling Mundung dan Alm Doritje Bela tertanggal 23 Agustus 1965 sedangkan keterangan saksi Penggugat Hendrik Stefanus Legi mengetahui Sophia Mundung punya tanah seluas 6 Ha di Rabane karena anak anak Sophia Mundung pernah menawarkan tanah tersebut akan tetapi anak anak Sophia Mundung tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan dan saksi juga tidak mengetahui lokasi tanahnya;

Menimbang, bahwa berdasar hal hal tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan Penggugat dapat membuktikan Sophia Mundung mendapat warisan berupa tanah seluas 6 Ha di Rabane wilayah kepolisian Bahu wilayah Kotapraja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado sekarang wilayah Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan tanah obyek sengketa menjadi milik Tergugat berdasar SHM No.1072/Kelurahan Winangun satu;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam bantahannya menyatakan peralihan hak atas obyek sengketa kepada Tergugat telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas obyek sengketa atau tidak, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasar bukti T. 1 Surat Akta Jual Beli No.66/2013, bukti T.2 Sertifikat Hak Milik No.1072 Tahun 1989 Surat Ukur No 131 Tahun 1989, bukti T.4 Berita Acara Pelaksanaan Tugas Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral terhadap SHM No.1072 dikuatkan dengan keterangan saksi Tergugat Joost Kuhu yang menyatakan tanah obyek sengketa dahulu adalah milik ayahnya bernama Piet Hein Kuhu yang beli dari keluarga Mundung setelah 20 tahun dibeli lalu dijual kepada Maykel Limbat, dan selama 20 tahun dikuasai orang tua saksi tidak pernah ada masalah;

Menimbang, bahwa dalam bukti T.2 Sertifikat Hak Milik No.1072 Tahun 1989 Surat Ukur No 131 Tahun 1989 atas tanah yang terletak di Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado seluas 850 m setelah Majelis Hakim baca dan teliti dalam kolom nama pemegang hak adalah Ventje Albert Nelwan dan Lennie Pauline Mundung suami isteri yang dicoret pada tanggal 28 Maret 1989 dan apabila dilihat dalam kolom pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya tentang sebab perubahan tercatat adanya Akta Jual Beli No. 18/12/II/1989 tertanggal 21 Januari 1989 dihadapan PPAT Drs FX Mawuntu dan dalam kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya tercatat nama Piet Hein Kuhu, sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah yang tercantum dalam bukti P2 telah beralih kepemilikannya sejak

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 21 Januari 1989 dari pemilik lama Ventje Albert Nelwan dan Lennie Pauline Mundung kepada Piet Hein Kuhu dan berdasar bukti T.5 Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah Kota Manado Tahun 2022 atas nama Piet Hein Kuhu menunjukan bahwa orang yang memenuhi kewajiban pembayaran pajak nya adalah atas nama Piet Hein Mundung maka apabila dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat Joost Kuhu maka keterangan saksi Joost Kuhu telah bersesuaian dengan bukti T.2 dan bukti T.5;

Menimbang, bahwa dalam bukti T.2 Sertifikat Hak Milik No.1072 Tahun 1989 Surat Ukur No 131 Tahun 1989 kolom pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya tentang sebab perubahan tercatat sebagai berikut adanya :

- Akta Jual Beli No. 18/12/II/1989 tertanggal 21 Januari 1989 telah beralih kepemilikannya sejak tertanggal 21 Januari 1989 dari pemilik lama Ventje Albert Nelwan dan Lennie Pauline Mundung kepada Piet Hein Kuhu;
- Akta Jual Beli No 26/2019 tertanggal 26 Januari 2019 telah beralih kepemilikannya dari Piet Hei Kuhu kepada Maykel Limbat sebagaimana dalam kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya tercatat Maykel Limbat;
- Akta Jual Beli No. 66/2013 tertanggal 26 Maret 2013 dan beralih kepemilikannya dari Maykel Limbat kepada I Gede Ariawan sebagaimana dalam kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya tercatat I Gede Ariawan, sebagaimana bukti T.1 Akta Jual Beli No.66/2013 ;

Menimbang, bahwa berdasar keterangan saksi Penggugat Heri Ruru yang menerangkan tanah obyek sengketa adalah milik Gunther Mundung yang merupakan kakak dari Sophia Mundung dan Emma Mundung dan yang memperoleh warisan dari orang tuanya , saksi Heri Ruru tahu tanah tersebut milik Gunther Mundung, karena orang tua saksi Heri Ruru dahulu pernah mengelola dan mengolah tanah obyek sengketa atas ijin dari Gunther Mundung , sedangkan menurut keterangan saksi Tergugat Timotius Lahama yang menyatakan tanah obyek sengketa dahulu dikerjakan orang tua nya atas ijin dari Gunther Mundung dan sekarang menjadi milik Tergugat berdasar Sertifikat Hak Milik yang pernah saksi lihat serta diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan Gudang milik Tergugat



Menimbang, bahwa menurut bukti T.2 Sertifikat Hak Milik No.1072 Tahun 1989 Surat Ukur No 131 Tahun 1989 atas tanah yang terletak di Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado seluas 850 m nama pemegang hak adalah Ventje Albert Nelwan dan Lennie Pauline Mundung suami isteri apabila dihubungkan dengan bukti P.3 Surat Wasiat Ketetapan / Penentuan Pembagian Boedel /Warisan Tertanggal 23 Agustus 1965 Lennie Pauline Mundung bersama sama dengan Jorry Mundung yang mendapat bagian warisan berupa tanah di Rabane Kel Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado seluas 2 Ha kemudian apabila dihubungkan dengan bukti T.2 Sertifikat Hak Milik No.1072 Tahun 1989 Surat Ukur No 131 Tahun 1989 atas tanah yang terletak di Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado seluas 850 m dan dihubungkan lagi dengan keterangan saksi Penggugat Heri Ruru, saksi Tergugat Joost Kuhu, saksi Tergugat Tomotius Lahama adalah saling bersesuaian maka dapat disimpulkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan sebagian dari seluruh tanah bagian waris dari Lennie Pauline Mundung dan Jorry Mundung karena Gunther Mundung sebagai ayah dari Lenni Pauline Mundung dan Jorry Mundung sebagaimana bukti P.4 lah yang memberi ijin kepada orang tua saksi Heri Ruru dan orang tua saksi Timotius Lahama, padahal di dalam bukti P.3 Surat Wasiat Ketetapan / Penentuan Pembagian Boedel /Warisan Tertanggal 23 Agustus 1965 Gunther Mundung tidak memperoleh bagian warisan diatas tanah Rabane Kel Winangun satu Kec Malalyang Kota Manado;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat ditarik kesimpulan dan terbukti bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Ventje Albert Nelwan dan Lennie Pauline Mundung yang telah beralih kepada Piet Hein Kuhu yang kemudian beralih lagi kepada Maykel Limbat dan terakhir kepada Tergugat I Gede Ariawan;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di tanah obyek sengketa yang terletak di Rabane Kelurahan Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya , Tergugat dan Kuasa Hukumnya. Bahwa Penggugat menunjuk tanah obyek sengketa dan



dibenarkan oleh Tergugat, hanya terdapat perbedaan batas batas yaitu sebelah menurut Penggugat berbatasan sebelah Barat dengan Jalan dan Kuala, sebelah Selatan dengan Mawikere, Timur dengan Gunther Mundung, Utara dengan ema paulina, sedang menurut Tergugat sebelah Barat berbatasan dengan jalan Umum, Timur berbatasan dengan Jalan Umum, Selatan berbatasan dengan Keluarga waworuntu, sedangkan Utara dengan Cony widono Sedangkan luas obyek sengketa menurut Penggugat luas 800 m sedangkan menurut Tergugat 850 m;

Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim dapat menarik kesimpulan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menunjuk pada lokasi obyek sengketa yang sama, meskipun ada perbedaan nama pada batas batas yang ditunjuk sehingga tanah yang ditunjuk tersebut Menurut Majelis Hakim adalah benar tanah yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan periksa dalam pembuktian Surat dari Penggugat tidak ada satu pun bukti tertulis yang menunjukkan Sophia Mundung adalah yang memiliki tanah obyek sengketa yang menurut dalil Penggugat merupakan bagian dari warisan Sophia Mundung seluas 6 Ha apalagi apabila dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat Hendrik Ertefanus Legi yang menyatakan pernah ditawarkan untuk membeli tanah oleh ahli waris Sophia akan tetapi para ahli waris Sophia Mundung tidak menunjukan tempat atau lokasi dan bukti hak kepemilikan atas tanah yang ditawarkan ;

Menimbang, bahwa berdasar bukti P.3 Surat Wasiat Ketetapan / Penentuan Pembagian Boedel /Warisan Tertanggal 23 Agustus 1965 yang dibuat oleh Gunther Johannes Mundung, Sophia Mundung dan Emma Paulina Mundung dan bukti P.6 Peta Karet Pembagian Boedel Keluarga alm Herling Mundung dan Alm Doritje Bela tertanggal 23 Agustus 1965 Sophia Mundung mendapat bagian hak waris seluas 6 Ha di Rabane Kel Winangun Satu Kecamatan Malalyang Kota Manado, akan tetapi Penggugat tidak pernah membuktikan baik secara tertulis maupun saksi letak/lokasi tanah yang mana yang dimaksud sebagai obyek sengketa, karena Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan tanah seluas 6 Ha yang dimaksud sebagai bagian hak waris dari Sophia Mundung. Hal tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud untuk mengetahui apakah benar tanah obyek sengketa yang ditunjuk dan diakui oleh Penggugat adalah menjadi bagian dari tanah hak waris Sophia Mundung atau bukan, serta Penggugat tidak pernah menunjukkan bukti surat kepemilikan tanah baik berupa sertifikat hak kepemilikan atau register tanah atas nama Sophia Mundung atau ahli waris Sophia Mundung;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat dapat lah membuktikan kan dalil dalil nya sebagai pemilik sah dan pemegang hak milik berdasar SHM No 1072/Winganun Satu berdasarkan prosedur hukum peralihan hak yang sah ;

Menimbang, bahwa berdasar hal hal pertimbangan tersebut diatas Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt karena peralihan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam bukti T.2 adalah peralihan hak yang sah dan sesuai prosedur hukum yang benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil dalil gugatan nya maka patutlah gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan patutlah dibebani biaya perkara sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 283 RBg , Pasal 1365 KUHPdt dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat senilai Rp 1.780.500,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, pada hari Jumat tanggal 15 Desember 2023 oleh Majelis Hakim Astea Bidarsari, S.H.,M.H sebagai Ketua Majelis Hakim, Yance Patirran, SH.MH dan Erni L Gumolili,SH.MH sebagai Hakim Anggota yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Manado Nomor 372/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 14 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 19 Desember 2023 pembacaan putusan ini dilakukan melalui E.Court oleh Hakim Ketua dihadiri oleh para Hakim Anggota, Petrus Diogenes Bawodi, S.H sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yance Patiran , S.H.M.H

Astea Bidarsari, S.H.M.H

Erni Lily Gumolili, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Petrus Diogenes Bawodi, S.H



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3.....P	:	Rp.150.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp.30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp.414.500,00;
anggihan	:	
6.....P	:	Rp.1.166.000,00;
emeriksaan setempat	:	
Jumlah	:	<u>Rp1.780.500,00;</u>
(satu juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus)		



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)