



**PUTUSAN**

**Nomor : 106/Pdt.G/2017/PN.Amr**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Amurang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**SUKRI HENDRA USMAN**, Umur 56 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Tenggeri IV Bolok D 37 RT 004 RW 003 Kelurahan Klawuyuk, Kecamatan Sorong Timur ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama :

1. **ADRIANUS HOBIHI, SH. ;**
2. **FERNANDO SARIJOWAN, SH. ;**

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang tanggal 3 Agustus 2017 dengan No Reg No. 103/SK.Prak/2017/PN.Amr ;

**L a w a n :**

1. **FERRY PESIK**, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Nelayan, beralamat Lingkungan I Kelurahan Bitung , Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan.

Selanjutnya disebut;.....**TERGUGAT I**;

2. **FEIBE SORONGAN**, Umur 36 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat Lingkungan I Kelurahan Bitung , Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan.

Selanjutnya disebut;.....**TERGUGAT II**;

3. **NIXON J.R. LUTAM**, Umur 44 Tahun, Pekerjaan Tani , beralamat Lingkungan I Kelurahan Bitung , Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan.

Selanjutnya disebut;.....**TURUT TERGUGAT**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama :

1. **PAUL ALEXANDER WALSEN, SH. ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. MARHAENDRA SANGIAN, SH. ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang tanggal 18 Oktober 2017 dengan Nomor 111/SK.Prak/2017/PN.Amr ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah mempelajari surat-surat bukti yang diajukan Para Pihak ;

Telah mendengar keterangan Saksi-saksi ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 05 Oktober 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Amurang pada tanggal 09 Oktober 2017 dengan Register Perkara Perdata Nomor: 106/Pdt.G/2017/PN.Amr, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai hak milik sebidang Tanah / Perkarangan terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung, Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu Tumanken.  
Timur : dahulu Kosong sekarang kel. Lutam Poluan.  
Selatan : Kel. Tarore  
Barat : Jalan Kelurahan.  
Dengan luas kurang lebih 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi);  
Dan selanjutnya disebut objek sengketa;
2. Bahwa tanah / kintal perkarangan objek sengketa tersebut di atas dahulu pemiliknya adalah Alm. HERMINA TUMANKEN kemudian tanah / kintal Perkarangan tersebut oleh Anaknya NIXON J.R. LUTAM (Turut Tergugat) berdasarkan persetujuan Alm. HERMINA TUMANKEN sewaktu hidup dan Kakak beradik Turut Tergugat (anak-anak Alm. HERMINA TUMANKEN) tanah/ perkarangan objek sengketa tersebut dijual kepada Penggugat;
3. Bahwa Pembelian objek sengketa tersebut dilakukan dengan cara 2 kali pembayaran yaitu :

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 2 dari 40 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran pertama pada tanggal 10 Juni 2013 dan Pembayaran kedua pada tanggal 18 Juli 2014;

4. Bahwa transaksi Jual Beli tersebut telah diumumkan oleh pemerintah Kelurahan setempat dan tidak ada keberatan atau gangguan dari siapapun;
  5. Bahwa kemudian pada tahun 2015 oleh Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tanpa hak menyerobot, menguasai tanah / kintal Objek sengketa tersebut;
  6. Bahwa kemudian Penggugat sebagai pihak yang dirugikan sudah berkali-kali menghubungi Para Tergugat baik secara kekeluargaan maupun melalui pemerintah Desa setempat agar masalah kintal / Perkarangan objek sengketa tersebut dapat diselesaikan secara kekeluargaan tetapi usaha Penggugat sia-sia;
  7. Bahwa kemudian pada tahun 2017 penggugat melaporkan Tergugat atas penyerobotan tanah objek sengketa tersebut kepada Pihak Kepolisian Resor Minahasa Selatan;
  8. Bahwa dengan adanya Perbuatan melawan Hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan timbulnya kerugian bagi Penggugat, yakni kerugian Materil sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah); dan kerugian imateril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  9. Bahwa oleh karena objek sengketa adalah milik Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka dihukum untuk keluar dan mengosongkan tanah/perkarangan objek sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada penggugat;
  10. Bahwa untuk menjamin agar tanah perkarangan objek sengketa tidak dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Pihak lain, mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Amurang meletakkan sita jaminan terhadap tanah/perkarangan objek sengketa tersebut ;
  11. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan menurut hukum maka, Penggugat mohon Putusan yang bersifat serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari pihak Tergugat;
- Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas Penggugat Memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Amurang melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 3 dari 40 Halaman*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Menerima Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Jual – Beli tanah / kintal Tersebut antara Penggugat dengan NIXON JR LUTAM (turut Tergugat) berdasarkan persetujuan Alm. HERMINA TUMANKEN sewaktu hidup dan kakak beradik Turut Tergugat (anak-anak Alm. HERMINA TUMANKEN) adalah Sah menurut hukum;
3. Menyatakan Pembelian objek sengketa tersebut dilakukan dengan cara 2 kali pembayaran yaitu : pembayaran pertama pada tanggal 10 Juni 2013 dan Pembayaran kedua pada tanggal 18 Juli 2014 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan objek sengketa sebidang Tanah / Perkarangan terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung, Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu Tumanken.  
Timur : dahulu Kosong sekarang kel. Lutam Poluan.  
Selatan : Kel. Tarore  
Barat : Jalan Kelurahan.  
Dengan luas kurang lebih 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi) tersebut adalah milik sah Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak menyerobot, menguasai tanah / kintal Objek sengketa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian yang timbul, yakni kerugian Materil sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Amurang terhadap tanah /perkarangan objek sengketa tersebut
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan mengosongkan tanah/ perkarangan objek sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat untuk dikuasai dan dipergunakan secara bebas, bila perlu dengan bantuan pengamanan dari Kepolisian;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk segera keluar bersama barang-barangnya mengosongkan tanah / kintal kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian
10. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 4 dari 40 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini;
12. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini;  
Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 18 Oktober 2018 Penggugat telah hadir menghadap persidangan lewat kuasanya dan Tergugat I dan Tergugat II hadir bersama kuasanya, Turut Tergugat hadir dipersidangan sehingga Para Pihak hadir seluruhnya di Persidangan yang untuk selanjutnya berdasarkan Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim menyarankan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka secara damai dengan menggunakan bantuan Mediator / Hakim Mediator yang ditunjuk dan dipilih sendiri oleh para pihak ;

Menimbang bahwa para pihak tidak dapat menunjuk mediatornya sendiri sehingga Majelis Hakim akhirnya telah menunjuk dan menetapkan **ERICK I. CHRISTOFFEL, SH** Hakim Pada Pengadilan Negeri Amurang sebagai Mediator untuk mendampingi dan mengupayakan perdamaian kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa perdamaian dari kedua belah pihak melalui mediasi tidak tercapai sebagai mana dilaporkan oleh Hakim sebagai Mediator tersebut dalam laporannya tertanggal 8 November 2017 karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan sesuai di **dalam lampiran berkas perkara** ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan jawaban dan Turut Tergugat mengajukan jawaban telah mengajukan jawaban tertanggal 4 Januari 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat tidak mengajukan Replik dan bertetap dalam gugatannya demikian pula pihak Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik dan bertetap pada jawabannya

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 5 dari 40 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Januari 2018, yang dihadiri oleh kedua belah pihak, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

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

1. Foto copy Kwitansi pembayaran tertanggal 10 Juni 2013, yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai selanjutnya diberi tanda P - 1;
2. Foto copy Kwitansi 2014 kwitansi pembayaran tertanggal 18 Juli , yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P – 2;
3. Foto copy Surat Keterangan pengumuman tanah tertanggal 18 Juli 2014 yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P - 3;
4. Foto copy Berita Acara Pengukuran Tanah tertanggal 18 Juli 2014, yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Foto Copy Surat Keterangan kesaksian Riwayat Tanah tertanggal 18 Juli 2014 yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Tanpa Surat Keterangan Pemilikan Tanah tanggal 16 Januari 2018 yang telah dilegalisir sesuai aslinya bermaterai, selanjutnya diberi tanda P – 6;
7. Foto Copy tanda bukti laporan Polisi nomor LP/211/VI/Sulut/Res Minsel tanggal 20 Juni 2017 yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P – 7;
8. Foto Copy surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak bumi dan Bangunan tahun 2015, yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P – 8;
9. Foto Copy Surat pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P – 9 ;
10. Foto Copy Surat pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, yang telah dilegalisir sesuai aslinya dan bermaterai, selanjutnya diberi tanda P – 10;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 6 dari 40 Halaman*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

## 1. Saksi FENTJE TAMBAJONG ;

- Bahwa saksi mengerti dipanggil dipersidangan terkait perkara tanah ;
- Bahwa saksi bertugas sebagai aparat desa pada tahun 1988 s/d saat ini ;
- Bahwa tugas saksi sebagai Aparat Desa adalah kepala lingkungan V di kel. Bitung kec. Amurang kab. Minahasa Selatan ;
- Bahwa saksi mengetahui tentang bukti surat dari Penggugat yang bertanda P.4 yaitu tentang berita acara pengukuran tanah dan bukti tersebut merupakan bukti ukur tanah untuk transaksi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat di tahun 2014 ;
- Bahwa saksi mengetahui secara langsung tentang pengukuran tanah tersebut karena saksi bertugas sebagai tim pengukuran tanah ;
- Bahwa luas tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah 195,5 m2 ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah  
Utara dengan Kel. Tumuyu-Tumanken  
Selatan dengan Kel. Tarore  
Timur dengan tanah kosong  
Barat dengan jalan kelurahan
- Bahwa tanah kosong yang letaknya sebelah timur tersebut tidak diketahui siapa pemiliknya karena sudah menjadi sengketa sejak dulu ;
- Bahwa Kel. Tumuyu -Tumanken sudah lama menjadi pemilik tanah disebelah Utara ;
- Bahwa Kel. Tumuyu-Tumanken hadir saat pengukuran tanah ;
- Bahwa, yang menjadi Tim Pengukur tanah saat itu adalah Roosje Tandayu yang merupakah Kepala Kelurahan Bitung, saksi sebagai Kepala Lingkungan V, dan Paultje Tarore sebagai Kepala Lingkungan I;
- Bahwa, Pemilik tanah tersebut awalnya adalah milik Kel. Tumanken-Tandayu;
- Bahwa, Penggugat menguasai tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat karena ada transaksi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat dimana Turut Tergugat merupakan keturunan (cucu) dari Kel. Tumanken-Tandayu;

Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 7 dari 40 Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Turut Tergugat menjual tanah tersebut karena sudah mendapat persetujuan dari kakak beradik Turut Tergugat dimana dana tersebut digunakan untuk biaya berobat orang tua Turut Tergugat dan Kakak Turut Tergugat yang saat itu sedang sakit ;
- Bahwa, suami-istri Kel. Tumanken-Tandayu saat ini sudah meninggal dan semasa hidupnya suami-istri Kel. Tumanken-Tandayu dikaruniai 3 orang anak yang bernama Maria Tumanken (tante Itong), Wilhelmina Tumanken (tante Min) dan Hermina Tumanken (tante Emi);
- Bahwa, Tergugat dan Turut Tergugat merupakan keturunan dari suami-istri Kel. Tumanken-Tandayu dimana Tergugat merupakan anak kandung dari Wilhelmina Tumanken (tante Min) sedangkan Turut Tergugat merupakan anak kandung dari Hermina Tumanken (tante Emi);
- Kel. Tumanken-Tandayu memiliki 4 bidang tanah/kebun yaitu:
  1. Kebun Topus Wangke
  2. Kebun Gunung Tenga
  3. Tanah yang terletak di Lingkungan V Kelurahan Bitung
  4. Tanah yang terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung yang saat ini merupakan tanah sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa, Kebun Topus Wangke sudah di jual dan hasilnya di bagi ke 3 orang anak Kel. Tumanken-Tandayu yaitu tante Itong, tante Min dan tante Emi. Kebun Gunung Tengah di bagi juga ke 3 orang anak Kel. Tumanken-Tandayu yaitu tante Itong, tante Min dan tante Emi. Begitu juga dengan tanah yang terletak di Lingkungan I dan di lingkungan V. Semuanya di bagi menjadi 3 bagian;
- Bahwa, Tanah di Lingkungan (objek Sengketa) di bagi pada 3 orang anak dari Kel. Tumanken-Tandayu, lalu tanah yang menjadi bagian dari tante Emy yaitu orang tua Turut Tergugat di jual oleh Turut Tergugat kepada Penggugat dengan persetujuan dari anak-anak tante Emy;
- Bahwa, Tanah yang menjadi objek sengketa di bagi menjadi 3 bagian yaitu bagian Selatan berbatasan dengan Kel. Tarore menjadi milik tante Emy, bagian Utara milik tante Min, dan bagian tengah di antara tanah bagian milik tante Emy dan tante Min adalah milik tante Itong dan Pembagian tanah tersebut sudah mendapat persetujuan dari ketiga anak dari Kel. Tumanken-Tandayu tersebut dan dilakukan pengukuran secara serentak dalam 1 hari yang dihadiri ketiga anak Kel. Tumanken-Tandayu turut hadir ;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 8 dari 40 Halaman*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tanah yang di jual oleh Turut Tergugat adalah tanah yang menjadi bagian Tante Emy yaitu orang tua dari Turut Tergugat dimana yang menguasai tanah yang menjadi bagian Tante Emy saat ini adalah Penggugat tetapi yang menempati tanah yang menjadi bagian milik Tante Emy saat ini adalah Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa, Transaksi pelunasan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat dilakukan di hadapan Kepala Lingkungan I yaitu Paultje Tarore lalu disampaikan kepada Kepala Kelurahan Bitung untuk mengetahui adanya transaksi tersebut. Kemudian dilakukan pengumuman yang ditempel di Kantor Kelurahan selama 2 minggu yaitu sejak tanggal 01 Juli s/d 16 Juli 2014 dan Tidak ada yang keberatan saat dilakukan pengukuran objek sengketa karena adanya transaksi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat dan pada saat terjadi Pengukuran Tergugat hadir dan berada di tempat tersebut ;
- Bahwa, Tergugat mengetahui bahwa tanah tersebut akan dijual karena ada informasi dari Pemerintah Kelurahan Bitung melalui Kepala Lingkungan I yaitu Paultje Tarore dan Tanah objek sengketa tersebut dilakukan pengukuran pada tahun 2014 dan Tergugat dan Tergugat menempati tanah tersebut sejak tahun 2015;
- Bahwa orang tua Tergugat yaitu Wilhelmina Tumanken (tante Min) mendapat bagian tanah disebelah utara dan yang menjadi tanah sengketa adalah tanah bagian dari Hermina Tumanken (tante Emy) yaitu orang tua dari Turut Tergugat;
- Bahwa, Turut Tergugat mendapat ijin dari kakak-beradik Turut Tergugat untuk menjual tanah tersebut dimana hasil penjualan akan digunakan untuk biaya berobat orang tua dan kakak mereka yang saat itu sedang sakit. Dan tidak ada yang keberatan akan penjualan tersebut ;
- Bahwa, saksi mengetahui adanya laporan polisi terhadap Tergugat untuk menegur Tergugat karena sudah mendirikan rumah di tanah tersebut dimana sebelumnya sudah pernah diusahakan teguran melalui Kepala Lingkungan I, kemudian di Kelurahan, dan akhirnya berlanjut di kepolisian;

## 2. Saksi PAULTJE TARORE ;

- Bahwa, saksi sebagai aparat desa sejak Tahun 1997 yang bertugas sebagi Kepala Lingkungan I di Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan ;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 9 dari 40 Halaman*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang meminta kepada saksi untuk melakukan pengukuran tanah tersebut adalah Keluarga Lutam-Tumanken (Turut Tergugat) dan yang membuat Berita Acara Pengukuran adalah Kepala kelurahan sedangkan saksi turut menandatangani Berita Acara Pengukuran dan tidak ada para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa, pernah dilakukan hibah tanah milik Maria Tumanken (tante Itong) kepada Wilhelmina Tumanken (tante Min) pada tahun 2016 dan saya turut bertanda tangan dalam surat hibah tersebut;
- Bahwa, yang memberikan ijin kepada saksi untuk melakukan pengukuran tanah tersebut adalah Kepala Kelurahan Bitung dasar saya melakukan pengukuran tanah di Lingkungan I karena sudah adanya pembagian dari anak-anak Hendrikus Tumanken (kel. Tumanken-Tandayu) ;
- Bahwa, Hendrikus Tumanken memiliki 4 bidang tanah terdiri dari 2 kebun dan 2 kintal/tanah yang semuanya terletak di Kelurahan Bitung;
- Bahwa, 4 bidang tanah milik Hendrikus Tumanken sudah dilakukan pembagian kepada ketiga anaknya dan setiap bidang tanah dibagi dalam 3 bagian dan hanya 1 bidang kebun sudah dijual dan hasil penjualan telah di bagi 3 oleh anak-anak Hendrikus Tumanken, sedangkan 3 bidang tanah lainnya belum dijual;
- Bahwa, tanah yang menjadi sengketa saat ini adalah tanah yang terletak di Lingkungan I dengan Batas-batas tanah tersebut adalah :

Utara	: berbatasan dengan Ke. Tumuyu-Tumanken
Selatan	: berbatasan dengan Kel. Tarore
Timur	: berbatasan dengan tanah kosong
Barat	: Jalan Kelurahan
- Bahwa saksi turut menandatangani Surat Kesaksian Riwayat Tanah;
- Bahwa, benar bahwa luas tanah sesuai pengukuran sekitar 195,5 m2;
- Bahwa. yang saat ini menduduki tanah yang menjadi sengketa di Lingkungan I adalah Tergugat;
- Bahwa menurut pembagian pemilik tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah Hermina Tumanken (tante Emy) yang merupakan orang tua dari Turut Tergugat;
- Bahwa, yang menjadi pemilik tanah sengketa tersebut saat ini adalah Penggugat karena sudah ada transaksi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 10 dari 40 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang memberikan ijin kepada Turut Tergugat untuk menjual tanah tersebut adalah kakak beradik Turut Tergugat yang merupakan anak-anak dari Hermina Tumanken (tante Emy). Mereka menyetujui Turut Tergugat untuk menjual karena saat itu mereka butuh biaya untuk pengobatan orang tua mereka yaitu Hermina Tumanken (tante Emy) dan pengobatan kakak Turut Tergugat bernama Lina yang saat itu sedang sakit;
- Bahwa saksi, pernah melihat surat persetujuan bersama dari kakak beradik Turut Tergugat tersebut dan berdasarkan surat itulah maka saya melakukan pengukuran tanah ;
- Bahwa, Kepala Kelurahan melakukan pengumuman selama 14 hari atas hasil pengukuran;
- Bahwa, Transaksi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat dilakukan dihadapan pemerintah Keluran Bitung dimana pada saat itu saksi hadir saat dilakukan transaksi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa, Transaksi jual beli dilakukan pada tahun 2013;
- Bahwa, tidak ada yang keberatan saat dilakukan transaksi jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa, saat dilakukan pengukuran, para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut turut hadir sedangkan Tergugat tidak hadir dan hanya orang tua Tergugat yang hadir;
- Bahwa, Tanah objek sengketa yang diukur tersebut adalah tanah milik dari orang tua Turut Tergugat dan bukan milik orang tua Tergugat;
- Bahwa, Hendrikus Tumanken bersama istrinya (keluarga Tumanken-Tandayu) memiliki 3 orang anak yaitu : Maria Tumanken (tante Itong), Wilhelmina Tumanken (tante Min) dan Hermina Tumanken (tante Emi);
- Bahwa, Orang tua dari Tergugat adalah Wilhelmina Tumanken (tante Min) dan orang tua dari Turut Tergugat adalah Hermina Tumanken (tante Emy);

### 3. Saksi TUTU PETRUS ;

- Bahwa saksi mengerti diperiksa dipersidangan terkait masalah tanah ;
- Bahwa, saksi bertugas sebagai Kepala Kelurahan Bitung sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2008;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 11 dari 40 Halaman*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sepengetahuan saksi ada 4 bidang tanah milik Hendrikus Tumanken yang terdiri dari 2 bidang kebun dan 2 tanah/kintal dimana semuanya terletak Apa yang menjadi dasar pembagian tanah milik Hendrikus Tumanken tersebut;
- Bahwa, yang menjadi dasar pembagian tanah milik Hendrikus Tumanken tersebut adalah hasil musyawarah dari ketiga anak Hendrikus Tumanken;
- Bahwa, Pembagian atas tanah tersebut dilakukan di Kantor Kelurahan Bitung dan saat itu saya turut hadir, hanya saja saat itu tidak dibuat surat pembagian dan saya sudah mengusulkan kepada mereka untuk dibuat surat pembagian dimana yang hadir saat pembagian adalah ketiga anak-anak Hendrikus Tumanken;
- Bahwa, saksi mengetahui mengenai surat hibah dari anak-anak Hendrikus Tumanken kepada Wilhelmina Tumanken (tante Min) dan sempat diserahkan kepada saya yang saat itu sebagai Kepala Kelurahan Bitung tetapi saya tidak menandatangani karena yang datang saat itu hanya Wilhelmina Tumanken (tante Min) sedangkan kedua orang anak-anak Hendrikus Tumanken yang menghibahkan tidak hadir dan saksi sempat menyarankan kepada Wilhelmina Tumanken (tante Min) untuk menghadirkan 2 orang yang memberi hibah tersebut tetapi hingga saya selesai menjabat sebagai Kepala Kelurahan Bitung mereka tidak pernah hadir lagi;
- Bahwa, 1 (satu) kali dilakukan hibah dari anak-anak Hendrikus Tumanken kepada Wilhelmina Tumanken (tante Min) tapi tidak terlaksana;
- Bahwa letak objek sengketa tersebut terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung dengan batas-batas tanah tersebut adalah :

Utara	: berbatasan dengan Kel. Mirah
Selatan	: berbatasan dengan Kel. Tarore
Timur	: berbatasan dengan tanah kosong
Barat	: Jalan Kelurahan

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan mananggapinya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan **alat bukti-bukti surat** sebagai berikut:

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 12 dari 40 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Keterangan Persetujuan Pembagian, tanggal 5 September 2006, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2 -1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Persetujuan Pembagian, tanggal 5 September 2006, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2 -2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Persetujuan Pembagian, tanggal 5 September 2006, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2 -3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Pemberian Hibah, tanggal 11 Maret 2007, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2 -4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Hibah, tanggal 22 Maret 2010, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-5;
6. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran tahun 2017, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2 -6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-8;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 13 dari 40 Halaman*

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-9;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-10;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-11;
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-12;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-13;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-14;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-15;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 14 dari 40 Halaman*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-16;
17. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-17;
18. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-18;
19. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-19;
20. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-20;
21. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran tahun 1999, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2 -21;
22. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1996, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-22;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 15 dari 40 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-23;
24. Fotocopy Surat Panggilan, tanggal 17 Desember 2014, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-24;
25. Fotocopy Surat Pendjualan, tanggal 1 September 1969, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T1,2-25;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi, dipersidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

## 1. Saksi SONI MONIUNG dibawah sumpah, memberikan keterangan:

- Bahwa saksi mengerti diperiksa dipersidangan terkait masalah tanah ;
- Bahwa, yang menjadi pemilik tanah yang menjadi objek sengketa saat ini adalah Ferry Pesik (Tergugat I) saksi mengetahui bahwa tanah tersebut milik Tergugat I dari cerita orang-orang tua di kampung;
- Bahwa, Objek sengketa terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan tetapi saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, tetapi sepengetahuan saksi tanah tersebut bersebelahan dengan tanah milik ibu Tergugat I yaitu Tante Mien ;
- Bahwa, Pemilik tanah di Lingkungan I tersebut sebelum ditempati Tergugat I adalah keluarga Tumanken;
- Bahwa, saat ini saksi bertempat tinggal di Lingkungan V Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan sekitar 5 tahun;
- Bahwa Orang tua Tergugat I bernama Tante Mien yang mempunyai 2 orang bersaudara tetapi saya lupa nama dari kakak beradik Tante Mien (Wilhelmina Tumanken) tersebut;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 16 dari 40 Halaman*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saat ini Tante Mien (Wilhelmina Tumanken) tinggal disebelah tanah yang menjadi objek sengketa sedangkan yang tinggal di samping sebelah Selatan dari tanah objek sengketa adalah Romy Taroreh;
- Bahwa, Tergugat I tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2010 atau 2011;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui bahwa pernah ada pengumuman pengukuran atas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa, saksi tidak mengingat bahwa Turut Tergugat pernah tinggal di tanah yang menjadi objek sengketa ;
- Pemilik tanah yang menjadi objek sengketa saat ini adalah Keluarga Tumanken;
- Bahwa, saksi tinggal di Kelurahan Bitung sejak tahun 1982, dimana sejak tahun 1982 s/d 2005 saya tinggal dekat dengan tanah objek sengketa dimana jika saksi pergi ke kebun maka saksi akan melewati jalan dimana terletak tanah objek sengketa;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat Tergugat I tinggal bersama orang tuanya;
- Bahwa, tidak mengetahui mengenai jual-beli tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tentang surat keterangan pembagian tanah di Lingkungan I;
- Bahwa, Keluarga Tumanken memiliki 3 orang anak perempuan yang bernama Mien, Emy, dan Itong;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui bahwa ibu dari Turut Tergugat memiliki hak atas tanah yang menjadi objek sengketa saat ini;

## 2. Saksi **ALBERTHINA MARTHA TUMUJU** tidak diambil sumpah, memberikan keterangan:

- Bahwa saksi mempunyai hubungan keluarga antara saksi dengan Tergugat I dan Turut Tergugat yaitu orang tua saya kakak beradik kandung dengan orang tua Tergugat I dan orang tua Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Surat Pembagian Kakak-Beradik, dimana dilakukan pembagian adalah tanah di Lingkungan V dan kebun;
- Bahwa, yang menjadi objek sengketa saat ini adalah tanah di Lingkungan I Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dimana tanah yang terletak di Lingkungan I dibagi 3;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 17 dari 40 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Turut Tergugat pernah tinggal di tanah milik Keluarga Tumanken yang terletak di Lingkungan I tersebut tepatnya di tanah sebelah objek sengketa yang saat ini telah dimiliki oleh Keluarga Taroreh;
- Bahwa, Turut Tergugat terlebih dahulu tinggal daripada Keluarga Taroreh di tanah sebelah selatan objek sengketa tersebut;
- Bahwa, setahu saksi bahwa tanah kintal di Lingkungan I di bagi 3 dan bukan diberikan kepada Wilhelmina Tumanken;
- Bahwa, saksi mengetahui bahwa tanah di Lingkungan I di bagi 3 dan bukan milik Wilhelmina Tumanken karena pengukuran yang akan dilakukan oleh Kepala Kelurahan Yus Tutu tidak jadi dilakukan disebabkan tanah tersebut masih milik 3 bersaudara;
- Bahwa, yang menjadi objek sengketa saat ini adalah tanah di Lingkungan I Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan;  
Dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan Janda Tumanken
  - Selatan : berbatasan dengan Kel. Tumanken (saat ini ditempati Keluarga Taroreh)
  - Timur : berbatasan dengan Kel. Tandayu
  - Barat : Jalan Kelurahan
- Bahwa, Tergugat I memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dari pemberian hibah orang tua Tergugat I;
- Bahwa, tanah objek sengketa dan tanah yang ditempati oleh Wilhelmina Tumanken merupakan satu kesatuan;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui kapan tepatnya Turut Tergugat keluar dan tidak lagi tinggal di tanah yang saat ini di tempati oleh Keluarga Taroreh, tetapi seingat saksi sebelum tahun 2014;
- Bahwa, saat dilakukan pengukuran tanah, Kel. Tumanken belum bermasalah dengan Kel. Taroreh karena telah menempati tanah disebelah Selatan tanah Kel. Tumanken tersebut;
- Bahwa, ketiga kakak beradik yang merupakan anak-anak dari Keluarga Tumanken tersebut ada yang masih hidup dan ada yang sudah meninggal, orang tua saya yang bernama Maria Tumanken masih hidup, orang tua Tergugat yang bernama Wilhelmina Tumanken masih hidup, dan orang tua Turut Tergugat yang bernama Hermina Tumanken telah meninggal;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Saksi PAULUS TANDAJU, disumpah, memberikan keterangan:

- Bahwa, saksi mengerti diperiksa dipersidangan terkait masalah tanah ;  
Bahwa, yang menjadi objek sengketa saat ini adalah tanah di Lingkungan I Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dengan batas-batasnya ;  
Utara : berbatasan dengan Kel. Mirah;  
Selatan : berbatasan dengan Kel. Tumbelaka;  
Timur : berbatasan dengan Kel. Sariowan-Otay;  
Barat : Jalan Kelurahan yang dahulu jalan kebun
- Bahwa, saksi melihat ada 2 bangunan rumah papan di atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa, saksi pernah melihat beberapa tahun lalu Turut Tergugat tinggal di rumah yang berada di tanah objek sengketa dan disebelahnya ada rumah Kel. Tarore;
- Bahwa, Pemilik tanah objek sengketa dahulunya adalah Kel. Tumanken/Hendrickus Tumanken dimana saksi mengetahui bahwa tanah tersebut milik Kel. Tumanken sejak saya masih kecil karena waktu itu saya pernah tinggal berdekatan dengan objek sengketa dan saya juga pernah menjadi Kepala Lingkungan V Kelurahan Bitung pada tahun 1980 s/d tahun 1990-an dimana saat itu saya berumur sekitar 30-40 tahun;
- Bahwa, Saat ini yang menjadi pemilik tanah tersebut adalah Kel. Pesik (Tergugat) Tumanken dan mereka sekarang yang tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak pernah mendengar adanya pengumuman atau plakat bahwa telah terjadi jual beli antar Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah yang menjadi objek sengketa karena jika ada pengumuman atau plakat pasti tiap pemilik tanah yang berbatasan akan di panggil oleh Kelurahan;
- Bahwa, sepengetahuan saksi bahwa sejak dahulu Wilhelmina Tumanken tinggal di tanah objek sengketa dan bersebelahan dengan Tergugat I yaitu Ferry Pesik yang merupakan anaknya sendiri;
- Bahwa, saksi tinggal di tanah milik opa dari saksi yang bersebelahan dengan tanah Kel. Mirah yang merupakan batas sebelah utara objek sengketa sejak saya kecil dan kemudian pindah dari tempat tersebut sekitar 20 tahun yang lalu;

Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 19 dari 40 Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tergugat dapat memiliki tanah yang menjadi objek sengketa saat ini karena pemberian dari orang tuanya yaitu Wilhelmina Tumanken, sedangkan Wilhelmina Tumanken memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya yaitu Hendrickus Tumanken;
- Bahwa, saksi pernah mendengar bahwa Penggugat membeli sebidang tanah dari Turut Tergugat saksi dengar dari dalah orang-orang atau masyarakat di kampung;
- Bahwa, Ibu Turut Tergugat bernama Hermina Tumanken dan telah meninggal dunia;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah ada keberatan dari Tergugat saat Turut Tergugat menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak pernah mendengar adanya pengumuman atau plakat bahwa telah terjadi jual beli antar Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah yang menjadi objek sengketa karena jika ada pengumuman atau plakat pasti tiap pemilik tanah yang berbatasan akan di panggil oleh Kelurahan;
- Bahwa, saksi bekerja sebagai petani di kebun dengan Jarak antara kebun dengan rumah saya sekitar 1 km dimana saksi jarang dirumah karena setiap hari saya pergi ke kebun;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Tergugat tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan. Demikian pula kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat juga untuk membuktikan dalil-dalinya telah mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Foto copy Surat Persetujuan Bersama Kakak Beradik, tanggal 22 Agustus 2013, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda TT-1;
2. Foto copy Silsilah Keluarga, tanggal 16 Januari 2018, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda TT-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Kepala Kelurahan, tanggal 16 Januari 2018, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 20 dari 40 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda TT-3;

4. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 16 Januari 2018, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda TT-4;
5. Foto copy lembaran register desa No. 286, surat bukti ini dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dan juga telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda TT-5;

Menimbang, selain bukti surat turut tergugat juga menghadapkan saksi dipersidangan yang keterangannya pada pokok sebagai berikut yaitu :

1. **Saksi ROOSJE T. TANDAJU** disumpah, memberikan keterangan:

- Bahwa, saksi mengerti diperiksa dipersidangan terkait masalah tanah ;
- Bahwa, saksi adalah Kepala Kelurahan Bitung ;
- Bahwa, yang menjadi objek sengketa saat ini adalah tanah di Lingkungan I Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dengan Batas-batas tanah tersebut adalah :  
Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu-Tumanken;  
Selatan : berbatasan dengan Kel. Taroreh;  
Timur : - (tanah masih dalam masalah)  
Barat : Jalan Kelurahan;
- Bahwa, tanah objek sengketa saat ini terdaftar atas nama Penggugat berdasarkan jual beli dari pemilik lama yang bernama Hermina Tumanken;
- Bahwa, Pemilik hak sebelumnya atas tanah objek sengketa sesuai yang tercatat di register desa adalah pemilik lama yaitu Hermina Tumanken;
- Bahwa, yang menulis Register desa terhadap tanah yang menjadi objek sengketa adalah staf di kelurahan tetapi penulisan diketahui oleh Lurah dan yang menjadi dasar penulisan register adalah hasil pengukuran, jika telah selesai dilakukan pengukuran langsung dicatat dalam register;
- Bahwa, yang mendasari sehingga dalam register dicatat bahwa pemegang hak atas tanah adalah Hermina Tumanken adalah hasil pertemuan 3 kakak beradik Kel. Tumanken-Tandayu pada tahun 2012

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 21 dari 40 Halaman*



dimana saat itu saksi hadir langsung sebagai Kepala Kelurahan Bitung;

- Bahwa, sepengetahuan saksi milik Wilhelmina sudah teregister tapi saksi lupa nomor folio dalam register sedangkan milik Maria tidak diregister karena sudah dihibahkan pada Wilhelmina;
- Bahwa, saksi hanya mengetahui bahwa Kel. Tumanken-Tandayu memiliki tanah di Lingkungan I Kelurahan Bitung, dan saksi tidak mengetahui tanah yang lain milik dari Kel. Tumanken Tandayu;
- Bahwa, letak objek pajak sesuai dengan bukti dari Tergugat I terletak di kebun;
- Bahwa, sebelum menjabat sebagai Kepala Kelurahan Bitung saksi tinggal di Tompasso Baru dan setelah menjabat sebagai Kepala Kelurahan saya tinggal di Lingkungan III Kelurahan Bitung;
- Bahwa, setahu saksi Luas tanah objek sengketa adalah 195,5 m<sup>2</sup> dimana Tanah objek sengketa saat ini terdaftar atas nama Penggugat;
- Bahwa, Penggugat memperoleh tanah tersebut dari transaksi jual beli antar Penggugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa, yang menduduki tanah objek sengketa adalah Tergugat I dan saksi tidak mengetahui atas dasar apa Tergugat I menduduki tanah objek sengketa;
- Bahwa, Turut Tergugat menjual tanah tersebut berdasarkan persetujuan dari Hermina Tumanken yang merupakan pemilik tanah saat itu;
- Bahwa, Tanah tersebut dahulunya milik Keluarga Tumanken-Tandayu yang merupakan orang tua Hermina Tumanken dan pada tahun 2012 di Kantor Lurah Bitung diadakan pertemuan 3 kakak beradik anak-anak dari Keluarga Tumanken Tandayu yaitu Maria Tumanken, Wilhelmina Tumanken dan Hermina Tumanken, dimana saat itu ketiga kakak beradik tersebut bertemu dengan saya secara langsung. Mereka menyatakan kepada saya keseluruhan tanah milik Keluarga Tumanken-Tandayu tetapi saya tidak tahu luasnya, dan tanah tersebut akan dibagi 3 kepada mereka. Tanah warisan tersebut mulai dari objek sengketa sampai kearah jalan besar dimana pembagiannya objek sengketa merupakan milik Hermina Tumanken, di bagian tengah milik Maria Tumanken, sedangkan yang mengarah ke jalan besar merupakan milik Wilhelmina Tumanken. Dipertemuan tersebut juga dinyatakan bahwa bagian milik

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 22 dari 40 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maria Tumanken dihibahkan kepada Wilhelmina Tumanken dengan syarat bahwa Hermina Tumanken juga mendapat bagian;

- Bahwa, saat ini Wilhelmina Tumanken masih hidup dan tinggal di tanah yang menjadi bagiannya yaitu di Lingkungan I Kelurahan Bitung, sedangkan Maria Tumanken masih hidup dan tinggal di Manado dan Hermina Tumanken sudah meninggal;
- Bahwa, setelah pertemuan ketiga kakak beradik saksi belum langsung melakukan pengukuran karena masih mengurus pekerjaan yang lain, dilakukan pengukuran kira-kira antara bulan Oktober 2012 s/d awal tahun 2013 sedangkan Tanah objek sengketa dilakukan pengukuran tahun 2014 sesuai permintaan dari Penggugat atas dasar jual beli dari anak Hermina Tumanken kepada Penggugat;
- Bahwa, Wilhelmina pernah meminta agar tanahnya diukur mulai dari objek sengketa hingga batas tanah miliknya tetapi saksi tidak mau melakukannya karena tanah objek sengketa sudah dijual, dan pada akhirnya saksi hanya mengukur tanah milik Wilhelmina hingga tanah yang dihibahkan Maria Tumanken kepada Wilhelmina Tumanken saja;
- Bahwa, pengukuran terhadap tanah milik Wilhelmina dilakukan pada sekitar tahun 2014-2015;
- Bahwa, terhadap Transaksi jual beli antara Turut Tergugat dan Penggugat saksi mengetahuinya dari pemerintah Lingkungan I;
- Bahwa, yang menjadi dasar dari transaksi jual beli tersebut dimana Turut Tergugat merupakan anak dari Hermina Tumanken pemilik tanah objek sengketa yang merupakan pewaris dan anak dari Keluarga Tumanken Tandayu yang telah memperoleh tanah tersebut berdasarkan pembagian hasil kesepakatan 3 kakak beradik pada tahun 2012 di kantor Lurah Bitung;
- Bahwa, telah dilakukan Pengumuman terhadap jual beli yang dilakukan pengumuman selama 2 minggu sesuai dengan aturan dan tidak ada pihak yang keberatan ;
- Bahwa letak kebun 3 yang saksi ketahui berada di kebun bagian atas yang jauh dari Pemukiman sesuai dengan Bukti T1,2-8 s/d T1,2-23 ;
- Bahwa, letak objek pajak sesuai dengan bukti P-8 dan bukti P-9 yang dibayarkan oleh Penggugat adalah tanah yang menjadi objek sengketa saat ini yaitu terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 23 dari 40 Halaman*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat terjadi sengketa mengenai tanah yang menjadi objek sengketa, Tergugat dan Wilhelmina Tumanken pernah beberapa kali dipanggil untuk mediasi, tetapi Tergugat dan Wilhelmina Tumanken tidak pernah datang, bahkan Tergugat sempat mengatakan bahwa tidak perlu diadakan mediasi dan lebih baik masalah ini diselesaikan di Pengadilan; Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 18 April 2018 Kuasa Penggugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan sedangkan Para Tergugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 19 April 2018 dimana semuanya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi dan mohon putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di Persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan telah dipertimbangkan sehingga menjadi bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini ;

## **TENTANG HUKUMNYA**

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memberikan pertimbangan dalam pokok perkara ini maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang Tanah / Perkarangan terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung, Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu Tumanken.
- Timur : dahulu Kosong sekarang kel. Lutam Poluan.
- Selatan : Kel. Tarore
- Barat : Jalan Kelurahan.

Dengan luas kurang lebih 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi);

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 24 dari 40 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 22 Januari 2018, yang dihadiri oleh kedua belah pihak dan telah menunjukkan objek sengketa yang terletak di **Tanah Kintal yang terletak di Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan** Selanjutnya setelah di lokasi objek sengketa dilakukan pengukuran dan Kuasa Penggugat menyampaikan Luas tanah Objek Sengketa adalah kurang lebih 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu-Tumanken;  
Timur : dahulu Kosong sekarang kel. Lutam Poluan;  
Selatan : Kel. Tarore;  
Barat : Jalan Kelurahan;

Sedangkan menurut Tergugat I, II Bahwa batas-batas tanah adalah :

Utara : berbatasan dengan W. Tumanken;  
Timur : dahulu Kel. Tandaju sekarang kel. Lutam Poluan;;  
Selatan : Kel. Tarore yang seharusnya tanah milik Kel. Tumanken;  
Barat : Jalan Kelurahan;

Dengan luas tanah tersebut adalah 529 m<sup>2</sup> (23 m x 23 m);

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diatas dengan ukuran dan batas-batas dalam gugatan penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya perbedaan yang signifikan antara tanah yang ada dalam gugatan Penggugat sebagai objek sengketa dengan hasil Pemeriksaan Setempat terhadap tanah objek sengketa baik dari Penggugat maupun Para Tergugat tersebut, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah **Tanah Kintal yang terletak di Kelurahan Bitung Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan** dengan batas-batas sebagaimana telah diuraikan dalam hasil pemeriksaan setempat diatas dan untuk selanjutnya disebut sebagai **“Tanah Obyek Sengketa”**;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 25 dari 40 Halaman*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat mempunyai Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut diperoleh dari jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dan Turut Tergugat yang diberikan kuasa dari orang tuanya Alm Hermina Tumaken dengan anak-anaknya yang lain sebagai Penjual ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah yang terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung, Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dengan batas-batasnya ;

- Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu Tumanken.
- Timur : dahulu Kosong sekarang kel. Lutam Poluan.
- Selatan : Kel. Tarore
- Barat : Jalan Kelurahan.

Dengan luas kurang lebih 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi);

- Bahwa saat ini tanah yang dibeli yang merupakan tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dengan alasan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah Boedel/warisan milik orang tua Tergugat I yaitu WILHELMINA TUMANKEN ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil yang dikemukakan oleh Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat maka berdasarkan pasal 283 R.bg timbul kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut. Sedangkan terhadap Para Tergugat karena juga mempunyai kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-10 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi FENTJE TAMBAYONG, PAULTJE TARORE, TUTU PETRUS untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya Para Tergugat juga mengajukan bukti surat T1,2,-1 sampai dengan T1,2,-25 juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu SONI MONIUNG, ALBERTHINA MARTHA TUMUJU, PAULUS TANDAYU juga Turut Tergugat mengajukan Bukti surat TT-1 sampai dengan TT-5 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Saksi ROOSJE TANDAJU ;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 26 dari 40 Halaman*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Para Tergugat terdapat hal-hal yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak yaitu :

- Bahwa objek sengketa terletak Lingkungan I Kelurahan Bitung, Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan ;
- Bahwa dahulu objek sengketa adalah milik dari keluarga Tumaken Tandaju (kakek dan Nenek dari Tergugat I dan Turut Tergugat) ;
- Bahwa keluarga Tumaken Tandaju mempunyai 3 (tiga) orang anak yang bernama Mari Tumaken (tante Itong), Wilhelmina Tumaken (Tante Min/orang tua Tergugat I) dan Hermina Tumaken (tante Emi/orang tua dari Turut Tergugat) ;
- Bahwa, tanah objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat walaupun telah ada jual beli antara Penggugat dan turut Tergugat

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Para Tergugat, serta hal-hal yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim menarik suatu rumusan pokok Permasalahan terhadap Perkara ini yaitu :

*Apakah Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi dan berhak atas tanah Objek Sengketa yang dibelinya dari Turut Tergugat ?*

*Apakah perbuatan Para Tergugat yang menduduki tanah objek sengketa termasuk dalam perbuatan melawan Hukum ?*

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Peggugat dan dalil-dalil bantahan Para Tergugat beserta alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat juga Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa ketika Majelis Hakim mempelajari seluruh alat bukti dari Penggugat yang menyangkut tentang peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa maka sesuai keterangan saksi FENTJE TAMBAYONG, saksi PAULTJE TARORE, saksi PETRUS TUTU, saksi SONI MONIUNG, Saksi

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 27 dari 40 Halaman*

#### 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

ROOSJE TANDAYU bahwa dahulunya tanah objek sengketa adalah milik dari Keluarga TUMAKEN-TANDAYU yaitu Bapak HENDRIKUS TUMAKEN dan menurut keterangan saksi FENTJE TAMBAYONG, saksi PAULTJE TARORE, saksi PETRUS TUTU dan ROOSJE TANDAYU tanah objek sengketa tersebut telah beralih pada Penggugat berdasarkan Jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat pada Tahun 2013 dimana Pembayaran tanah tersebut terjadi 2 tahap sesuai dengan bukti P-1 dan P-2 dan transaksi jual beli tersebut dihadapan Kepala Lingkungan I yaitu Saksi PAULTJE TARORE kemudian disampaikan kepada Kepala Kelurahan Bitung yaitu Saksi ROOSJE TANDAYU dan juga terhadap Jual beli tanah yang menjadi objek sengketa diadakan pengumuman selama 2 (dua) minggu dari tanggal 1 Juli 2014 sampai dengan tanggal 16 Juli 2014 sesuai dengan bukti P-3 dan dari tenggang waktu pengumuman diberitahukan pada Masyarakat umum dan tidak ada yang merasa keberatan bahkan saat diadakan pengukuran orang tua Tergugat I yaitu WILHEMINA TUMANKEN yang berbatasan dengan tanah objek sengketa bagian utara (sesuai keterangan saksi SONI MONIUNG) tidak juga mengajukan keberatan sesuai dengan Bukti P-4 dan Keterangan saksi FENTJE TAMBAYONG, saksi PAULTJE TARORE dan Saksi ROOSJE TANDAYU ;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai Pembeli tanah yang saat ini menjadi objek sengketa didasarkan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik dari orang tua Turut Tergugat yang bernama HERMINA TUMANKEN dan berdasarkan juga keterangan saksi FENTJE TAMBAYONG, saksi PAULTJE TARORE, saksi TUTU PETRUS dan ROOSJE TANDAYU yang merupakan Aparat Desa yang mengetahui sejarah tanah yang menjadi objek sengketa dahulunya memang benar milik dari HERMINA TUMAKEN (orang tua Turut Tergugat) yang merupakan salah satu tanah Pembagian dari 3 (tiga) kakak beradik (WILHEMINA TUMANKEN, MARIA TUMANKEN, HERMINA TUMANKEN) yang diperoleh dari orang tua mereka HENDRIKUS TUMANKEN (Alm) terhadap tanah di Lingkungan I Kelurahan Bitung dimana tanah tersebut telah dibagi 3 (tiga) bersaudara dimana menurut keterangan saksi ROOSJE TANDAYU ketiga bersaudara datang padanya sebagai Kepala Kelurahan Bitung dengan maksud bersepakat untuk membagi tanah yang ada di lingkungan I Kelurahan Bitung dan pada bulan Oktober 2012 sampai dengan awal tahun 2013 diadakan Pengukuran yang hasilnya menurut keterangan saksi ROOSJE

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 28 dari 40 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANDAYU tanah objek sengketa bagian dari HERMINA TUMANKEN (tante Emy), tanah yang berada ditengah milik dari MARIA TUMANKEN (Tante itong) yang telah dihibahkan pada WILHELMINA TUMANKEN dan tanah bagian selanjutnya milik dari WILHELMINA TUMAKEN ditambah tanah hibah tersebut dan tanah tersebut sampai saat ini masih diduduki oleh orang tua Tergugat I yaitu WILHELMINA TUMANKEN sehingga terhadap kesepakatan ketiga bersaudara TUMANKEN-TANDAYU tersebut saksi berani untuk mengelurakan Surat Keterangan Kesaksian/Riwayat Tanah sesuai dengan Bukti P-5 dan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah sesuai dengan Bukti P-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-7 yang merupakan laporan Polisi terhadap suatu tindakan Penyerobotan Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-7 bukan merupakan suatu bukti yang menyatakan kepemilikan terhadap suatu tanah objek sengketa dikarenakan masih dalam proses sengketa dan masuk dalam ranah hukum pidana sehingga terhadap Bukti P-7 sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-8, P-9 dan P-10 yang merupakan pembayaran pajak SPPT-PBB pada Tahun 2015, Tahun 2016 dan Tahun 2017 maka sesuai bukti sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan tentang Pendaftaran Tanah menentukan pula alat bukti pembayaran pajak tersebut dapat digunakan untuk mendaftarkan hak-hak lama atas tanah tersebut guna memperoleh suatu kaidah hukum bahwa meskipun bukti-bukti pembayaran pajak bukanlah suatu bukti kepemilikan namun demikian kedudukan suatu bukti pembayaran pajak tersebut adalah penting untuk menunjukkan adanya penguasaan atas suatu tanah yang juga berkaitan dengan alat bukti lainnya dalam hal ini keterangan saksi ROOSJE TANDAYU bahwa yang membayar pajak terhadap tanah yang menjadi objek sengketa adalah Penggugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan perumusan masalah diatas apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa maka dihubungkan dengan SEMA No. 4 Tahun 2016 dimana sebagai pedoman tugas bagi Pengadilan untuk melihat Kriteria Pembeli yang beritikad baik yaitu pada **butir a poin ketiga** Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 29 dari 40 Halaman*

#### 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

- o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

Pada **butir b** haruslah Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

**Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.**

Menimbang, bahwa sesuai juga dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 27 Mei 1975 Nomor : 952/K/Sip/1974 yang menyatakan : “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdota dan Hukum Adat, jual beli menurut hukum adat secara riil, dan tunai serta diketahui Kepala Desa”. Selain itu dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 30 Juni 1989 Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987, yang menyatakan : “Sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang” ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dasar hukum pembeli yang bertikad baik seperti yang telah diuraikan diatas dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim di atas berdasarkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim menarik suatu kesimpulan bahwa Penggugat yang melakukan Transaksi jual beli dihadapan Pemerintah setempat dibayarkan tunai dan kemudian peristiwa jual beli tersebut diadakan Pengumuman pada Masyarakat kemudian dasar Penggugat membeli tanah objek sengketa dibenarkan oleh Kepala Kelurahan maupun aparat desa yang lain adalah

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 30 dari 40 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memang benar milik dari Orang tua Turut Tergugat yang memberikan kuasa padanya untuk menjual, seperti yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim diatas, maka dengan demikian pembelian terhadap tanah objek sengketa telah sesuai dengan prosedur hukum maka dengan demikian Penggugat dapat membuktikan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi dan berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa serta apabila meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun dan Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :

- *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”*
- *“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”*

Menimbang, bahwa terhadap Perumusan Masalah yang kedua apakah Perbuatan Para Tergugat yang menduduki tanah objek sengketa adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum maka Majelis hakim berpendapat bahwa tentang melawan hukum diatur dalam pasal 1365 BW dan seiring dengan berjalannya waktu setelah tahun 1919 pengertian melawan hukum telah mengalami perkembangan sehingga menurut Setiawan, SH. (Dalam buku Raeder III Proyek Pengembangan Tehnis Yudisial Mahkamah Agung RI Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1988 : hal. 120) ada empat kreteria perbuatan melawan hukum yakni :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si-pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tatasusila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 31 dari 40 Halaman*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kriteria tersebut diatas tidak bersifat kumulatif artinya apabila salah satu kriteria terpenuhi maka sudah dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil bantahan Para Tergugat yang menyatakan Tanah objek sengketa adalah milik dari orang tua dari Tergugat I yaitu WILHELMINA TUMANKEN maka ketika Majelis Hakim mempelajari seluruh alat bukti dari Para Tergugat maka sesuai dengan Bukti T1,2-1, Bukti T1,2-2 dan Bukti T1,2-3 merupakan bukti surat yang sama isinya akan tetapi Majelis Hakim ketika memperhatikan tanda tangan dan letak meterai yang berlainan antara surat satu dengan surat lainnya dan dihubungkan keterangan saksi TUTU PETRUS yang menerangkan bahwa orang tua Tergugat I pernah datang pada saksi TUTU PETRUS yang saat itu menjabat sebagai Kepala Kelurahan Bitung untuk mengesahkan surat persetujuan pembagian (Bukti T1,2-1, Bukti T1,2-2 dan Bukti T1,2-3) akan tetapi orang tua Tergugat I hanya datang sendiri tanpa ada kedua saudaranya (MARIA TUMANKEN dan HERMINA TUMANKEN) sehingga saksi TUTU PETRUS tidak mau menandatangani surat tersebut (Bukti T1,2-1, Bukti T1,2-2 dan Bukti T1,2-3) sehingga terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap Bukti T1,2-1, Bukti T1,2-2 dan Bukti T1,2-3 yang menimbulkan suatu keraguan dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya maka Terhadap Bukti T1,2-1, Bukti T1,2-2 dan Bukti T1,2-3 tidak mempunyai nilai pembuktian yang kuat sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T1,2-4 dan T1,2-5 yang merupakan surat hibah dari orang tua Tergugat I WILHELMINA TUMANKEN pada Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat hibah tersebut yang tidak mempunyai dasar kepemilikan tanah yang sah dimana hibah tersebut ditujukan pada tanah yang menjadi objek sengketa dan tanah objek sengketa tersebut ternyata dapat dibuktikan oleh Penggugat adalah milik dari Penggugat berdasarkan peralihan dalam proses jual beli seperti yang telah dipertimbangkan oleh Majelis hakim diatas sehingga terhadap Bukti T1,2-4 dan T1,2-5 adalah surat yang bersifat sepihak maka sudah sepatutnya terhadap bukti T1,2-4 dan bukti T1,2-5 dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T1,2-6 sampai dengan Bukti T1,2-23 yang merupakan bukti SPPT-PBB adalah Pajak terhadap tanah dengan luas 4000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kebun 3 kelurahan Bitung maka sesuai dengan

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 32 dari 40 Halaman*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan saksi ROOSJE TANDAYU bahwa tanah yang letaknya di kebun dengan luas 4000 m<sup>2</sup> bukanlah sebuah tanah kintal tapi adalah tanah kebun yang terletak di bagian atas jauh dari pemukiman, maka terhadap bukti T1,2-6 sampai dengan Bukti T1,2-23 Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan pertimbangan diatas bahwa bukti pajak bukanlah suatu bukti yang menyatakan tanah milik dari seseorang hanya merupakan bentuk penguasaan yang harus didukung oleh alat bukti lainnya dan ternyata pajak yang dibayarkan oleh orang tua Tergugat I dibantah oleh pemerintah setempat (saksi ROOSJE TANDAYU) adalah pajak terhadap objek sengketa Kintal yang hanya mempunyai luas 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi) tetapi pajak yang dibayarkan oleh orang tua Tergugat I adalah pajak terhadap sebuah kebun dengan luas 4000 M<sup>2</sup> sehingga dengan demikian terhadap bukti T1,2-6 sampai dengan Bukti T1,2-23 sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T1,2-24 yang merupakan surat Penggilan juga bukan merupakan alat bukti yang menyatakan suatu kepemilikan terhadap objek sengketa sehingga sudah sepatutnya terhadap bukti T1,2-24 dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T1,2-25 yaitu surat Penjualan dimana Para Tergugat tidak menjelaskan dengan alat bukti lainnya berupa keterangan saksi terhadap bukti T1,2-25 apakah penjualan tersebut adalah objek sengketa dan penjual dan Pembeli ketika Majelis Hakim pelajari tidak ada dalam keluarga pihak manapun baik Penggugat maupun Para Tergugat dan para saksi juga di dalam persidangan tidak pernah memberikan penjelasan terhadap jual beli atas tanah dalam bukti T1,2-25 sehingga bukti ini kabur dan menimbulkan suatu keraguan apakah tanah tersebut adalah tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, sehingga terhadap bukti T1,2-25 juga sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh bukti dari Para Tergugat dan alat bukti satu dengan alat bukti lainnya tidak saling mendukung dan dikesampingkan sehingga Majelis Hakim berkesimpulan para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi keterangan saksi FENTJE TAMBAYONG, saksi PAULTJE TARORE, saksi PETRUS TUTU, saksi SONI MONIUNG, Saksi ROOSJE TANDAYU di tanah objek sengketa telah dikuasai dan diduduki oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan pertimbangan-

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 33 dari 40 Halaman*

#### 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

pertimbangan Majelis Hakim di atas dimana Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Penggugat dan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya maka perbuatan Para Tergugat yang menduduki tanah objek sengketa termasuk dalam Perbuatan melawan hukum dalam poin ke-dua ;

Menimbang, bahwa Penggugat yang telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Majelis hakim sesuai pasal 189 ayat 2 Rbg Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Pertama** masih tergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka untuk menyatakan apakah petitum ini dapat dikabulkan atau tidak masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum lainnya, karenanya Majelis baru akan menentukan dikabulkan atau tidak petitum ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kedua** dan **Petitum Ketiga** yang saling berkaitan menyangkut tentang jual beli atas persetujuan orang tua Turut Tergugat dan proses pembayaran terhadap tanah yang menjadi objek sengketa adalah sah maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya terhadap seluruh proses terjadinya jual beli sesuai dengan prosedur hukum dan dapat dibuktikan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik maka sudah Sepatutnya terhadap Petitum Kedua dan Petitum Ketiga dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Keempat** maka sesuai dengan pertimbangan di atas dimana Penggugat dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya terhadap kepemilikan Tanah objek sengketa dan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya terhadap tanah objek sengketa maka sudah sepatutnya Penggugat mempunyai hak terhadap tanah objek sehingga terhadap tanah objek sengketa yang terletak di terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung, Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dengan batas-batasnya ;

- Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu Tumanken.
- Timur : dahulu Kosong sekarang kel. Lutam Poluan.
- Selatan : Kel. Tarore
- Barat : Jalan Kelurahan.

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 34 dari 40 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan luas kurang lebih 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi) adalah milik sah dari Penggugat maka terhadap Petitum keempat dikabulkan sudah sepatutnya juga dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kelima** Penggugat menuntut agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa tentang melawan hukum diatur dalam pasal 1365 BW dan seiring dengan berjalannya waktu setelah tahun 1919 pengertian melawan hukum telah mengalami perkembangan sehingga menurut Setiawan, SH. (Dalam buku Raeder III Proyek Pengembangan Tehnis Yudisial Mahkamah Agung R I Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1988 : hal. 120) ada empat kreteria perbuatan melawan hukum yakni :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si-pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tatasusila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa kreteria tersebut diatas tidak bersifat kumulatif artinya apabila salah satu kreteria terpenuhi maka sudah dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis hakim tersebut di atas yang menyatakan tanah obyek sengketa pada saat ini dikuasai oleh Para Tergugat dan Penggugat ternyata telah dapat membuktikan tanah objek sengketa adalah miliknya sesuai dengan peralihan hak dalam proses jual beli ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dimana Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah dari objek sengketa, karenanya penguasaan atau perlakuan lain terhadap objek sengketa diluar kehendak dari Penggugat selaku pemiliknya atau tanpa seizin dari Penggugat adalah melanggar hak subyektif orang lain ;

Menimbang, bahwa oleh karena melanggar hak subyektif orang lain merupakan salah satu kreteria perbuatan melawan hukum maka penguasaan

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 35 dari 40 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat tergolong perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas dapatlah disimpulkan perbuatan Para Tergugat menguasai objek sengketa adalah bertentangan dengan kehendak Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa. Dengan demikian apa yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum. Sehingga cukup beralasan bagi Majelis hakim untuk mengabulkan tuntutan Penggugat pada petitum keenam ini ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum keenam** tentang ganti kerugian terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dikarenakan tidak dapat disewakan maka Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan keterangan saksi-saksi Para Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa hanya sebagai tempat tinggal dan tidak melakukan suatu tindakan/pekerjaan mengolah tanah tersebut yang dapat mendatangkan keuntungan dan tanah objek sengketa tersebut masih dalam keadaan sengketa yang masih dalam Proses Hukum maka terhadap tuntutan ganti rugi ini Majelis Hakim berpendapat maka terhadap tuntutan ganti kerugian lebih tepat diajukan tersendiri setelah mendapat kepastian hukum terhadap Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap maka dengan demikian terhadap Petitum Keenam dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Ketujuh** menyangkut tentang permohonan terhadap sita jaminan haruslah dipenuhi syarat yuridis yaitu ada dugaan objek sengketa akan dialihkan serta syarat administratif berupa surat permohonan yang tertulis pada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan .

Menimbang, bahwa selama proses dalam perkara ini tidak ada surat permohonan secara tertulis untuk permohonan dilaksanakan sita jaminan dan terhadap Objek sengketa adalah tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah para Tergugat Majelis Hakim tidak menemukan bukti-bukti yang kuat bahwa tanah tersebut akan dialihkan dan Penggugat tidak mempunyai cukup alasan bahwa tanah tersebut akan dialihkan oleh Para Tergugat, sehingga terhadap Petitum ini ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kedelapan dan Petitum Kesembilan** yang saling berkaitan untuk Para Tergugat keluar dan

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 36 dari 40 Halaman*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan tanah/ perkarangan objek sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat untuk dikuasai dan dipergunakan secara bebas, bila perlu dengan bantuan pengamanan dari Kepolisian, Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat yang telah dapat membuktikan dalil-dalilnya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya maka terhadap pihak lain yang tidak mendapatkan ijin tinggal dan menempati tanah objek sengketa tersebut sudah sepatutnya membongkar, meninggalkan, keluar dan mengosongkan tanah objek sengketa dan mengembalikan pada pemiliknya yang sah yaitu Penggugat bila perlu dengan bantuan pengamanan dari Kepolisian, sehingga terhadap petitum ini juga sudah sepatutnya dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kesepuluh** terhadap tuntutan serta merta *Uitvoerbaar Bij Vooraad* yang diminta oleh Penggugat untuk mengabulkannya haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 191Rbg yaitu:

1. Ada akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
2. Ada putusan yang mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*);
3. Ada gugatan provisional yang dikabulkan;
4. Dalam sengketa-sengketa terhadap *bezitsrecht*;

Disamping itu juga harus memperhatikan SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa dari kenyataan yang diperoleh dipersidangan ternyata syarat-syarat tersebut diatas tidak terpenuhi karenanya Majelis berpendapat tidak ada alasan untuk mengabulkan petitum ini, dan untuk itu tuntutan ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kesebelas** oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan di kabulkan untuk sebagian maka Para Tergugat dalam hal ini adalah di pihak yang dikalahkan sehingga berdasarkan pasal 192 Rbg Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sehingga terhadap Petitum ini juga dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat hanya sebagian dikabulkan maka terhadap **Petitum Pertama** Majelis Hakim hanya mengabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya ;

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 37 dari 40 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Pasal-pasal dalam R.bg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Jual – Beli tanah / kintal Tersebut antara Penggugat dengan NIXON JR LUTAM (turut Tergugat) berdasarkan persetujuan Alm. HERMINA TUMANKEN sewaktu hidup dan kakak beradik Turut Tergugat (anak-anak Alm. HERMINA TUMANKEN) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan objek sengketa sebidang Tanah / Perkarangan terletak di Lingkungan I Kelurahan Bitung, Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : berbatasan dengan Kel. Tumuyu Tumanken.  
Timur : dahulu Kosong sekarang kel. Lutam Poluan.  
Selatan : Kel. Tarore  
Barat : Jalan Kelurahan.  
Dengan luas kurang lebih 195.5 M<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh lima koma lima meter persegi) tersebut adalah milik sah Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak menyerobot, menguasai tanah / kintal Objek sengketa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan mengosongkan tanah/ perkarangan objek sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat untuk dikuasai dan dipergunakan secara bebas, bila perlu dengan bantuan pengamanan dari aparat Kepolisian ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 1.806.000 (Satu juta delapan ratus enam ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amurang pada hari **Rabu**, tanggal **25 APRIL 2018** oleh kami

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 38 dari 40 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**EDWIN R. MERENTEK, SH.,MH.** sebagai Hakim Ketua, **ANITA R. GIGIR, SH** dan **NUR'AYIN SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **2 MEI 2018** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim Tersebut di atas dan dibantu oleh **ADRIANY F. TOAR, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Amurang, dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II serta Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **ANITA R. GIGIR, SH**

**EDWIN R. MARETEK SH., MH**

2. **NUR'AYIN, SH**

Panitera Pengganti,

**ADRIANY F. TOAR, SH**

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 39 dari 40 Halaman*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya :

Biaya Panggilan : Rp.715.000,-

Pemeriksaan Setempat : Rp.1.000.000,-

PNBP : Rp.30.000,-

Biaya Administrasi : Rp.50.000,-

Redaksi : Rp.5.000,-

Materai : Rp.6.000,-

Jumlah : Rp.1.806.000,-(SATU JUTA DELAPANRATUS  
ENAM RIBU RUPIAH)

*Putusan Perdata Nomor 106/Pdt.G/2017/PN.Amr halaman 40 dari 40 Halaman*

#### **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)