



**PUTUSAN**

**Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Rusli Marpaung**, Tempat lahir Medan, Tanggal lahir 27 Desember 1948, Umur 70 Tahun, Jenis kelamin laki-laki, Warganegara Indonesia, Alamat Desa Maumbi Jaga V Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Pensiunan, Status Menikah, Pendidikan SMA;

**Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;**

Lawan:

1. **IVONNE JULIA MARIA KATUUK**, jenis kelamin perempuan, warganegara Indonesia, Alamat Desa Maumbi Jaga I No 188 Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

**Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;**

2. **SANDRA DEWISRI ROTINSULU**, jenis kelamin perempuan, warganegara Indonesia, Alamat Desa Maumbi Jaga I No 188 Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

**Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;**

3. **Jerry Semmy Marpaung**, jenis kelamin laki-laki, warganegara Indonesia, Alamat Desa Maumbi Jaga I No 188 Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara

**Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 12 Oktober 2018 dalam Register Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Maumbi Jaga I, dengan Luas 408 m<sup>2</sup> (8,5 m x 48m) dengan batas-batas :  
Utara : Jalan Raya Manado Bitung  
Timur : Nicolas Enoch  
Selatan : Sandra D. Rotinsulu  
Barat : Sandra D. Rotinsulu  
Selanjutnya disebut **Obyek Sengketa**.
2. Bahwa obyek sengketa didapat dari Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat, berdasarkan Kwitansi Pembelian tertanggal 5 Desember 2013 serta Surat Penjualan tertanggal 17 Desember 2013, seharga Rp 224.400.000 (Dua Ratus Dua Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) dan ditanda tangani oleh Tergugat serta turut menyetujui S. Rotinsulu (Tergugat II/Orang Tua Penggugat) dan Saksi Nicolas Enoch;
3. Bahwa Tergugat I mendapat obyek sengketa berdasarkan Hibah dari Tergugat II sesuai Surat Hibah tertanggal 01 April 2013 yang dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik No. 1359 atas nama Sandra D. Rotinsulu (Tergugat II);
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat (suami Tergugat I) pada tahun 2016 telah membangun rumah diatas tanah (obyek sengketa) milik Penggugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat;
5. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menegur kepada Tergugat I dan II bahkan telah diurus sampai Pemerintah setempat dan melaporkan di Kepolisian (POLDA SULUT), agar Tergugat I dan II segera mengosongkan tempat tersebut untuk dipakai oleh Penggugat, tetapi Tergugat I dan II

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mau keluar dan menyerahkan obyek sengketa, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan agar kiranya Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat dipanggil dalam perkara ini;

6. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan sengaja tidak mau keluar dari tanah tersebut (obyek Sengketa) dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dikuasai secara bebas dan merdeka adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja dan melawan hak tidak mau keluar dari tanah milik Penggugat, perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menduduki tanah obyek sengketa, oleh karena itu wajar menurut hukum sesuai Azas Keadilan Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan keadaan kosong dan baik jika perlu menggunakan bantuan Keamanan Negara/Kepolisian Republik Indonesia;
8. Bahwa Turut Tergugat ditarik dalam gugatan ini agar tunduk dan bertakluk pada Putusan dalam perkara ini;
9. Bahwa pula agar Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat nantinya mau secara sukarela memenuhi isi Putusan perkara ini, maka wajar bila kepadanya dikenakan hukuman membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari secara tanggung renteng, setiap Tergugat I dan II serta Turut Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan, terhitung sejak Putusan ini dibacakan;
10. Bahwa untuk menjamin agar tidak dialihkannya obyek sengketa kepada pihak lain, maka dimohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi Cq. Hakim Majelis dalam perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa;

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



11. Bahwa mengingat Penggugat memiliki bukti authentic mogn Putusan serta merta walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat I dan II serta Turut Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi Cq. Hakim Ketua dan Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Berharga semua alat bukti yang Penggugat ajukan dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat sesuai Kwitansi Pembelian tertanggal 5 Desember 2013 dan Surat Penjualan tertanggal 17 Desember 2013.
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Pemilik tanah (obyek sengketa) yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat seluas 408 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan meter persegi), dengan batas-batas:  
Utara : Jalan Raya Manado Bitung  
Timur : Nicolas Enoch  
Selatan : Sandra D. Rotinsulu  
Barat : Sandra D. Rotinsulu
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja menguasai tanpa hak obyek sengketa milik Penggugat dengan tidak beretiket baik oleh karena itu perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja serta melawan hak tidak mau menyerahkan tanah (obyek sengketa) tersebut kepada Penggugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian, kerugian mana Penggugat tidak dapat menguasai dan menduduki tanah

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa, oleh karena itu wajar menurut hukum sesuai azas kepatutan Tergugat I dan II, dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan keadaan kosong dan baik.

7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 408 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Raya Manado Bitung

Timur : Nicolas Enoch

Selatan : Sandra D. Rotinsulu

Barat : Sandra D. Rotinsulu

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, jika Tergugat tidak mau memenuhi isi Putusan ini maka Penggugat memohon agar dilaksanakan Eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut dibantu oleh Kepolisian.

8. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan obyek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari setiap Para Tergugat lalai sejak Putusan ini dibacakan.
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara ini.
12. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada Verzet, Banding dan Kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR :

Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



MOHON KEADILAN.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- Untuk Penggugat hadir kuasanya yaitu Ezri Tumuwo,SH.MH yaitu Advokat dan Konsultan Hukum berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 17 Oktober 2018 No.327/SK/2018/PN Arm;
- Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat hadir kuasanya yaitu Denny F Kaunang,SH dan James Koluod,SH yaitu Advokat/Penasehat Hukum berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Nopember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 26 Nopember 2018 No.288/SK/2018/PN Arm;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Harianto Mamonto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Desember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN KABUR ( OBSCUR LIBEL)

- Bahwa dalam posita gugatan PENGGUGAT poin 3 (tiga) jelas Penggugat mendalilkan Tergugat I mendapatkan hibah sebidang tanah seluas 408 m2 (8,5 x 48 m) sebagaimana dalam poin 1 (satu) dari Tergugat II berdasarkan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No.

*Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



1359 atas nama SANDRA ROTINSULU (Tergugat II), dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya Manado- Bitung
- Timur : Nicolas Enoch
- Selatan : Sandra D. Rotinsulu
- Barat : Sandra D. Rotinsulu
- Bahwa pada kenyataannya bidang tanah dengan luas 408 m<sup>2</sup> (8,5 mx 48 m) adalah bagian dari tanah dari Sertipikat Hak milik No. 1359 merupakan tanah milik dari 6 (enam) orang kakak beradik termasuk Tergugat II yang belum dipisahkan dan dalam Sertipikat masih tertera nama 6 (enam) orang kakak beradik salah satunya adalah nama Tergugat II;

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bidang tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I yang didapat berdasarkan hibah dari Tergugat II adalah kabur hal mana kepemilikan dari tanah objek sengketa masih merupakan milik dari 6 (enam) orang kakak beradik yang merupakan tanah warisan yang belum dibagi salah satunya adalah Tergugat II sehingga pencantuman batas-batas tanah diatas adalah kabur;

## 2. GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa tanah obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat adalah merupakan bagian dari tanah milik dari 6 (enam) orang kakak beradik salah satunya adalah Tergugat II yang belum dibagi.
- Bahwa sertipikat Hak Milik No. 1359 tersebut saat ini sementara diagunkan di Bank Mega Cabang Manado;

Dengan demikian, Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik pihak- pihak kakak beradik dari Tergugat II yang tertera dalam Sertipikat HAK Milik No. 1359 tersebut dan pihak Bank Mega Cabang Manado dimana Sertipikat tanah tersebut sementara diagunkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian oleh karena Gugatan Pengugat Kabur dan pihak yang digugat ternyata kurang maka sangat beralasan hukum apabila gugatan Pengugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa semua yang tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil- dalil gugatan yang diajukan oleh Pengugat, kecuali dalil- dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
2. Bahwa apa yang didalilkan Pengugat dalam Posita Gugatan Penggugat poin 1 (satu) adalah tidak benar Pengugat mempunyai sebidang tanah sebagaimana dimaksud Pengugat dalam poin 1 (satu) dimaksud karena Penggugat tidak pernah membeli tanah dari Tergugat dan sebaliknya Tergugat I tidak pernah menjual tanah kepada Pengugat, karena pada dasarnya Tergugat I tidak mempunyai tanah;
3. Bahwa yang benat Turut Tergugat yang adalah suami dari Tergugat I yang merupakan anak kandung dari Penggugat pernah meminjam uang kepada Penggugat selaku ayah kandung. Turut Tergugat dua kali meminjam uang kepada Pengugat, oleh karena pinjaman pertama belum sempat dikembalikan Turut Tergugat, maka pada pinjaman kedua Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk menyuruh istrinya (Tergugat I) menandatangani selebar blangko kwitansi (kwitansi kosong) tertanggal 5 Desember 2013 dan tanggal 17 Desember 2013. Hal mana pada saat itu Pengugat mengatakan kwitansi tersebut sebagai bukti Pinjaman; pada saat menandatangani, Tergugat I maupun Turut Tergugat II tidak mempunyai pikiran akan berdampak negative sehingga terjadi masalah dikemudian hari;

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



4. Bahwa karena pinjaman – pinjaman tersebut belum sempat dikembalikan oleh Turut Tergugat, oleh Pengugat memaksa Turut Tergugat untuk membuat surat hibah dari Tergugat II (ibu Tergugat) kepada Tergugat. Permintaan dari Pengugat kepada Turut Tergugat ini didasari oleh perkataan Pengugat kepada Turut Tergugat hal mana kwitansi kosong yang pernah ditandatangani oleh Tergugat I sudah diisi sendiri oleh Pengugat dengan menulis telah terjadi jual beli tanah dimana Pembeli adalah Pengugat sedang Penjual adalah Turut Tergugat I. Maksud dari Pengugat, Tergugat I dan Turut Tergugat kalau tidak bias mengembalikan pinjaman uang, akan diganti dengan sebidang tanah;
5. Bahwa karena desakan dari Pengugat selaku orang tua, Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan tandatangan dari Tergugat II (ibu mertua) maupun Turut Tergugat I (istri) membuat surat hibah tertanggal 01 April 2013 tersebut, dan kemudian surat hibah dimaksud diambil-alih oleh Pengugat. Kemudian Surat hibah “ rekayasa” tersebut oleh Pengugat dibawah ke rumah bapak NICOLAS ENOCH (usia 87 tahun waktu itu) sebagai tetangga dari Tergugat II untuk meminta menandatangani surat hibah tersebut sebagai saksi;
6. Bahwa oleh karena Turut Tergugat dan Tergugat I selaku suami – istri belum dapat mengembalikan uang pinjaman kepada Pengugat, oleh Pengugat permasalahan ini dibuat laporan Polisi di Kepolisian Daerah Sulawesi Utara dengan pasal Penggelapan dan /atau Penipuan dengan Terlapornya adalah Tergugat I;
7. Bahwa pada saat pemeriksaan di Polda Sulut, Turut Tergugat berada di Jakarta untuk bekerja guna memenuhi kebutuhan keluarga juga demi mencari kelebihan guna menutupi hutang / pinjaman yang sudah menumpuk, salah satunya hutang kepada ayah kandung ( Pengugat), dan oleh karena pemeriksaan berlangsung terus dan Turut Tergugat diminta untuk jadi saksi, tetapi Turut Tergugat tidak bias hadir dan hanya

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



membuat kesaksian berupa pernyataan sebenarnya terhadap permasalahan ini dengan mengakui keberadaan surat hibah “buatan”

Turut Tergugat dalam bentuk Surat Pernyataan/ Kesaksian;

8. Bahwa atas dasar Penggugat tidak mau Turut Tergugat selaku anak kandung sendiri terlibat jauh lewat pengakuan tertulis di Polda Sulut, permasalahan ini tidak berlanjut, sampai muncul Gugatan Perdata di Pengadilan Negeгри Airmadidi;

9. Bahwa apa yang didalilkan Pengugat dalam poin 4 (empat) adalah tidak benar kalau Turut Tergugat atau Tergugat I membangun rumah di atas obyek sengketa, akan tetapi yang membangun rumah tersebut adalah Tergugat II yang notabene Tergugat II membangun di atas tanah milik bersama dengan kakak – beradik dari Tergugat II dengan persetujuan kakak- beradik dari Tergugat II;

10. Bahwa dengan adanya Gugatan di Pengadilan Negeri Airmadidi, pada saat proses mediasi, dengan itikad ingin menyelesaikan permasalahan ini, Tergugat I maupun Turut Tergugat datang dengan harapan bias terjadi titik temu lewat mediasi di Pengadilan Negeri Airmadidi, akan tetapi dengan tenggang – waktu terbatas Penggugat tidak pernah datang. Karena masih ingin mencari solusi terbaik, dalam pertemuan terakhir Turut Tergugat/ Tergugat I dengan Pengugat di rumah Pengugat tanggal 8 Januari 2019, Turut Tergugat menawarkan untuk memberikan tanah tanah lain (dibeli kempling dengan cara mencicil) kepada Penggugat. Pada awalnya penawaran ini sudah disetujui oleh Penggugat, tetapi ba ru sehari Pengugat sudah berubah pikiran untuk diberikan uang tunai, dimana untuk saat ini Turut Tergugat/ Tergugat I belum bias memenuhinya.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim bekenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI:**

*Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA ;

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik;
3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Kwitansi Pembelian tertanggal 17 Desember 2013, Surat Penjualan tertanggal 17 Desember 2013 serta Surat hibah tertanggal 01 April 2013;
4. Menghukum Pengugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

SUBSIDAIR ;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Demikian Jawaban Tergugat ini disampaikan dan atas perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kami Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 12 Pebruari 2018, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut tidak mengajukan duplik secara tertulis dan menyatakan bertetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm

**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)



1. Foto Copy Surat keterangan hibah tertanggal 01 April 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup dan diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy kwitansi tertanggal 5 Desember 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup dan diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Surat Penjualan, tertanggal 17 Desember 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup dan diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan, yaitu:

1. Saksi BUTJE JOHANIS ENOCH, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengetahui masalah tanah yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;
  - Bahwa saksi tahu luas obyek sengketa adalah 408 M2 dengan batas – batas yaitu Utara dengan Jalan Raya, Timur dengan Nicolas Enoch, Selatan dengan Sandra Rotinsulu dan Barat dengan Sandra Rotinsulu ;
  - Bahwa saksi tahu obyek sengketa karena rumah saksi berhadapan dengan tanah objek sengketa;
  - Bahwa setahu saksi yang kuasai tanah objek sengketa adalah Tergugat II karena Tergugat II tinggal di objek sengketa;
  - Bahwa saksi mengenal Tergugat I namun saksi tidak tahu kalau Tergugat I tinggal di Objek sengketa;
  - Bahwa diatas objek sengketa ada bangunan dan pernah dengar dari Tergugat I kalau akan bangun Kios di objek sengketa;
  - Bahwa pernah disaat saksi mau ketemu dengan bapak Robi Katuuk dirumahnya di lokasi objek sengketa saat itu ada banyak orang sedang kumpul- kumpul dan saat itu saksi bercerita dengan Robi Katuuk dan

Halaman 12 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Robi Katuuk mengatakan kalau mau diukur karena sudah di hibahkan kepada Tergugat I dan akan di jual kepada Penggugat;
- Bahwa seingat saksi saat itu ada Pak Robi Katuuk, Tergugat II, Pak Jerry, Niko Enoch dan Pak Ile Kalengkongan sebagai Kepala Jaga saat itu;
  - Bahwa saksi mengenai pengukuran tanah sengketa karena Penggugat yang cerita kalau mengukur tanah karena tanah tersebut dikasih kepada Tergugat I yang adalah anak dari bapak Robi Katuuk dan Tergugat II;
  - Bahwa antara Robi Katuuk dengan Tergugat II adalah suami Istri dan anaknya adalah Tergugat I;
  - Bahwa hubungan Turut Tergugat dengan Penggugat yaitu Turut Tergugat adalah anak dari Penggugat dan Setahu saksi Turut Tergugat menikah dengan Tergugat I;
  - Bahwa saksi mengetahui objek sengketa mau diukur un tuk hibah kepada Tergugat I dan katanya akan di jual kepada Penggugat dan saksi mendengar itu dari cerita bapak Robi Katuuk sendiri;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah obejek sengketa tersebut;
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut masih kosong dan rumah bapak Robi Katuuk berada di bagian belakang;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat pengukuran terhadap tanah objek sengketa namun saksi mengetahui saksi hanya tahu pak Robbi katakan “ mau ba ukur” (akan mengukur) kepada saksi;
  - Bahwa setahu saksi tanah yang dijual oleh Robi Kattuk adalah tanah di bagian depan itu yang jadi objek sengketa;
  - Bahwa setahu saksi setelah Tahun 2013 yang menguasai objek sengketa tidak ada karena masih kosong, nanti setelah diatas tahun 2014 ada bangunan di objek sengketa;

Halaman 13 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi di tahun 2014 sudah mulai membangun dan saksi sempat bertanya kepada Tergugat II soal bangunan itu dan Tergugat II mengatakan akan di bangun tempat Kost;
- Bahwa saksi pernah di datangi oleh Penggugat dan bertanya apakah saksi tahu kalau Tergugat I sudah menjual tanah yang dibagian depan yang menjadi objek sengketa tersebut dan Penggugat mangatakan kalau Tergugat II tidak mau mengatakan kalau ada jual Objek sengketa karena Tergugat II mengatakan kalau ada Tanda tangan Surat- surat Kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau pernah ada tanda tangan surat- surat;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan mengapa Tergugat I tidak mau memberikan objek sengketa tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu tanah objek sengketa awalnya milik bapak Robi Katuuk dan Tergugat II namun saksi tidak tahu bapak Robi Katuuk dapat dari mana tanah objek sengketa tersebut :
- Bahwa sepengetahuan saksi yang dijual hanya bagian depan yang ada jualan makanan yang sekarang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Bapak Robi Katuuk sering cerita kepada saksi kalau saat ada pertemuan, ia mengatakan kalau yang dijual hanya bagian depan yang ada jualan makanan;
- Bahwa saksi baru mengetahui kalau tanah tersebut menjadi objek sengketa setelah ada masalah ini;
- Bahwa saksi tidak tahu soal jual beli tanah objek sengketa;
- Bahwa saat itu saksi melihat pala Ile Kalengkongan tidak membawa alat ukur
- Bahwa saksi melihat pembangunan di objek sengketa ± pada tahun 2014 dan saksi tidak pernah melihat Penggugat datang mencegah pembangunan saat itu;
- Bahwa setahu saksi kantor Notaris tersebut menyewa sementara;

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tanah sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat yang mana saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Robi Katuuk;
- Bahwa saksi tahu saat itu ada Pala Ile Kalengkongan tetapi saksi tidak tahu kalau Pala ada mendengar saat pak Robi Katuuk menceritakan kepada saksi kalau mau mengukur tanah objek sengketa untuk di hibah kepada Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi saat saksi ada bertanya kepada pala dan Pala mengatakan tidak mau bersaksi karena itu adalah masalah keluarga mereka;
- Bahwa saksi saksi tidak tahu soal jual beli tanah tersebut dan soal hibah hanya pemberitahuan dari bapak Robi Katuuk yang mana objek sengketa di hibah kepada Tergugat I oleh Bapak Robi Katuuk dan kemudian Tergugat I menjual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi FRET S RIMPOROK, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu ada masalah tanah yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa dan batas tanah sengketa;
- Bahwa asal –usul tanah tersebut adalah milik dari orang tua Marpaung Katuuk yaitu bapak Robi Katuuk;
- Bahwa Suami Tergugat I adalah Turut Tergugat dan orang tua Tergugat I adalah bapak Robi Katuuk dan Tergugat II sedangkan orang tua Turut Tergugat adalah Penggugat ;

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sebagai aparat Desa pemimpin pemberdayaan Masyarakat dan sebagai ketua adalah bapak Robi Katuuk membuat saksi sering ketemu dengan bapak Robi Katuuk;
- Bahwa Robi Katuuk sudah meninggal dunia sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi bapak Robi Katuuk pernah cerita kalau telah dihibahkan tanah yang menjadi masalah sekarang ini, kalau yang lain saksi tidak tahu;
- Bahwa Robi Katuuk menikah dengan Tergugat II Rotinsulu memiliki 3 atau 4 orang anak;
- Bahwa saksi tidak tahu surat-surat hibah ke Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada pengukuran tanah objek sengketa;
- Bahwa di tanah objek sengketa ada jualan makanan;
- Bahwa saksi tahu cerita kalau bapak Robi Katuuk kalau hibah tanah-tanahnya kepada anak-anaknya;
- Bahwa setahu saksi asal tanah objek sengketa dari keluarga Rotinsulu;
- Bahwa seingat saksi bapak Robi Katuuk cerita selesai rapat saat itu ada banyak orang, dan Setahu saksi bapak Robi Katuuk cerita tanah-tanah sudah di hibah kepada anak-anaknya dan untuk bagian depan yang menjadi objek sengketa di hibahkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto Copy Surat Sertifikat hak milik Nomor : 1359 di Desa Maumbi, tanpa Asli dan telah diberi meterai cukup dan diberi tanda bukti T1,II. TT-1;
2. Foto Copy surat Pengakuan tertanggal Jakarta 1 Februari 2015 sesuai dengan Aslinya dan telah diberi meterai cukup dan diberi tanda bukti T1.II.TT-2;

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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. Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penyidikan tertanggal 7 April 2015, tanpa Asli dan telah diberi meterai cukup dan diberi tanda bukti T1,II.TT-3;
4. Foto copy Surat Panggilan Nomor : Pol. S.Pgl/196/IV/2015/Dit Reskrimum tertanggal 7 April 2015, sesuai dengan Asli dan telah diberi meterai cukup dan diberi tanda bukti T1,II.TT-4;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan, yaitu:

1. Saksi I. PETRUS Y. KALENGKONGAN, dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi tahu ada masalah tanah yang di Desa Amumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;
  - Bahwa saksi tahu batas – batas tanah objek sengketa adalah Utara dengan Jalan Raya, Timur dengan Nicholas Enoch, Selatan dengan Gereja dan Barat dengan Keluarga Katuuk –Rotinsulu;
  - Bahwa saksi mengetahui batas tanah sengketa karena saksi adalah perangkat Desa sebagai pengukur di Desa sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa pemilik objek sengketa adalah keluarga Rotinsulu;
  - Bahwa saksi tahu ada objek sengketa ada sertifikatnya, tetapi Saksi tidak pernah lihat sertifikat objek sengketa yang secara keseluruhan;
  - Bahwa saksi pernah melihat sertifikat yang dahulu atas nama Leo Rotinsulu yang di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara namun untuk sertifikat yang baru saksi tidak tahu atas nama siapa;
  - Bahwa Setahu saksi Leo Rotinsulu memberikan tanahnya kepada 6 (enam) anaknya yaitu : Tergugat II, Greis Rotinsulu, Meri Rotinsulu, Bapak Hany Rotinsulu, Vivi Rotinsulu;

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat II mendapat bagian yang menjadi objek sengketa saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena hanya dengar-dengar dari cerita masyarakat, tanah yang dibagian depan di Desa Maumbi yang menjadi objek sengketa, Rumah dibagian belakang tidak menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu ada kantor Notaris di tanah sengketa yang menyewa kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu ada surat – surat kepemilikan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada permasalahan yaitu obyek sengketa ada jual oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I adalah anak dari Tergugat II dan Bapak Robi Katuuk;
- Bahwa anaknya Robi Katuuk dan Tergugat II ada 3 (tiga) orang anak yang bernama : Tergugat I, Kiki Katuuk, Lusye Katuuk;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa masih kepemilikan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada keberatan soal tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Robi Katuuk belum pernah undang saksi untuk mengukur tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan bapak Butje Enoch di objek sengketa saat ada Tergugat I, Turut Tergugat dan Penggugat tapi tidak bertemu dengan Robi Katuuk saat itu dan saat itu bukan melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan pak Butje Enoch sebelum menjadi saksi dan pak Butje bercerita soal ada pengukuran;
- Bahwa pada tahun 2013 tidak pernah ada pengukuran terhadap objek sengketa oleh bapak Robi Katuuk;

Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada terjadi jual beli terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada hibah soal objek sengketa;
- Bahwa luas Objek sengketa ukurannya 8,5 m<sup>2</sup> X 48 m<sup>2</sup>, lebar depan 11 m<sup>2</sup>, lebar bangunan bagian depan 6 m<sup>2</sup> panjang bangunan dari depan sampai bagian belakang 31 m<sup>2</sup>;
- Bahwa pernah ada permintaan untuk mengukur objek sengketa yaitu 3 (tiga) hari yang lalu atas permintaan ibu Tergugat II;
- Bahwa saksi hadir untuk mengukur tanah atas permintaan keluarga karena saksi sudah biasa dipanggil –panggil oleh masyarakat karena saksi dulunya saksi pala di Jaga I dan sekarang sudah bukan di Jaga I lagi tetapi di Jaga VI Desa Maumbi;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Kwitansi ataupun surat hibah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi RENSINA IMBANG, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu ada masalah tanah di Desa Maumbi Jaga I kec. Kalawat Kabupaten Mnahasa Utara;
- Bahwa saksi tahu letak objek sengketa karena saksi bertetangga dengan objek sengketa dibagian depan Rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa dan tidak tahu batas –batasnya juga;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang kuasai objek sengketa adalah Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi di objek sengketa ada usaha dan jual makan dan di sewa oleh Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu kantor notaris tersebut meminta ijin kepada siapa;

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm

#### Disclaimer

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



- Bahwa bangunan diatas objek sengketa dibangun oleh Tergugat II;
- Bahwa objek sengketa adalah milik dari Tergugat II;
- Bahwa yang menjadi masalah adalah tanah yang bagian depan;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa ada masalah atas tanah objek sengketa tersebut karena Penggugat meminta saksi untuk menjadi saksi kalau Penggugat sudah membeli tanah objek sengketa tersebut:
- Bahwa Penggugat tidak memperlihatkan surat-surat pada saksi saat itu;
- Bahwa saat itu Penggugat mengatakan kalau objek sengketa sudah dibelinya dari anaknya yaitu Turut Tergugat yang adalah suami Tergugat I;
- Bahwa hubungan antara Turut Tergugat dengan Penggugat adalah anak dan bapak;
- Bahwa Tergugat II punya suami Robi Katuuk sudah meninggal;
- Bahwa Tergugat II mendapat tanah objek sengketa tersebut dari orang tuanya;
- Bahwa sepengetahuan saksi bapak ILE KALENGKONGAN pernah menjadi Pala (kepala Jaga) I dan sekarang sudah menjadi pala Jaga IX;
- Bahwa saksi pernah bercerita dengan Tergugat II kalau Penggugat pernah datang ke rumah saksi dan meminta saksi bersaksi kalau Objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dan Tergugat II mengatakan "kiapa dia punya so itu, torang punya itu tanah" (kenapa dia pemilik tanah objek sengketa, itu adalah milik saksi);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai tanah objek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Maret 2019 dengan hasil pemeriksaan lokasi sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya ada persamaan mengenai luas tanah dan batas-batas tanah sengketa;



Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan dan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 23 April 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini hal-hal yang terjadi dipersidangan sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dan bantahan para pihak dalam perkara ini Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan kabur (obscuur libel) karena Penggugat menyatakan dalam dalil gugatannya bahwa Tergugat I mendapatkan hibah atas sebidang tanah seluas 408 m<sup>2</sup> berdasarkan pemisahan dari sertifikat hak milik no.1359 atas nama Sandra Rotinsulu (Tergugat II) dengan batas-batas yaitu Utara berbatasan dengan Jalan Raya Manado-Bitung, Timur dengan Nicolas Enoch, Selatan dengan Sandra D Rotinsulu, Barat dengan Sandra Rotinsulu sehingga pencantuman batas-batas tanah diatas adalah kabur;
- Gugatan kurang pihak karena obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah milik dari 6 (enam) orang kakak beradik yang salah satunya adalah Tergugat II yang belum dibagi dan sertifikat hak milik no.1359 saat ini sementara diagunkan di Bank Mega cabang Manado;



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi pertama akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat bersama dengan prinsipalnya dan hasil dari pemeriksaan setempat adalah ada persamaan mengenai alamat objek sengketa terletak di Desa Maumbi Jaga I kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dan terdapat persamaan mengenai batas –batas yaitu Utara berbatasan dengan Jalan Raya Manado Bitung, Timur berbatasan dengan Nicolas Enoch, Selatan berbatasan dengan Sandra D. Rotinsulu dan Barat berbatasan dengan Sandra D. Rotinsulu namun terdapat perbedaan mengenai luas tanah sengketa yaitu menurut Penggugat adalah seluas 408 M<sup>2</sup> (8,5 m X 48 m) sedangkan menurut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah seluas ± 2.100 m<sup>2</sup> akan tetapi luas tanah sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat dibenarkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat diatas sebagaimana diketahui bahwa Penggugat telah dapat menunjukkan batas-batas tanah sengketa sehingga untuk mengenai eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kedua akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 yang menggariskan bahwa “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”. Oleh karena itu adalah menjadi hak Penggugat untuk menentukan dalam hal menarik siapa saja pihak-pihak yang akan digugat di dalam perkara yang dianggap Penggugat telah melanggar kepentingan atau haknya;

Menimbang, bahwa dengan menghubungkan hasil pemeriksaan setempat dengan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang

*Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa gugatan penggugat kurang pihak karena tidak mengikut kakak beradik dari Tergugat II serta Bank Mega Manado sebagai pihak yang berkepentingan menurut hemat Majelis Hakim adalah tidak tepat dikarenakan sebagaimana fakta-fakta yang ditemukan didalam pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang telah ditunjuk oleh Penggugat bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membenarkan bahwa yang benar-benar menguasai tanah sengketa adalah Tergugat II sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang telah menempatkan Tergugat sebagai pihak yang menguasai dan dan menempati tanah obyek sengketa sebagai subyek yang digugat dalam perkara ini adalah tepat sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengenai hal tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena materi eksepsi Tergugat yang ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan masuk dalam pertimbangan pokok perkara ;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah pada pokoknya sebagai berikut yaitu Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Maumbi Jaga I, dengan Luas 408 m<sup>2</sup> (8,5 m x 48m) dan obyek sengketa didapat dari Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat, berdasarkan Kwitansi Pembelian tertanggal 5 Desember 2013 serta Surat Penjualan tertanggal 17 Desember 2013, seharga Rp 224.400.000 (Dua Ratus Dua Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) dan ditanda tangani oleh Tergugat serta turut menyetujui S. Rotinsulu (Tergugat II/Orang Tua Penggugat) dan Saksi Nicolas Enoch sedangkan Tergugat I mendapat obyek sengketa berdasarkan Hibah dari Tergugat II sesuai Surat Hibah tertanggal 01 April 2013 yang dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik No. 1359 atas nama Sandra D. Rotinsulu (Tergugat II). Bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat (suami Tergugat I) pada tahun 2016 telah membangun rumah diatas tanah (obyek sengketa) milik Penggugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat sehingga akibat Bahwa

*Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan sengaja tidak mau keluar dari tanah tersebut (obyek Sengketa) dan menyerahkan kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa para Tergugat menolak gugatan Penggugat sebagai gugatan tanpa dasar dan terhadap hal-hal yang tidak secara tegas diakui oleh para Tergugat ;
- Bahwa apa yang didalilkan Pengugat dalam Posita Gugatan Penggugat poin 1 (satu) adalah tidak benar Pengugat mempunyai sebidang tanah sebagaimana dimaksud Pengugat dalam poin 1 (satu) dimaksud karena Penggugat tidak pernah membeli tanah dari Tergugat dan sebaliknya Tergugat I tidak pernah menjual tanah kepada Pengugat, karena pada dasarnya Tergugat I tidak mempunyai tanah;
- Bahwa yang benar Turut Tergugat yang adalah suami dari Tergugat I yang merupakan anak kandung dari Penggugat pernah meminjam uang kepada Penggugat selaku ayah kandung. Turut Tergugat dua kali meminjam uang kepada Pengugat, oleh karena pinjaman pertama belum sempat dikembalikan Turut Tergugat, maka pada pinjaman kedua Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk menyuruh istrinya (Tergugat I) menandatangani selemba blangko kwitansi (kwitansi kosong) tertanggal 5 Desember 2013 dan tanggal 17 Desember 2013. Hal mana pada saat itu Pengugat mengatakan kwitansi tersebut sebagai bukti Pinjaman; pada saat menandatangani, Tergugat I maupun Turut Tergugat II tidak mempunyai pikiran akan berdampak negative sehingga terjadi masalah dikemudian hari;
- Bahwa karena pinjaman – pinjaman tersebut belum sempat dikembalikan oleh Turut Tergugat, oleh Pengugat memaksa Turut Tergugat untuk

*Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



membuatkan surat hibah dari Tergugat II (ibu Tergugat) kepada Tergugat. Permintaan dari Pengugat kepada Turut Tergugat ini didasari oleh perkataan Pengugat kepada Turut Tergugat hal mana kwitansi kosong yang pernah ditandatangani oleh Tergugat I sudah diisi sendiri oleh Pengugat dengan menulis telah terjadi jual beli tanah dimana Pembeli adalah Pengugat sedang Penjual adalah Turut Tergugat I. Maksud dari Pengugat, Tergugat I dan Turut Tergugat kalau tidak bias mengembalikan pinjaman uang, akan diganti dengan sebidang tanah;

- Bahwa karena desakan dari Pengugat selaku orang tua, Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan tandatngan dari Tergugat II (ibu mertua) maupun Turut Tergugat I (istri) membuat surat hibah tertanggal 01 April 2013 tersebut, dan kemudian surat hibah dimaksud diambil-alih oleh Pengugat. Kemudian Surat hibah " rekayasa" tersebut oleh Pengugat dibawah ke rumah bapak NICOLAS ENOCH (usia 87 tahun waktu itu) sebagai tetangga dari Tergugat II untuk meminta menandatangani surat hibah tersebut sebagai saksi;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata, Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara, dan terhadap dalil gugatan Pengugat yang tidak dibantah bahkan diakui secara tegas oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat melalui jawaban, replik serta dupliknya masing-masing maka hal-hal yang tidak dibantah tersebut tidak perlu dibuktikan lagi ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari materi gugatan Pengugat, Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, Replik Pengugat dan Duplik Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat serta kesimpulan Pengugat dan Kesimpulan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat , maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Pengugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut



Tergugat untuk kemudian dipertimbangkan dan yang harus dibuktikan dalam perkara ini yaitu:

1. Apakah benar obyek sengketa telah diPakukan hibah dari Tergugat II kepada Tergugat I secara sah menurut hukum?
2. Apakah benar obyek sengketa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I secara sah menurut hukum?
3. Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik dari Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menguasai atas tanah obyek sengketa dapat dipandang sebagai Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan pokok permasalahan tersebut diatas, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pembuktian kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil bantahan dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dengan mempertimbangkan alat-alat bukti yang telah diajukan oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang ditandai P-1 s/d P-3 yang setelah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata telah cocok dan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dan keterangan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah janji sebagaimana telah diuraikan dalam dukunya perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda TI.TII.TT-1 s/d. TI.TII.TT-7 akan tetapi untuk bukti TI.TII.TT-1 dan TI.TII.TT-3 tidak ada buktinya sehingga tidak dapat dibuktikan sebagai alat bukti yang sah dan keterangan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah janji sebagaimana telah diuraikan dalam dukunya perkara;

*Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MARI No : 1087 K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan petitum 1 pada bagian akhir, karena petitum 1 berisi permintaan Penggugat agar Majelis mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 2 yang menyatakan bahwa untuk menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat adalah tuntutan yang terlalu berlebihan sehingga mengenai petitum Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 3 akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yaitu berawal dari Tergugat I mendapat obyek sengketa berdasarkan Hibah dari Tergugat II sesuai Surat Hibah tertanggal 01 April 2013 yang dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik No. 1359 atas nama Sandra D. Rotinsulu (Tergugat II) selanjutnya tanah obyek sengketa tersebut oleh Tergugat I dijual kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Surat Keterangan Hibah tertanggal 1 April 2013 dari Sandra Dewisri Rotinsulu sebagai pemberi hibah kepada Ivonne Julia Maria Katuuk sebagai penerima hibah atas sertifikat hak milik (SHM) No.1359 Atas Sandra D Rotinsulu seluas 2100 m<sup>2</sup> dan yang dihibahkan seluas 408 m<sup>2</sup> dengan ukuran 8,5 m x 48 m yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas sebagai berikut yaitu Utara berbatasan dengan Jalan raya Manado-Bitung, Selatan berbatasan dengan Sandra D Rotinsulu, Timur berbatasan dengan

*Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nicolas Enoch, Barat berbatasan dengan Sandra D Rotinsulu, P-2 berupa Kuintansi tertanggal 5 Desember 2013 yaitu telah terima dari Rusli Marpaung sejumlah Rp.224.400.000,- (dua ratus dua puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 408 m<sup>2</sup> (8,5 m x 48 m) dari Ivonne Julia Maria Katuuk yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara yang ditandatangani oleh Ivonne Katuuk, P-3 berupa Surat Penjualan tertanggal 17 Desember 2013 pada pokoknya antara Ivonne Julia Maria Katuuk sebagai pihak penjual dan Rusli Marpaung sebagai pihak pembeli yaitu atas tanah sebidang tanah terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara seluas 408 m<sup>2</sup> (8,5 m x 48 m) dengan harga penjualan Rp.224.400.000,- (dua ratus dua puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dengan menyetujui orang tua S Rotinsulu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bukti surat tersebut Penggugat telah mengajukan bukti saksi yaitu saksi BUTJE JOHANIS ENOCH menerangkan pada pokoknya bahwa pernah disaat saksi mau ketemu dengan bapak Robi Katuuk dirumahnya di lokasi objek sengketa saat itu ada banyak orang sedang kumpul-kumpul dan saat itu saksi bercerita dengan Robi Katuuk dan Robi Katuuk mengatakan kalau mau diukur karena sudah di hibahkan kepada Tergugat I dan akan di jual kepada Penggugat, Bahwa saksi mengenai pengukuran tanah sengketa karena Penggugat yang cerita kalau mengukur tanah karena tanah tersebut dikasih kepada Tergugat I yang adalah anak dari bapak Robi Katuuk dan Tergugat II, Bahwa antara Robi Katuuk dengan Tergugat II adalah suami Istri dan anaknya adalah Tergugat I. Bahwa Saksi FRET S RIMPOROK menerangkan pada pokoknya bahwa asal –usul tanah tersebut adalah milik dari orang tua Marpaung Katuuk yaitu bapak Robi Katuuk. Bahwa Suami Tergugat I adalah Turut Tergugat dan orang tua Tergugat I adalah bapak Robi Katuuk dan Tergugat II sedangkan orang tua Turut Tergugat adalah Penggugat . Bahwa sepengetahuan saksi bapak Robi Katuuk pernah

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cerita kalau telah dihibahkan tanah yang menjadi masalah sekarang ini yang menjadi objek sengketa di hibahkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membantah mengenai dalil gugatan tersebut diatas karena pada pokoknya dalam jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah membeli tanah obyek sengketa dan Tergugat I tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat karena Tergugat I tidak mempunyai tanah dan yang benar adalah Turut Tergugat yang merupakan suami dari Tergugat I adalah anak kandung dari Penggugat pernah meminjam uang kepada Penggugat sehingga Tergugat I pernah menandatangani kwintansi kosong tertanggal 5 Desember 2013 dan 17 Desember 2013 sebagai bukti pinjaman;

Menimbang, bahwa guna membuktikan jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut telah mengajukan bukti surat bertanda TI.TII.TIII-2 berupa surat pengakuan yang ditandatangani oleh Jerry Semmy Marpaung tertanggal 1 Pebruari 2015, TI.TII.TIII-4 berupa Surat Panggilan dari Kepolisian Daerah Sulawesi Utara kepada Jerry Semmy Marpaung tanggal 7 April 2015, TI.TII.TIII-5, TI.TII.TIII-6, TI.TII.TIII-7 yaitu masing-masing merupakan Kartu Tanda Penduduk dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bukti surat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat telah mengajukan bukti saksi yang pada pokoknya menerangkan Saksi PETRUS Y. KALENGKONGAN yaitu menyatakan saksi adalah perangkat Desa sebagai pengukur di Desa sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang pemilik objek sengketa adalah keluarga Rotinsulu karena saksi pernah melihat sertifikat yang dahulu atas nama Leo Rotinsulu yang di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara namun untuk sertifikat yang baru saksi tidak tahu atas nama siapa akan tetapi sepengetahuan saksi, Tergugat II mendapat bagian yang menjadi objek sengketa saat ini. Bahwa Robi Katuuk belum pernah undang saksi untuk

*Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*

### 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)



mengukur tanah objek sengketa. Bahwa pada tahun 2013, saksi pernah ketemu dengan bapak Butje Enoch di objek sengketa saat ada Tergugat I, Turut Tergugat dan Penggugat tapi tidak bertemu dengan Robi Katuuk saat itu dan **saat itu bukan melakukan pengukuran.** Bahwa saksi tidak tahu ada terjadi jual beli terhadap objek sengketa tersebut dan tidak ada hibah soal objek sengketa. Bahwa pernah ada permintaan untuk mengukur objek sengketa yaitu 3 (tiga) hari yang lalu atas permintaan ibu Tergugat II. Bahwa saksi RENSINA IMBANG menyatakan bahwa sepengetahuan saksi yang kuasai objek sengketa adalah Tergugat II. Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa ada masalah atas tanah objek sengketa tersebut karena Penggugat meminta saksi untuk menjadi saksi kalau Penggugat sudah membeli tanah objek sengketa tersebut: Bahwa Penggugat tidak memperlihatkan surat-surat pada saksi saat itu; Bahwa saksi pernah bercerita dengan Tergugat II kalau Penggugat pernah datang ke rumah saksi dan meminta saksi bersaksi kalau Objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dan Tergugat II mengatakan bahwa tanah tersebut milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas akan dibuktikan apakah benar obyek sengketa telah dilakukan hibah dari Tergugat II kepada Tergugat I secara sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdata yaitu adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup;

Menimbang, bahwa pada Pasal 1682 KUHPerdata menentukan bahwa hibah harus dilakukan dengan akta notaris jika tidak maka hibah itu batal namun terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963 yang secara tegas menyatakan pasal 1682 KUH Perdata tidak berlaku lagi

*Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengharuskan dilakukannya suatu penghibahan dengan akta notaris sehingga dalam hal ini hibah dibawah tangan adalah sah menurut hukum tanpa penghibahan dengan akta notaris;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Penggugat yaitu BUTJE JOHANIS ENOCH dan saksi FRET S RIMPOROK hanya mendengar cerita dari Robby Katuuk yang merupakan suami dari Tergugat II yang telah meninggal dunia yang pernah menceritakan kepada saksi-saksi tersebut diatas yang mana tanah obyek sengketa telah dihibahkan kepada Tergugat I yang merupakan anak dari Robby Katuuk dan Tergugat II sedangkan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yaitu saksi PETRUS Y. KALENGKONGAN menyatakan tidak pernah melakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa dan saksi PETRUS Y. KALENGKONGAN dan saksi RENSINA IMBANG juga tidak pernah mengetahui surat hibah ataupun mengenai jual beli namun para saksi tersebut mengetahui bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka diketahui fakta terdapat hibah bawah tangan atas obyek sengketa tertanggal 1 April 2013 dari Sandra Dewisri Rotinsulu sebagai pemberi hibah kepada Ivonne Julia Maria Katuuk sebagai penerima hibah atas sertifikat hak milik (SHM) No.1359 Atas Sandra D Rotinsulu seluas 2100 m<sup>2</sup> dan yang dihibahkan seluas 408 m<sup>2</sup> dengan ukuran 8,5 m x 48 m yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dengan batas-batas sebagai berikut yaitu Utara berbatasan dengan Jalan raya Manado-Bitung, Selatan berbatasan dengan Sandra D Rotinsulu, Timur berbatasan dengan Nicolas Enoch, Barat berbatasan dengan Sandra D Rotinsulu yang notabene nya adalah obyek sengketa (vide P-1). Bahwa mengenai hibah tersebut dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat dengan mengajukan bukti surat bertanda TI.TII.TT-2 berupa surat pengakuan dari Jerry Semmy Marpaung (Turut Tergugat ) namun sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung

*Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 Nopember 1988 menyatakan Surat Pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dihubungkan dengan telah diketahui fakta bahwa benar obyek sengketa telah dihibahkan dari Tergugat II kepada Tergugat I secara sah sehingga selanjutnya akan dibuktikan apakah benar obyek sengketa telah dilakukan jual beli antara Pengugat dan Tergugat I secara sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian mengacu kepada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu pertama kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kedua kecakapan untuk membuat suatu perikatan, ketiga suatu pokok persoalan tertentu dan keempat suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa perjanjian tertulis yang dibuat oleh para pihak tidak dihadapan dan atau oleh pejabat umum yang berwenang dan bentuknya ditentukan oleh para pihak sendiri. Perjanjian ini merupakan perjanjian dibawah tangan yang membutuhkan pengakuan kebenaran atas perjanjian tersebut dari para pihak dan saksi-saksi lain namun jika tanda tangan dalam tulisan dibawah tangan ini sudah diakui oleh para pihak maka tulisan tersebut berkekuatan mengikat dan sempurna sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan telah terdapat jual beli atas tanah sengketa sebagaimana bukti surat bertanda P-2 berupa Kuintansi tertanggal 5 Desember 2013 yaitu telah terima dari Rusli Marpaung sejumlah Rp.224.400.000,- (dua ratus dua puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 408 m<sup>2</sup> (8,5 m x 48 m) dari Ivonne Julia Maria Katuuk yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara yang ditandatangani oleh Ivonne Katuuk, P-3 berupa Surat Penjualan tertanggal 17 Desember 2013 pada pokoknya antara Ivonne Julia Maria Katuuk sebagai pihak penjual dan Rusli Marpaung

*Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak pembeli yaitu atas tanah sebidang tanah terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara seluas 408 m<sup>2</sup> (8,5 m x 48 m) dengan harga penjualan Rp.224.400.000,- (dua ratus dua puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dengan menyetujui orang tua S Rotinsulu;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan Tergugat I pernah menandatangani kwintansi kosong tertanggal 5 Desember 2013 dan 17 Desember 2013 akan tetapi itu merupakan bukti pinjaman dan pinjaman tersebut belum dikembalikan oleh Turut Tergugat dan Tergugat I sehingga Penggugat pernah melaporkan perihal ini kepada pihak Kepolisian;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat mengajukan TI.TII.TIII-4 berupa Surat Panggilan dari Kepolisian Daerah Sulawesi Utara kepada Jerry Semmy Marpaung tanggal 7 April 2015, TI.TII.TIII-5, TI.TII.TIII-6, TI.TII.TIII-7 yaitu masing-masing merupakan Kartu Tanda Penduduk dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat namun memperhatikan bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang diajukan dalam persidangan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan ataupun menerangkan mengenai bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dan Turut Tergugat telah terjadi pinjam meminjam maupun pada saat Tergugat I menandatangani perjanjian tersebut diatas kertas kosong guna dapat membuktikan bahwa perjanjian jual beli atas tanah sengketa adalah cacat hukum karena merupakan perjanjian pinjam meminjam dan bukannya perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa menghubungkan dengan dihubungkan dengan syarat-syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara dengan bukti surat bertanda P-2 dan P-3 tersebut diatas yang merupakan perjanjian jual beli atas tanah sengketa yang merupakan perjanjian dibawah tangan yang telah ditandatangani oleh pihak pembeli (Penggugat) dan pihak penjual (Tergugat I) atas tanah sengketa dengan sejumlah uang sebesar Rp.224.400.000,- (dua

*Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus dua puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dan hal tersebut tidak dapat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam pembuktiannya sehingga dapatlah dibuktikan bahwa benar antara Tergugat I dan Penggugat telah terdapat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah sengketa secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas beralasan hukum untuk mengabulkan petitum penggugat pada angka 3 dan angka 4;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli atas tanah sengketa sehingga menjadi orang yang berhak atas tanah objek sengketa maka segala perbuatan baik berupa penguasaan tanah objek sengketa tanpa ijin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum maka dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan dan tindakan dengan memasuki, menguasai dan menduduki serta mengolah di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan tanpa hak sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5, 6, 7, 8 dan angka 10 beralasan hukum dan dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai dwangsom sebagaimana Pasal 607a Rv yang mengatur bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa. Bahwa dwangsom hanya bisa berlaku terhadap tergugat yang telah tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 mengenai sita jaminan, oleh karena selama persidangan berlangsung sampai dengan putusan perkara ini dibacakan terhadap tanah obyek sengketa tidak dilakukan Penyitaan oleh

*Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan negeri Airmadidi, sehingga dengan demikian terhadap Petitem penggugat tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitem Penggugat pada angka 12, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal mengabulkan gugatan secara serta merta, selain harus mengacu pada ketentuan yang tertuang dalam pasal 191 Rbg yang terangkum dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Vide Buku Putusan Yang Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu, halaman 23) juga harus mengacu pada Surat Edaran Nomor: 3 Tahun 2000 dan ternyata bahwa syarat-syarat yang ditentukan dalam ketentuan di atas tidak terpenuhi dalam perkara ini, sehingga dengan demikian Petitem angka 12 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat sesuai Kwitansi Pembelian tertanggal 5 Desember 2013 dan Surat Penjualan tertanggal 17 Desember 2013;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah Pemilik tanah (obyek sengketa) yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan Kalawat seluas 408 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan meter persegi), dengan batas-batas:  
Utara : Jalan Raya Manado Bitung  
Timur : Nicolas Enoch

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



Selatan : Sandra D. Rotinsulu

Barat : Sandra D. Rotinsulu

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja menguasai tanpa hak obyek sengketa milik Penggugat dengan tidak beritikad baik oleh karena itu perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja serta melawan hak tidak mau menyerahkan tanah (obyek sengketa) tersebut kepada Penggugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian, kerugian mana Penggugat tidak dapat menguasai dan menduduki tanah obyek sengketa, oleh karena itu wajar menurut hukum sesuai azas kepatutan Tergugat I dan II, dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan keadaan kosong dan baik;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 408 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Maumbi Jaga I Kecamatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Raya Manado Bitung

Timur : Nicolas Enoch

Selatan : Sandra D. Rotinsulu

Barat : Sandra D. Rotinsulu

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, jika Tergugat tidak mau memenuhi isi Putusan ini maka Penggugat memohon agar dilaksanakan Eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut dibantu oleh Kepolisian.
7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan obyek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.2.501.000,- (dua juta lima ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari SELASA tanggal 7 MEI 2019, oleh kami, Nova L. Sasube, S.H..Mh, sebagai Hakim Ketua, Christyane P.Kaurong, S.H., M.H.um dan Rachmat Kaplale, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 12 Oktober 2018, putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **14 MEI 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Silvana Matto, S.H..Mh, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christyane P.Kaurong, S.H., M.H.um

Nova L. Sasube, S.H..Mh

Rachmat Kaplale, S.H.

Panitera Pengganti,

Silvana Matto, S.H..MH

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2018/PN Arm

#### 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

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp.6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp.10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp.50.000,00;
4. Pendaftaran .....	:	Rp.30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp.760.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp.1.645.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp.2.501.000,00;</u>

( dua juta lima ratus satu ribu rupiah )

### 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)