



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm

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

Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**OLLY LASUT**, bertempat tinggal di Desa Kima Bajo, Jaga IV, Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara Sulut, sebagai **Penggugat I**;

**HUSAIN ALITU**, bertempat tinggal di Desa Kima Bajo, Jaga IV Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara sebagai **Penggugat II**;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Semmy Mananoma, S.H., Advokat yang berkantor di Kelurahan Dendengan Dalam, Lingkungan IV Nomor 70, Kecamatan Paal Dua, Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Nopember 2018 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Airmadidi dengan Nomor 372/SK/2018/PN Arm tanggal 14 November 2018;

### M E L A W A N :

**ARIANTO LAHAY**, bertempat tinggal di Kelurahan Mahawu, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **Tergugat I**;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama: Rios Juhri Rais, S.H., Franky M. F. Ratu, S.H., Rudi Kaunang, S.H., dan Fitri Dara Syamsi, S.H., Advokat/Pengacara

*Hal. 1 dari 67 Putusan Nomor 207/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

Penasihat Hukum pada Kantor R. J. Rais, S.H. dan Rekan yang beralamat di Perum Pandu Lestari Blok H/19, Kelurahan Pandu, Lingk. II, Kecamatan Bunaken, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Januari 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan Nomor 18/SK/2019/PN Arm tanggal 17 Januari 2019;

**ISMI SADJAB**, bertempat tinggal di Desa Warisa, Kampung Baru, Jaga II, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama: Frederik Ch. Sumeisey, S.H., Seska Pukul, S.H., M.H., dan Clara Lina Amanda Sumeisey, S.H., M.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum SUMEISEY & Rekan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan Nomor 421/SK/2018/PN Arm tanggal 13 Desember 2018;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak;

Setelah memeriksa surat-surat, dan keterangan saksi-saksi dalam berkas perkara yang bersangkutan;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

**Hal. 2 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Airmadidi dibawah Register Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 14 November 2018, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I pada tahun 1993 telah melakukan pengikatan jual beli dengan almarhum Djen Sadjab orang tua dari Tergugat II (Ismi Sadjab) sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH Notaris di Manado, terhadap sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) terletak ditempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo Lingkungan V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara, yang berdekatan dengan tanah Penggugat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut: Utara dengan tanah Nabi Mamonto, Timur dengan tanah Ahmad Jacob dijual kepada Marice Weol, Selatan dengan tanah Frans Sidajang dijual kepada Ma Ana/Husen Lawitan Kel Sundana, Barat dengan Adam Romban dijual kepada Nabi Mamonto/ tanah Penggugat/ tanah Hendrik Rumengan untuk selanjutnya disebut Tanah Objek Sengketa.
2. Bahwa tanah objek sengketa pada saat terjadi pembuatan surat pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual tersebut, sudah bersertipikat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab, akan tetapi sertipikat tersebut belum diserahkan oleh almarhum Djen Sadjab kepada Tergugat I dikarenakan sertipikat tersebut masih berada pada tangan orang lain, dan meskipun sertipikat tersebut belum diserahkan kepada Tergugat I akan tetapi Tergugat I sudah menguasai dan menduduki tanah objek sengketa atas sepengetahuan Djen Sadjab sampai sekarang ini.
3. Bahwa disaat almarhum Djen Sadjab masih hidup, Tergugat I sudah beberapa kali meminta kepada almarhum Djen Sadjab agar dapat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 kepada

**Hal. 3 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I akan tetapi sampai almarhum Djen Sadjab meninggal dunia Sertipikat Hak Milik Nomor 4/ Desa Kima Bajo/1981 tersebut tidak kunjung diserahkan oleh almarhum Djen Sadjab maupun oleh Tergugat II, selaku anak/ahli waris dari Djen Sadjab.

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 tersebut bukanya diserahkan kepada Tergugat I, sebagai pihak yang sudah melakukan pengikatan jual beli dengan orang tua Tergugat II, akan tetapi oleh Tergugat II (ISMI SADJAB) yang saat itu telah bertindak untuk atas nama Aminah Hayoran janda dari almarhum Djen Sadjab serta Sarman Sadjab, Misna Sadjab, Masni Sadjab dan Rusni Sadjab masing-masing selaku anak almarhum Djen Sadjab, telah memasukan keterangan yang tidak benar kepada pihak Pengadilan dengan menggunakan sebagai alat bukti surat, dalam Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, di Pengadilan Negeri Airmadidi, jo Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 jo Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016, untuk menggugat tanah yang dikuasai oleh Penggugat, tanah Penggugat tersebut juga dibeli oleh Penggugat dari orang tua Tergugat II (almarhum Djen Sadjab) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 22/Agr/1987 tanggal 17 Juni 1987 yang mempunyai batas-batas Utara dengan tanah dari Arju Tabuan dan tanah Keluarga Sot Sadjab/Jalan Raya, Timur dengan tanah dari Asba Mamonto dan Nabuia Mamonto, Selatan dengan tanah dari Keluarga Henrik Rumengan dan Paulus Korompis, Barat dengan tanah dari Keluarga Henrik Rumengan dan Nabuia Mamonto, padahal tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo tersebut bukanlah tanah yang terletak/dikuasai oleh Penggugat, akan tetapi adalah tanah objek sengketa yang sekarang ini dikuasai oleh Tergugat I sesuai dengan keadaan batas-batas tanah serta gambar yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo.

**Hal. 4 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo telah dipergunakan oleh Tergugat II dalam Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, di Pengadilan Negeri Airmadidi, jo Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 jo Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016, untuk menggugat Penggugat dan pada kenyataannya bukti surat pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual antara almarhum Djen Sadjab (orang tua Tergugat II) dengan Tergugat I menunjuk pada tanah yang memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo tahun 1981 atas nama Djen Sadjab, maka jelas perbuatan dari Tergugat II yang telah memasukan Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab kedalam perkara Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, di Pengadilan Negeri Airmadidi, jo Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 jo Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat;
6. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015. Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo telah dinyatakan menjadi bagian tanah yang dikuasai oleh Penggugat, padahal Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo tersebut sudah dijual oleh almarhum Djen Sadjab kepada Tergugat I, demikian pula tanah yang dijual oleh orang tua Tergugat II kepada Penggugat adalah tanah lain diluar tanah yang memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981, dan hal tersebut diketahui dengan pasti oleh Tergugat II sebab pada kurun waktu tahun 1995 orang tua Tergugat II (Djen Sadjab) pernah di gugat oleh Ny Bertha Sundana

**Hal. 5 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan telah menjual tanah kepada Penggugat (Ny Oli Lasut) sebagaimana Putusan Dalam Perkara Perdata Nomor 232/Pdt.G/1995/PN Manado jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 223/Pdt/1996/PT Manado jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2492 K/Pdt/1997;

7. Bahwa adapun Putusan Mahkamah Agung yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

- ✓ Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/ Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Pembanding semula Penggugat bersama-sama dengan Aminah Hayoran (Janda almarhum Djen Sadjab) Sarman Sadjab, Misna Sadjab, Masni Sadjab, dan Rusni Sadjab adalah ahli waris yang sah dari almarhum Djen Sadjab;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 4 Kima Bajo atas nama Djen Sadjab.
4. Menyatakan sebagai hukum tanah pertanian objek sengketa adalah warisan dari Djen Sadjab yang belum dibagi waris
5. Menyatakan sebagai hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Nomor 124/HM/KW/BPN/IV.3/1995 tanggal 16 Mei 1995 tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum.
6. Menyatakan sebagai hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 31/Kima Bajo Gambar situasi Nomor 45 tanggal 25 Januari 1995 atas nama Oilly Lasut tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;

**Hal. 6 dari 67 Putusan Nomor 207/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

7. Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah pertanian objek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum;
  8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersama barang-barangnya berikut siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk keluar/mengosongkan tanah pertanian objek sengketa tersebut jika perlu dengan bantuan alat-alat keamanan Negara dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam status sebagai warisan dari almarhum Djen Sadjab yang belum dibagi waris dan kelak akan dibagi waris oleh ahli waris yang berhak;
  9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
  10. Menghukum Para Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo telah menjadi bukti kepemilikan Tergugat II yang menjadi bagian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 dan terbukti pula bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo adalah merupakan dasar pembelian Tergugat I atas tanah milik almarhum Djen Sadjab sesuai Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993, maka dengan demikian terbukti pula bahwa tanah yang diduduki oleh Tergugat I adalah tanah yang mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo;
9. Bahwa oleh karena terbukti baik dari Putusan Dalam Perkara Perdata Nomor 232/Pdt.G/1995/PN Manado jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado

**Hal. 7 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 223/Pdt/1996/PT Manado jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2492 K/Pdt/1997 dimana orang tua Tergugat II telah menjual tanah kepada Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 22/Agr/1987 tanggal 17 Juni 1987 serta Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Djen Sadjab, tanah Penggugat tersebut adalah tanah diluar tanah yang memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab yang dijual kepada Tergugat I, dan juga diperkuat dengan Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran Pengembalian Batas oleh Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara pada tanggal 28 Agustus 2018, maka dengan demikian terhadap Putusan Mahkamah Agung yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 dengan menyatakan bahwa tanah yang dikuasai oleh Penggugat adalah tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 4/Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab adalah tidak mengikat.

Berdasarkan atas uraian alasan Gugatan Penggugat tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) terletak ditempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo Lingkungan V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas tanah sebagai berikut: Utara dengan tanah Nabi Mamonto, Timur dengan tanah Ahmad Jacob dijual kepada Marice Weol, Selatan dengan tanah Frans Sidajang dijual kepada Ma Ana/Husen Lawitan Kel Sundana, Barat

**Hal. 8 dari 67 Putusan Nomor 207/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- dengan Adam Romban dijual kepada Nabi Mamonto/tanah Penggugat dan tanah Hendrik Rumengan adalah tanah yang mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 yang telah dialihkan/dijual oleh almarhum Djen Sadjab (orang tua Tergugat II) kepada Tergugat I sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993;
3. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab adalah merupakan Sertipikat atas tanah yang menjadi objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I;
  4. Menyatakan perbuatan/tindakan Tergugat II yang telah menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab dengan menemukannya sebagai bukti kepemilikan pada tanah yang dikuasai oleh Penggugat kedalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
  5. Menyatakan menurut hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 sepanjang mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 yang telah dinyatakan sebagai milik Tergugat II pada tanah yang dikuasai Penggugat, adalah tidak mengikat serta tidak mempunyai daya eksekusi/non executable;
  6. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab kepada Tergugat I;

**Hal. 9 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR:

MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan baik Penggugat maupun Tergugat hadir kuasa hukumnya masing-masing di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 telah mengupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menunjuk Mediator bernama Christiyane P. Kaurong, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat telah memberikan jawaban tertulis tertanggal 12 Maret 2019, yang pada pokoknya sebaga berikut:

DALAM EXEPTI:

1. Bahwa Gugatan Kabur (*Error in Persona*) atau *plurium litis consortium*; karena kurang pihak dalam Gugatan tersebut diantaranya:

- a. Bahwa Seharusnya pihak Ketiga kantor Notaris Winar juga ditarik sebagai Tergugat karena jual beli antara Tergugat I dan almarhum Djen Sajab (orang Tua Tergugat II) dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Winar, yang kemudian timbul surat Perikatan Akte jual beli (AJB) No.40. tanggal 15 Maret 1993 sebagaimana dalil-dalil Gugatan Penggugat poin 01.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No: 938K/Sip/1971: "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena itu pihak ketiga harus diikutsertakan sebagai Tergugat."

**Hal. 10 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Inckrah No. 410/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Juli

2014: “Bahwa menurut Majelis, Debitur (BKPL) dan NOTARIS adalah yang mengeluarkan Akte Perjanjian Pinjaman tersebut, oleh karenanya dijadikan Pihak dalam Perkara aquo, Meskipun dalam Yurisprudensi MA menyebutkan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan Pihak”

- b. Bahwa selain itu Hukum tua (Kepala Desa) Kima Bajo juga seharusnya ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini, karena Hukum tua/Kepala Desa yang mengetahui dan mengesahkan serta mencatat dalam Folio dan Register desa tentang jual beli antara Tergugat 1 dan Almarhum Djen Sajab, juga yang mempunyai wilayah serta yang mengeluarkan surat ukur Tanah Tergugat I.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 601 K/Sip/1975, “mengenai gugatan (*Error in Persona*) yang diajukan pada pengurus yayasan mengenai sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam gugatan ini, penggugat keliru menarik si pengurus yayasan sebagai tergugat, karena hubungan hukumnya adalah antara penggugat dan yayasan tersebut, bukan antara penggugat dan si pengurus yayasan”;

Menurut M. Yahya Harahap, dalam buku “*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*”, apabila ada kesalahan atau kekurangan Pihak dalam gugatan, tergugat dapat mengajukan eksepsi *error in persona*, pada tahap jawab-menjawab;

2. Bahwa objek yang dijadikan Perkara aquo tidak jelas, karena Tergugat I memiliki Akte Jual Beli yang sah di buat dihadapan Notaris/ PPAT dan tidak masuk dalam Putusan-putusan Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486

**Hal. 11 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana dalil-dalil Penggugat serta tidak masuk dalam sertifikat Hak Milik Nomor 04/1981 Desa Kima Bajo sebagaimana dalil Gugatan Penggugat.

3. Bahwa objek Tanah yang Tergugat I kuasai bukan termasuk dalam sertifikat No.04 Desa Kima Bajo/1981, tapi berdasarkan tiga Surat bukti jual beli tanggal 13 Mei 1962 oleh Rah ma Muhamad, Nabi Mamonto, Alim Tabuan, kemudian surat penjualan dari Asna Muhamad,Amna Muhamad dan Amin Muhamad serta surat penjualan dari Salmon Djuma dan Sian Djuma dan terdaftar dalam Register Desa Kima Bajo No.683, Folio Nomor: 287 yang kemudian diakumulasi dengan luas 33.132 M2 dengan batas-batas:

- Utara dengan : Asba Mamonto dan Hartono Akuba
- Timur dengan: Cim Ho
- Selatan dengan: Sundana
- Barat dengan: Nabuia Mamonto dan Asba Mamonto.

4. Bahwa objek Gugatan Penggugat sebagaimana termaktub dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat berbeda dengan milik Tergugat I, yakni, lokasi dan batas-batasnya berbeda, Sehingga Gugatan salah Objek tidak dapat diterima serta Kabur;

Yurisprudensi MA No: 1149K/sip/1975: *“karena dalam Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas batas tanah sengketa, Gugatan tidak dapat Diterima”*;

Dikuatkan YURISPRUDENSI NO. 586K/PDT/2000, *“Bilamana Terdapat Perbedaan Luas Dan Batas-Batas Tanah Sengketa Dalam Posita Dan Petitum, Maka, Karena Itu Gugatan Dinyatakan Tidak Dapat Diterima Sebab Tidak Jelas Dan Kabur”*;

5. Bahwa dalam Akte jual beli (AJB) no.40 tanggal 15 Maret 1993 antara Tergugat I dan orang Tua Tergugat II (Djen Sajab) juga tidak ditulis atau disebutkan kalau penjualan tersebut berasal dari sertifikat Hak Milik (SHM)

**Hal. 12 dari 67 Putusan Nomor 207/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

No.04 /desa Kima Bajo 1981. Sehingga dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat I beberapa kali meminta-minta sertifikat Hak Milik (SHM) No.04 /desa Kima Bajo 1981 kepada Almarhum Djen Sajab, suatu kekeliruan yang mengada-ada dan tanpa dasar Hukum sehingga sudah sepatutnya di Tolak;

6. Bahwa Tergugat I melakukan jual beli dengan almarhum Djen sajab secara sah dan tidak melawan hukum dan tidak ceroboh dilakukan secara terbuka, dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, diumumkan di kantor Kepala desa yang patut dihargai dan dilindungi. Sehingga secara Hukum Transaksi jual beli tersebut sah dan mengikat menurut Hukum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996, *"telah meneguhkan kembali kaidah hukum "pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi"*.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No.Reg.3275 K/Pdt/1995 tanggal 25 September 1996, *"Apabila pembantah dapat memuktikan bahwa Tanah sengketa dibeli oleh pembantah didepan pejabat pembuat Akta Tanah itu masih tercatat atas nama si penjual maka Pembantah adalah pembantah yang beretikad baik.*

Yurisprudensi MA RI NO.126 K/SIP/1976 tanggal 26 Juni 1976. *"Bahwa berdasarkan pasal 19 PP no.10 tahun 1961 setiap pemindahan hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) atau setidaknya dihadapan kepala desa."*

7. Bahwa Pada Tanggal 04 November 2014 Tergugat I juga berupaya mengirim surat pencegahan kepada Kepala Kantor Pertanian kabupaten Minahasa Utara untuk tidak memproses setia orang yang akan mengadakan peralihan hak mengenai untuk membatalkan atau Blokir SHM No.04 Tahun 1982. Ini membuktikan kalau Tergugat tidak pernah mengakui keberadaan SHM No.04 Tahun 1982.kalaupun Penggugat mendalilkan SHM No.04 Tahun 1982 adalah milik penggugat,seharusnya

**Hal. 13 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunggu kepastian eksekusi Putusan-putusan yang lebih dulu berkaitan dengan objek sengketa untuk menentukan kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. bahwa sehingga dalil Penggugat Terbantahkan.

YURISPRUDENSI NO: 628K/PID/1984 "*Pengadilan Tinggi Sebelum Memutus Pokok Perkara Ini Seharusnya Menunggu Dulu Putusan penetapan Pengadilan Yang Akan Menentukan Status Pemilikan Tanah Dan Rumah Tersebut Mempunyai Kekuatan Pasti*".

8. Bahwa Putusan Perdata Pengadilan Air Madidi Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana dalil-dalil Penggugat Tidak ada Relevansinya (Keterkaitan) dengan Tanah yang dikuasai Tergugat I, Sehingga Patut untuk diabaikan;
9. Bahwa Putusan-Putusan Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana dalil-dalil Penggugat, keberatannya telah diperiksa berdasarkan bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal dalam Putusan Perkara Perdata aquo. Sehingga Putusan tersebut Merupakan Syarat Hukum untuk dijalankan terlebih dahulu;
10. Bahwa Pengugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Ter Eksekusi dalam Pelaksanaan Putusan Perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016, hendaknya ditaati sebagai Proses Penegakkan supremasi Hukum, karena Putusan tersebut sifatnya Mengikat, eksekutorial untuk dilaksanakan, sebagaimana BW Pasal 1917. Berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara), sehingga sudah sepatutnya di Tolak;

**Hal. 14 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa keberatan-keberatan seluruh dalil Gugatan yang dikemukakan, mohon dipandang dan termasuk dalam Pokok Perkara Putusan Perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016. Yang sudah mempunyai kekuatan Hukum Tetap (Inckrahct Van Gewijde). Dilaksanakan Terlebih dahulu, Sehingga Pokok Perkara Gugatan Penggugat tidak perlu diperiksa Kembali, namun yang diperiksa hanya Perkara Pra Eksekusinya saja terhadap putusan-putusan diatas. Yurisprudensi MA No.1346 K/Sip/1973 tanggal 01 Agustus 1973.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Para Tergugat menolak semua dalil-dalil Gugatan Pengggat, kecuali apa yang diakuinya.
2. Bahwa apa yang telah diurakan dalam Eksepsi diatas mohon di masukkan dalam Pokok Perkara serta terulang secara mutadis dan mutatis dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap para Tergugat adalah *Error in Persona* atau *plurium litis consortium* karena kurang Pihak.
4. Bahwa Gugatan Penggugat tidak ada relevansinya/keterkaitan dengan Putusan Perkara Perdata No.86/Pdt.G/2014/PN.Arm jo Putusan Nomor: 141/Pdt/2015/PT.Mnd, tanggal 23 september 2015 jo Putusan Mahkamah Agung No.1486 K/Pdt/2016.tanggal 30 Agustus 2016 Sehingga Gugatan sudah sepatutnya DITOLAK atau TIDAK DITERIMA.
5. Bahwa Tergugat I dalam Hal ini adalah mempunyai Hak kepemilikan terhadap Tanah *aquo* secara sah, Sehingga Tidak bertentangan dengan Hukum dalam menguasainya.
6. Bahwa Putusan Perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT.Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016

**Hal. 15 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Agustus 2016. Yang sudah mempunyai kekuatan Hukum Tetap (*Inckrahct Van Gewijde*). Seharusnya Dilaksanakan Terlebih dahulu, untuk menentukan kepastian Hukum terhadap objek sengketa, Sehingga Pokok Perkara Gugatan Penggugat tidak perlu diperiksa Kembali.

Maka Berdasarkan jawaban diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi melalui Majelis Hakim, kiranya berkenan menerima jawaban para Tergugat dan menolak Gugatan Penggugat dan selanjutnya berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan dan menerima Jawaban para Tergugat;
2. Menolak Gugatan Penggggat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima "NO" (*Niet Ontvan Kelijke Verklaard*);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat kurang Pihak;
4. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara.

Atau: Bila mejelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa adapun jawaban Tergugat II atas gugatan tersebut, tertanggal 12 Maret 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

Sehubungan dengan eksepsi angka 1 tersebut mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 1 --yang untuk menyingkatkan uraian ini dinyatakan telah termuat dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- maka jelaslah bahwa dasar gugatan Penggugat adalah tentang hubungan hukum antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen Sadjab (almarhum)

**Hal. 16 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado, atas sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di tempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo ling V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

2. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado, dimaksud pada angka 1 tersebut di atas, namun terlepas dari masalah benar atau tidaknya perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dimaksud pada angka 1 tersebut di atas maka menurut hukum acara perdata gugatan a quo haruslah ditujukan kepada **semua** pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum tersebut yakni: ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dan Djen Sadjab. Tetapi oleh karena Djen Sadjab telah meninggal dunia (sebagaimana berulang-ulang kali didalilkan/diakui oleh Penggugat dalam gugatan a quo --dalil mana juga dibenarkan oleh Tergugat II--) maka mutatis mutandis kedudukan Djen Sadjab (almarhum) digantikan oleh **semua** ahliwaris Djen Sadjab (almarhum) termasuk ISMI SADJAB (Tergugat II in casu) sebagai salah satu ahliwaris dari Djen Sadjab (almarhum).
3. Bahwa semula ahliwaris dari Djen Sadjab (almarhum) adalah Tergugat II (ISMI SADJAB), AMINAH HAYORAN (Janda almarhum Djen Sadjab), SARMAN SADJAB, MISNA SADJAB, MASNI SADJAB, dan RUSNI SADJAB tetapi dengan meninggalnya AMINAH HAYORAN (Janda almarhum Djen Sadjab) dan SARMAN SADJAB (anak Djen Sadjab) yang meninggalkan ahliwaris pengganti yakni: NONTJE BUKARA

**Hal. 17 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Janda almarhum SARMAN SADJAB) berikut 4 (empat) orang anaknya yakni: IFAT SADJAB, WIWIN SADJAB, AFANDI SADJAB dan MAWADAH SADJAB maka saat ini ahliwaris almarhum DJEN SADJAB adalah selain ISMI SADJAB (Tergugat II in casu) juga MISNA SADJAB (anak Djen Sadjab), MASNI SADJAB (anak Djen Sadjab), RUSNI SADJAB (anak Djen Sadjab) berikut ahliwaris pengganti dari almarhum SARMAN SADJAB (in casu NONTJE BUKARA, IFAT SADJAB, WIWIN SADJAB, AFANDI SADJAB dan MAWADAH SADJAB).

4. Bahwa oleh karena itu gugatan a quo seharusnya selain ditujukan terhadap ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) juga harus ditujukan terhadap **semua** ahliwaris almarhum Djen Sadjab yakni: ISMI SADJAB (Tergugat II in casu), MISNA SADJAB (anak Djen Sadjab), MASNI SADJAB (anak Djen Sadjab), RUSNI SADJAB (anak Djen Sadjab) berikut ahliwaris pengganti dari almarhum SARMAN SADJAB (in casu NONTJE BUKARA, IFAT SADJAB, WIWIN SADJAB, AFANDI SADJAB dan MAWADAH SADJAB), karena sesuai tertib acara perdata pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim baru dapat memeriksa/mengadili pokok perkara a quo menyangkut perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 apabila **semua** ahliwaris (tanpa kecuali) almarhum Djen Sadjab ditarik/digugat dalam perkara a quo, namun ternyata yang ditarik/digugat dalam perkara a quo untuk menggantikan kedudukan almarhum Djen Sadjab hanyalah ISMI SADJAB (Tergugat II in casu) sedangkan ahliwaris lainnya dari almarhum Djen Sadjab yakni: MISNA SADJAB (anak Djen Sadjab), MASNI SADJAB (anak Djen Sadjab), RUSNI SADJAB (anak Djen Sadjab) berikut ahliwaris pengganti dari almarhum SARMAN SADJAB (in casu NONTJE BUKARA, IFAT SADJAB, WIWIN SADJAB, AFANDI SADJAB dan MAWADAH SADJAB) tidak ditarik/digugat.

**Hal. 18 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan pada angka 1 s.d angka 4 tersebut di atas maka dengan tidak ditarik/digugat-nya dalam perkara a quo ahliwaris lainnya dari almarhum Djen Sadjab yakni: MISNA SADJAB (anak Djen Sadjab), MASNI SADJAB (anak Djen Sadjab), RUSNI SADJAB (anak Djen Sadjab) berikut ahliwaris pengganti dari almarhum SARMAN SADJAB (in casu NONTJE BUKARA, IFAT SADJAB, WIWIN SADJAB, AFANDI SADJAB dan MAWADAH SADJAB) yang seharusnya ditarik/digugat juga maka gugatan a quo adalah cacat formal karena kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

### 2. Gugatan Penggugat a quo Melanggar Azas "Point d'interet poin d'action" (para pihak harus mempunyai kepentingan).

Sehubungan dengan eksepsi angka 2 tersebut mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dasar utama yang penting dalam hukum acara perdata adalah azas "point d'interet point d'action", yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan. Kepentingan di sini bukan asal setiap kepentingan, tetapi kepentingan hukum secara langsung, yaitu kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat dan hubungan hukum itu langsung dialami sendiri secara konkrit oleh penggugat.
2. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 1 --yang untuk meningkatkan uraian ini dinyatakan telah termuat kembali dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- conform dengan uraian pada eksepsi angka 1 poin 1 tersebut di atas maka jelaslah bahwa dasar gugatan Penggugat adalah tentang hubungan hukum antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen

**Hal. 19 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sadjab (almarhum) berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado, atas sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di tempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo ling V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

3. Bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado tersebut sebagaimana didalilkan oleh Penggugat **hanya** menimbulkan hubungan hukum (perikatan) antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen Sadjab (almarhum) dan samasekali **tidak** menimbulkan hubungan hukum (perikatan) dengan Penggugat, sehingga gugatan a quo (petitum gugatan angka 2, angka 3 dan angka 6) tidak ada dasar hukumnya dan melanggar azas "point d'interet point d'action".

Berdasarkan alasan-alasan pada angka 1 s.d angka 3 tersebut di atas oleh karena Penggugat tidak berkepentingan hukum untuk mengajukan gugatan a quo mengenai perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado tersebut maka gugatan a quo cacat formal dan **seharusnya** dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Gugatan Penggugat cacat formal karena antara posita (angka 1) dan petitum (angka 5) saling bertentangan atau tidak saling mendukung. Sehubungan dengan eksepsi angka 3 tersebut mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan berikut:

**Hal. 20 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 1 --yang untuk meningkatkan uraian ini dinyatakan telah termuat kembali dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- conform dengan uraian pada eksepsi angka 1 poin 1 dan eksepsi angka 2 poin 2 tersebut di atas Penggugat mendalilkan bahwa **objek sengketa** perkara a quo yaitu: sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di tempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo ling V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 1.
2. Bahwa Tergugat II berpendapat --dan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim akan sependapat-- posita gugatan angka 1 tersebut bertentangan atau tidak saling mendukung dengan petitum gugatan angka 5 dalam mana pihak Penggugat menuntut agar pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menurut hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT.MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 sepanjang mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 yang telah dinyatakan sebagai milik Tergugat II pada tanah yang dikuasai Penggugat, adalah tidak mengikat serta tidak mempunyai daya eksekusi/non executable. Sebab objek sengketa (in casu sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di tempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo ling V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas sebagaimana didalilkan

**Hal. 21 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 1) tidak ada kaitannya dengan putusan perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2014 PN.Arm tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan alasan-alasan pada angka 1 dan angka 2 tersebut di atas oleh karena posita gugatan (angka 1) tersebut bertentangan atau tidak saling mendukung dengan petitum gugatan (angka 5) maka gugatan a quo cacat formal dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### 4. Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem.

Sehubungan dengan eksepsi angka 4 tersebut mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 1 dan 2 --yang untuk meningkatkan uraian ini dinyatakan telah termuat kembali dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- conform dengan uraian pada eksepsi angka 1 poin 1 dan eksepsi angka 2 poin 2 tersebut di atas maka jelaslah bahwa dasar gugatan Penggugat adalah tentang hubungan hukum antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen Sadjab (almarhum) berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado, atas sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di tempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo ling V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dan ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) yang menguasai dan menduduki tanah objek sengketa tersebut.
2. Bahwa mengenai posita gugatan angka 1 dan angka 2 dimaksud pada angka 1 tersebut di atas telah pernah diajukan oleh Penggugat (in casu

**Hal. 22 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm) dalam Eksepsi angka 2 sesuai Jawaban tanggal 03 Desember 2014 (yang diambil alih dalam Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm hal. 11) yang in extenso berbunyi sebagai berikut: "Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tanggal 03 Desember 2014 atas gugatan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm.

Dalam Eksepsi

2. Bahwa Gugatan Penggugat kekurangan pihak karena tanah obyek sengketa yaitu Sertipikat No. 4 dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah dari Asba Mamonto (d/h Nabi Mamonto);

Timur : dengan tanah dari Marice Weol;

Selatan : dengan tanah dari Sundana (d/h Husen Lawitan);

Barat : dengan tanah dari Asba Mamonto dan Nabuia Mamonto;

Sampai saat ini dikuasai oleh **Arianto Lahay** sebagai pemilik yang sah, dimana tanah obyek sengketa tersebut dibeli dari Djen Sajab orang tua Penggugat dengan Akta Jual Beli Nomor: 40 tanggal 15 Maret 1993 dihadapan Notaris "Winar, SH."

3. Bahwa Eksepsi Penggugat (selaku Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm) pada mulanya memang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi sesuai putusannya Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tanggal 30 Maret 2015, namun dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Manado sesuai putusannya Nomor: 141/Pdt/2015/PT.MND tanggal 23 September 2015 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tersebut Eksepsi tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Tinggi Manado yang amarnya Dalam Eksepsi: "Menyatakan menolak Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II" tersebut.

**Hal. 23 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karena Eksepsi angka 2 yang diajukan oleh Penggugat (selaku Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm) telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (in casu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN.Arm, tanggal 30 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT.MND tanggal 23 September 2015 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016) pada hakekatnya adalah identik dengan dalil posita angka 1 dan angka 2 tersebut maka diajukannya dalil posita angka 1 dan angka 2 tersebut dalam perkara a quo melanggar azas Res Judicata atau Ne Bis In Idem.

Berdasarkan alasan-alasan pada angka 1 s.d angka 4 tersebut di atas maka eksepsi angka 4 (Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem) beralasan hukum sehingga gugatan a quo seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan oleh karena eksepsi angka 1 s.d. angka 4 tersebut bukan merupakan eksepsi tentang ketidakwenangan hakim (exceptie van onbevoegdheid van den rechter), maka Tergugat II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berdasarkan Pasal 162 RBg berkenan memeriksa serta mengadili eksepsi angka 1 s.d. angka 4 tersebut bersama-sama dengan putusan dalam pokok perkara dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

☞ Menerima/mengabulkan eksepsi angka 1 s.d. angka 4 tersebut, setidaknya: salah satu dari eksepsi angka 1 s.d. angka 4 yang diajukan oleh Tergugat II;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- ☞ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- ☞ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**Hal. 24 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain dan akan menolak/tidak menerima eksepsi angka 1 s.d. angka 4 tersebut di atas atau salah satu dari eksepsi angka 1 s.d. angka 4 tersebut maka jawaban Tergugat II dalam pokok perkara adalah sebagai berikut:

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semua dalil gugatan Penggugat DITOLAK oleh Tergugat II, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II.
2. Bahwa semua alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan Dalam Eksepsi huruf A angka 1 s.d. angka 4 tersebut di atas --sepanjang ada relevansi yuridis dengan pokok perkara-- dinyatakan telah termuat kembali sebagai jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Terhadap dalil posita angka 1:

Bahwa dalil posita angka 1 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- sebab sebagaimana telah Tergugat II kemukakan Dalam Eksepsi huruf A angka 1 poin 1 dan poin 2 --mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- tersebut di atas --yang dinyatakan telah termuat kembali sebagai jawaban dalam pokok perkara ini-- bahwa Tergugat II tidak mengetahui tentang ada tidaknya perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado, atas sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di tempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo ling V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas (tanah objek sengketa) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

Namun andaikata benar --quod non-- ada perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado dimaksud maka gugatan a quo seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima

**Hal. 25 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagaimana telah Tergugat II kemukakan Dalam Eksepsi huruf A angka 1 s.d angka 4 tersebut di atas -- yang dinyatakan telah termuat kembali sebagai jawaban dalam pokok perkara ini-- berturut-turut yaitu: Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium); Gugatan a quo Melanggar Azas "Point d'interet poin d'action"; Gugatan Penggugat cacat formal karena antara posita dan petitum saling bertentangan atau tidak saling mendukung; dan Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem.

#### 4. Terhadap dalil posita angka 2 dan angka 3 :

Bahwa dalil posita angka 2 dan angka 3 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah objek sengketa --sekalgus adalah objek perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado antara Tergugat I dengan Djen Sadjab (almarhum)-- (sesuai dalil posita angka 1 jo. angka 2) adalah sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab tidak diketahui oleh Tergugat II. Sebab yang diketahui oleh Tergugat II adalah sebidang tanah pertanian seluas 66.370 M2 (enam puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 (diajukan sebagai bukti P-1 oleh Terguggat II sebagai Penggugat dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm) yang menjadi objek sengketa dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm di Pengadilan Negeri Airmadidi yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (vide jawaban Dalam Eksepsi huruf A angka 4 poin 4 -- mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--).

**Hal. 26 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa conform dengan alasan pada huruf a tersebut di atas maka semua (tanpa kecuali) dalil gugatan a quo (sebagaimana berulang-ulang kali dikemukakan oleh Penggugat dalam posita angka 2 s.d angka 6 dan angka 9 berikut dalam petitum angka 2 s.d angka 5 -- mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--) yang menyebutkan/ menyangkut tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 DITOLAK juga oleh Tergugat II.
- c. Bahwa khususnya sepanjang mengenai dalil gugatan a quo tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab belum diserahkan kepada Tergugat I oleh almarhum Djen Sadjab semasa hidupnya dan juga tidak diserahkan oleh Tergugat II selaku anak/ahliwaris Djen Sadjab DITOLAK oleh Tergugat II. Sebab conform dengan dalil eksepsi huruf A angka 2 poin 1 s.d poin 3 -- mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- tersebut di atas --yang dinyatakan telah termuat kembali sebagai jawaban ini-- bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado **hanya** menimbulkan hubungan hukum (perikatan) antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen Sadjab (almarhum) dan samasekali **tidak** menimbulkan hubungan hukum (perikatan) dengan Penggugat sehingga Penggugat tidak berhak/berkepentingan untuk mempersoalkan masalah tersebut (melanggar azas "point d'interet point d'action").

### 5. Terhadap dalil posita angka 4:

Bahwa dalil posita angka 4 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sepanjang menyangkut tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 sekali lagi DITOLAK oleh Tergugat II conform

**Hal. 27 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan uraian pada angka 4 huruf b tersebut di atas --mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--.

- b. Bahwa khususnya menyangkut dalil Penggugat mengenai diserahkan atau tidaknya kepada Tergugat I oleh Tergugat II Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 atas dasar adanya perjanjian (in casu Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado) sekali lagi DITOLAK oleh Tergugat II conform dengan uraian pada angka 4 huruf c tersebut di atas --mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--.
- c. Bahwa memang benar Tergugat II (ISMI SADJAB) yang bertindak untuk kepentingan semua ahliwaris almarhum Djen Sadjab (pada waktu itu Aminah Hayoran, Sarman Sadjab, Misna Sadjab, Masni Sadjab dan Rusni Sadjab) telah mengajukan gugatan hereditatis petitio lawan Olly Lasut (Penggugat in casu), Dkk sebagai Tergugat-Tergugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi di bawah Nomor 86/Pdt.G/2014/PN.Arm perkara mana telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah dikemukakan di atas, tetapi samasekali TIDAK BENAR, sekali lagi: TIDAK BENAR, bahwa Tergugat II sebagai Penggugat dalam perkara itu telah memasukkan keterangan yang tidak benar kepada Pengadilan sebagaimana didalilkan Penggugat. Apalagi Akta Jual Beli Nomor 22/Agr/1987 tanggal 17 Juni 1987 yang didalilkan Penggugat selaku Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara perdata Nomor 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tersebut juga sudah digunakan oleh Penggugat selaku Tergugat I dan Tergugat II yang diajukan sebagai bukti T1-2 dalam perkara itu. Di samping itu pula, conform dengan uraian pada angka 4 huruf a tersebut di atas --mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- bahwa Tergugat II tidak mengetahui mengenai tanah Sertipikat Hak Milik

**Hal. 28 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sebab yang diketahui oleh Tergugat II adalah sebidang tanah pertanian seluas 66.370 M2 (enam puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 yang menjadi objek sengketa perkara perdata Nomor 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tersebut.

## 6. Terhadap dalil posita angka 5:

Bahwa dalil posita angka 5 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- bahwa TIDAK BENAR, sekali lagi: TIDAK BENAR, perbuatan Tergugat II yang mengajukan gugatan hereditatis petitio dalam perkara perdata Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm tersebut sekaligus menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 seluas 66.370 M2 sebagai bukti P-1 (tegasnya, bukan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 seluas 60.370 M2 sebagaimana didalilkan Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum, sebab yang benar adalah bahwa perbuatan Tergugat II dimaksud justru merupakan perbuatan yang sah menurut hukum melalui prosedur hukum sebagaimana mestinya yang pada akhirnya telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah dikemukakan di atas.

## 7. Terhadap dalil posita angka 6:

Bahwa dalil posita angka 6 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- sebab dengan adanya putusan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah dibenarkan oleh Penggugat dan dalam perkara itu telah dipertimbangkan juga eksepsi angka 2 yang diajukan oleh Olly Lasut dan Husein Alitu masing-masing selaku Tergugat I dan Tergugat II (vide jawaban Dalam Eksepsi huruf A angka 4 poin 4 --mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--) maka

**Hal. 29 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis telah menjadi fakta hukum bahwa bidang tanah seluas 66.370 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 (tegasnya, bukan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 seluas 60.370 M2 sebagaimana didalilkan Penggugat) yang merupakan objek sengketa dalam perkara itu dan diduduki oleh Penggugat adalah warisan almarhum Djen Sadjab yang belum dibagi waris (yang diwarisi oleh Tergugat II bersama-sama dengan ahliwaris Djen Sadjab lainnya yakni: Aminah Hayoran, dkk). Sedangkan dalil Penggugat mengenai putusan perkara Perdata Nomor: 232/Pdt.G/1995/PN. Manado jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 223/Pdt/1996/PT.Manado jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2492 K/1997 haruslah dikesampingkan oleh pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim karena perkara tersebut tidak ada relevansi yuridis baik dengan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tersebut maupun dengan perkara a quo.

### 8. Terhadap dalil posita angka 7:

Bahwa dalil posita angka 7 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- bahwa TIDAK BENAR, sekali lagi: TIDAK BENAR, amar putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm tanggal 30 Maret 2015 khususnya sepanjang mengenai amar Dalam Eksepsi yang menurut Penggugat adalah "Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II", sebab yang BENAR amar putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 141/PDT/2015/PT. Mnd Dalam Eksepsi berbunyi: "Menyatakan menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II". Adapun amar putusan Dalam Eksepsi yang didalilkan oleh Penggugat adalah amar putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tanggal 30 Maret 2015 dan bukan

**Hal. 30 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar putusan Dalam Eksepsi Pengadilan Tinggi Manado Nomor:  
141/PDT/2015/PT. Mnd tanggal 23 September 2015.

9. Terhadap dalil posita angka 8:

Bahwa dalil posita angka 8 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- sebab dalil posita angka 8 tersebut adalah merupakan kesimpulan yang keliru dan yuridis tidak dapat dibenarkan conform dengan alasan-alasan Dalam Eksepsi huruf A angka 2 dan angka 4 dan Dalam Pokok Perkara huruf B angka 3, angka 4 dan angka 7 --yang untuk menyingkatkan uraian ini dinyatakan termuat kembali dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--.

10. Terhadap dalil posita angka 9:

Bahwa dalil posita angka 9 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- dengan alasan-alasan berikut ini:

- a. Bahwa dalil Penggugat mengenai perkara Perdata Nomor: 232/Pdt.G/1995/PN. Manado jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 223/Pdt/1996/PT.Manado jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2492 K/1997 haruslah dikesampingkan oleh pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim karena perkara tersebut tidak ada relevansi yuridis baik dengan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tersebut maupun dengan perkara a quo conform dengan uraian pada angka 7 tersebut di atas.
- b. Bahwa dalil Penggugat mengenai Akta Jual Beli Nomor 22/Agr/1987 tanggal 17 Juni 1987 haruslah dikesampingkan oleh pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim conform dengan uraian pada angka 5 huruf c tersebut di atas.
- c. Bahwa dalil Penggugat mengenai Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran Pengembalian Batas oleh Badan Pertanahan Kabupaten

**Hal. 31 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minahasa Utara tanggal 28 Agustus 2018 haruslah dikesampingkan oleh pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim karena pengembalian batas tidak ada sangkut pautnya dengan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm tersebut dan merupakan urusan internal Penggugat dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara. Apalagi mengenai objek perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm tersebut telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Airmadidi sesuai Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 68/Pdt.G/2014/PN Arm tanggal 13 Nopember 2018.

- d. Bahwa dalil Penggugat mengenai putusan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm yang telah berkekuatan hukum tetap adalah tidak mengikat haruslah dikesampingkan oleh pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim karena hanya merupakan kesimpulan Penggugat yang keliru dan yuridis tidak dapat dibenarkan sebab tidak ada dasar hukumnya.

Guna melengkapi dalil-dalil bantahan Tergugat II sebagaimana telah dikemukakan pada jawaban Dalam Eksepsi huruf A dan Dalam Pokok Perkara huruf B tersebut di atas perkenankan Tergugat II mengajukan tanggapan terhadap petitum gugatan a quo petitum angka 2 s.d angka 5 berikut ini:

## C. TANGGAPAN ATAS PETITUM:

### 1. Terhadap petitum angka 2 s.d angka 5:

Bahwa petitum angka 2 s.d angka 5 gugatan a quo DITOLAK oleh Tergugat II karena dalam petitum angka 2 s.d angka 5 tersebut Penggugat selalu menunjuk Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 atas sebidang tanah seluas 60.370 M2 karena conform dengan jawaban Tergugat II (Dalam Pokok Perkara huruf B angka 4 huruf a --yang untuk menyingkatkan uraian ini dinyatakan termuat kembali dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--) Sertipikat Hak Milik Nomor

**Hal. 32 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab tidak diketahui oleh Tergugat II karena yang diketahui oleh Tergugat II adalah sebidang tanah pertanian seluas 66.370 M2 (enam puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 (diajukan sebagai bukti P-1 oleh Tergugat II sebagai Penggugat dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm) yang menjadi objek sengketa dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm di Pengadilan Negeri Airmadidi yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

2. Terhadap petitum angka 2, angka 3 dan angka 6:

Bahwa petitum angka 2, angka 3 dan angka 6 DITOLAK oleh Tergugat II -- dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- conform dengan jawaban Dalam Eksepsi huruf A angka 2 poin 3 --yang untuk meningkatkan uraian ini dinyatakan termuat kembali dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--.

3. Terhadap petitum angka 4:

Bahwa petitum angka 4 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- conform dengan jawaban Dalam Pokok Perkara huruf B angka 6 --yang untuk meningkatkan uraian ini dinyatakan termuat kembali dalam uraian ini dan mohon diteliti oleh Yang Mulia Majelis Hakim--.

4. Terhadap petitum angka 5:

Bahwa petitum angka 5 DITOLAK oleh Tergugat II --dan mohon DITOLAK juga oleh Yang Mulia Majelis Hakim-- dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut hukum (Pasal 206 ayat (1) Rbg) eksekusi putusan pengadilan dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus perkara tersebut

**Hal. 33 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat pertama (in casu Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi), kewenangan mana merupakan kewenangan formal secara ex officio sesuai Pasal 208 Rbg.

- b. Bahwa konsekuensi hukum dari Pasal 206 Rbg jo. 208 Rbg tersebut adalah bahwa untuk menentukan suatu putusan tidak mempunyai daya eksekusi (non eksekutabel) mutatis mutandis juga adalah kewenangan formal secara ex officio Ketua Pengadilan Negeri (in casu Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi) dengan syarat-syarat tertentu yang ditemukan dalam proses eksekusi putusan dan masalah ini tidak dapat diajukan sebagai gugatan perkara perdata biasa sebagaimana dilakukan oleh Penggugat melalui gugatan a quo.

Berdasarkan alasan-alasan pada huruf a dan huruf b tersebut di atas Tergugat II berpendapat --dan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim akan sependapat-- bahwa petitum angka 5 tidak ada dasar hukumnya, apalagi alasan yang didalilkan oleh Penggugat terkait dengan petitum angka 5 tersebut samasekali tidak termasuk sebagai salah satu alasan yang dapat menyebabkan putusan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm yang berkekuatan hukum tetap dinyatakan non eksekutabel.

Berdasarkan alasan-alasan pada huruf A, huruf B dan huruf C tersebut di atas dengan hormat Tergugat II mohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi cq. Yang Mulia Majelis Hakim berkenan mengadili pokok perkara dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

- ☞ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;  
setidak-tidaknya: Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- ☞ Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan replik yang pokoknya tetap pada gugatannya, sedangkan Para

**Hal. 34 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat juga telah mengajukan dupliknya yang pada pokoknya tetap pada jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan surat-surat bukti berupa asli dan fotocopy surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yaitu berupa:

1. Fotokopi Akta Jual-Beli Nomor 22/Agr/1987 antara DJEN SADJAB dengan OLLY LASUT tanggal 17 Juni 1987, selanjutnya disebut P.1;
2. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 01/BAPU-18.10/VIII/2018, selanjutnya disebut P.2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 antara DJEM SAJAB dengan ARIANTO LAHAY, selanjutnya disebut P.3;
4. Fotokopi Surat Pencegahan dari Arianto Lahay tanggal 04 Nopember 2014, selanjutnya disebut P.4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 232/Pdt.G/19.95/PN MDO tanggal 29 Juli 1996 antara Ny.Bertha Sundana,Dkk dengan Ny.Oli Lasut,Dkk, selanjutnya disebut P.5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 223/PDT/1996/PT.MND antara Ny.Bertha Sundana,Dkk dengan Ny.Oli Lasut,Dkk, selanjutnya disebut P.6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 2492 K/PDT/1997 tanggal 31 Mei 2002 antara Ny.Bertha Sundana,Dkk dengan Ny.Oli Lasut,Dkk, selanjutnya disebut P.7;
8. Fotokopi Kuasa Penjual tanggal 15 Maret 1993 antara Djen Sadjab dengan Arianto Lahay, selanjutnya disebut P.8;
9. Fotokopi Sertifikat No.4 atas nama Djen Sadjab, selanjutnya disebut P.9;
10. Fotokopi Buku Tanah No.6 atas nama Djen Sadjab, selanjutnya disebut P.10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan dari Djen Sadjab tanggal 30 Oktober 1993, selanjutnya disebut P.11;

**Hal. 35 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Surat Pengumuman Tanah Milik Adat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Nomor 630-215/1993 tanggal 29 Oktober 1993, selanjutnya disebut P.12;

13. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm antara Ismi Sadjab dengan Olly Lasut, dkk, selanjutnya disebut P.13;

14. Asli Surat Keterangan Nomor 165/SK/DKB/V/2019 tanggal 14 Mei 2019, tentang register tanah Persil Nomor : 683 Folio Nomor 287 dikuasai oleh Arianti Lahay, selanjutnya disebut P.14;

15. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 52/SK/DKB/II/2015 tanggal 11 Februari 2015, tentang register tanah Persil Nomor : 226 Folio Nomor 84 dikuasai oleh Olly Lasut, selanjutnya disebut P.15;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P.15, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan telah diperlihatkan kepada Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II yang akan memberikan tanggapan dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya, masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **SAFRUDIN SALEH**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak;
  - Bahwa saksi tahu dijadikan saksi di Persidangan, yaitu karena ada masalah tanah antara Olly Lasut dengan Arianto Lahay;
  - Bahwa letak tanah tersebut di Desa Kima Bajo, Lingkungan VI, Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara;

**Hal. 36 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah datang ke objek sengketa yaitu sewaktu mendampingi Tergugat I pada saat pengukuran tanah;
- Bahwa kapasitas saksi pada saat pengukuran tanah tersebut adalah sebagai perangkat desa yang mendampingi pengukur tanah;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat tanaman dan gubuk (tempat fufu kelapa), sedangkan kandang ayam berada di tanah Asba Mamonto;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat No.4 dan tanah yang dikuasai Tergugat I adalah sama dengan tanah Sertifikat No.4;
- Bahwa saksi tahu, batas-batas dari Sertifikat No.4, yaitu: Utara berbatasan dengan Nabi Mamonto; Selatan berbatasan dengan Husen Lawitan; Timur berbatasan dengan Cim Ho; dan Barat berbatasan dengan Nabi Mamonto;
- Bahwa Sertifikat No.4 adalah atas nama Djen Sadjab;
- Bahwa saksi tahu tentang jual beli antara Djen Sadjab dengan Tergugat I, yaitu dari mendengar dari cerita orang, dari jual beli tersebut, ada sisa yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Djen Sadjab;
- Bahwa tanah yang saksi ukur, atas permintaan Tergugat I, yaitu tanah Sertifikat No.4 yang dibeli Tergugat I dari Djen Sadjab;
- Bahwa hubungan Ismi Sadjab dengan Djem Sadjab adalah anak dan bapak;
- Bahwa saksi juga tahu kalau Djem Sadjab juga ada menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa sewaktu Saksi bekerja sebagai perangkat desa, pernah membaca dari fotokopi surat jual beli tersebut yang ada di kantor Desa Kima Bajo;
- Bahwa tanah yang Djem Sadjab jual ke Tergugat I tidak sama dengan dengan tanah yang dijual kepada Penggugat;

**Hal. 37 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah Sertifikat No.4 adalah sama dengan tanah milik Tergugat I hanya luasnya yang berbeda;
- Bahwa seingat saksi, luas Sertifikat No.4 ± 60.000 M2, sedangkan luas tanah Tergugat I yang saksi ukur ± 33.150 M2;
- Bahwa waktu mengukur tanah tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa dari jual beli antara Djem Sadjab dengan tergugat I, ada hubungan dengan Penggugat, yaitu berdasarkan dari cerita Penggugat, penggugat ada pinjamkan uang sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Tergugat I, waktu membeli tanah Djem Sadjab;
- Bahwa Ismi Sadjab adalah anak Djen Sadjab, dari 6 bersaudara: Sarman Sadjab, Ismi Sadjab, Misna Sadjab, Asni Sadjab, Rusni Sadjab, Askari Sadjab;
- Bahwa Istri Djem Sadjab bernama Aminah Ayorah;
- Bahwa dari keenam orang anak Djem Sadjab tersebut ada yang telah meninggal dunia yaitu Sarman, Askari dan ibu mereka Aminah Ayorah;

## 2. Saksi ZULKIFLI MANGINDAAN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa saksi tahu dijadikan saksi di Persidangan, yaitu karena ada masalah tanah antara Oilly Lasut dengan Arianto Lahay;
- Bahwa letak tanah tersebut di Desa Kima Bajo, Lingkungan VI, Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai hukum tua kurang lebih 6 tahun, sejak tahun 2013 sampai tahun 2019;
- Bahwa selama menjabat sebagai hukum tua, saksi pernah melakukan pengukuran tanah milik Penggugat;

**Hal. 38 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah milik Penggugat terdapat Tong air besar, rumah 1 di bagian atas 1 dibagian bawah;
- Bahwa batas-batas tanah milik Tergugat I mengetahui yaitu: Utara dengan Asba Mamonto, Timur dengan Cim Ho, Selatan dengan Sundana, dan Barat dengan Nabuia Mamonto;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertipikat No.4;
- Bahwa tanah milik Penggugat dan Tergugat I, yang sama-sama dibeli dari Djem Sadjab adalah tanah yang berbeda;
- Bahwa selama menjabat sebagai hukum tua, saksi mengetahui kalau Tergugat I ada ajukan pengukuran tanah;
- Bahwa saksi yang menandatangani dan cappada hasil pengukuran tersebut dan diregister di desa;
- Bahwa saksi memang tidak pernah datang ke objek sengketa, tapi saksi mengetahui tentang batas-batas tanah milik Tergugat I dari laporan petugas ukur;
- Bahwa Saksi tidak tahu Sertipikat No.4 atas namanya siapa;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu perikatan jual beli antara Djem Sadjab dengan Tergugat I, atas tanah objek sengketa, akan tetapi Saksi hanya tahu menerima pemberitahuan pemblokiran dari tergugat I;
- Bahwa pajak atas tanah tersebut, adalah atas nama Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi, saat jual beli antara Djem Sadjab dengan Tergugat I, tidak ada yang keberatan;
- Bahwa setelah selesai pengukuran tanah, hasilnya diumumkan didesa selama 3 hari berturut-turut ;
- Bahwa bukti surat T.I-8, bukan surat pemblokiran tetapi surat tidak diprosesnya pembuatan sertifikat terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Ismi Sadjab adalah anak Djen Sadjab, dari 6 bersaudara: Sarman Sadjab, Ismi Sadjab, Misna Sadjab, Asni Sadjab, Rusni Sadjab, Askari Sadjab;

**Hal. 39 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Istri Djem Sadjab bernama Aminah Ayorah;
- Bahwa dari keenam orang anak Djem Sadjab tersebut ada yang telah meninggal dunia yaitu Sarman, Askari dan ibu mereka Aminah sudah meninggal;
- Bahwa kandang ayam berada di depan tanah milik Tergugat I, tapi bukan di dalam tanah milik Tergugat I;
- Bahwa tanah objek sengketa dikenal juga sebagai tanah Parigi Pinang, tanah yang dikuasai Penggugat seluas  $\pm$  5 Ha, sedangkan Kalau Tergugat I, luasanya  $\pm$  3 Ha;

### 3. Saksi HINDUN LAWITAN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa saksi tahu dijadikan saksi di Persidangan, yaitu karena ada masalah tanah antara Olly Lasut dengan Arianto Lahay;
- Bahwa letak tanah tersebut di Desa Kima Bajo, Lingkungan VI, Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa lokasi tersebut biasa disebut daerah di Parigi Pinang;
- Bahwa saksi pernah datang ke tempat itu dan saksi tahu kalau di Parigi Pinang ada tanah milik Tergugat I;
- Bahwa batas-batas tanah milik Tergugat I di Parigi Pinang, yaitu: Utara dengan Nabi Mamonto, Timur dengan Cim Ho, Selatan dengan Sundana, dan Barat dengan Nabuia Mamonto;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertipikat No. 4 dan No.6, Sertipikat No.4 milik Tergugat I, dengan batas-batas tersebut diatas, sedangkan Sertipikat No.6 adalah milik Penggugat dengan batas-batas: Utara berbatasan dengan Nabuia Mamonto, Timur Nabuia Mamonto, Selatan Sundana /Korompis, Barat Hendrik Rumengan;
- Bahwa yang menguasai lahan Sertipikat No.4 siapa adalah Tergugat I;

**Hal. 40 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi lihat adalah sertipikat fotokopi, tetapi saksi juga dengar dari cerita orang bahwa asli sertifikatnya ada pada Ismi Sadjab (Tergugat II) karena belum lunas dibayar oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi melihat Sertipikat No.4 tersebut dari Sarman Sadjab yang waktu itu hendak mencari pinjaman atau gadai;
- Bahwa saksi sering datang ke objek sengketa karena disana ada tong air besar, saksi datang kesitu untuk memasang aliran air ke rumah;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Djem Sadjab dengan Tergugat I, dari mendengar cerita dari orang-orang dikampung bahwa sekitar tahun 80-an Djem Sadjab ada jual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu kalau di tanah tersebut ada gubuk/tempat fufu yang letaknya ditengah-tengah lokasi objek sengketa;
- Bahwa disekitar lokasi juga ada kandang ayam yaitu pada tanah milik Asba Mamonto;
- Bahwa tanah Tergugat I berada  $\pm$  300M setelah kandang ayam tersebut ;
- Bahwa didalam objek sengketa ada pohon-pohon kelapa yang ditanam oleh Djem Sadjab;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar pengumuman, waktu pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa selain Ismi Sadjab ada anak lain Djen Sadjab, mereka ada 6 bersaudara yaitu: Sarman Sadjab, Ismi Sadjab, Misna Sadjab, Asni Sadjab, Rusni Sadjab, Askari Sadjab;
- Bahwa Istri Djem Sadjab bernama Aminah Ayorah;
- Bahwa Sarman, Askari dan ibu mereka Aminah Ayorah sudah meninggal;
- Bahwa nama daerah Parigi Pinang terdapat beberapa kebun, termasuk tanah Penggugat (Sertifikat No. 6) dan juga tanah milik saksi sendiri, dan beberapa tanah lainnya;

**Hal. 41 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, di Parigi Pinang kedudukan dari tanah Tergugat I dibagian atas, sedangkan Penggugat dibagian bawah;
- Bahwa setahu saksi luas tanah masing-masing Penggugat sekitar 6 Ha, Tergugat I sekitar 4 Ha;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, baik Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapinya di dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat I, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 antara DJEM SAJAB dengan ARIANTOLAHAY, selanjutnya disebut T1.1;
2. Fotokopi Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 dari DJEM SAJAB kepada ARIANTO LAHAY, selanjutnya disebut T1.2;
3. Fotokopi Surat Pendjualan tanggal 7 Januari 1955 dari Salmon Njuma dan Sian Njuma, selanjutnya disebut T1.3;
4. Fotokopi Surat Pendjualan 13 Mei 1962 dari Rahmah Muhamad, Nabi Mamonto, Alim Tabuan kepada Ny,Sadjab, selanjutnya disebut T1.4;
5. Fotokopi Surat Pendjualan 10 November 1964 dari Anna Muhamad, Amna Muhamad, Amni Muhamad kepada Ny,Sadjab, selanjutnya disebut T1.5;
6. Fotokopi Surat Penjualan tanggal 10 Juli 1993 dari Nurdin Hafid kepada Arianto Lahay, selanjutnya disebut T1.6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Ukur Nomor 311/SKU/DKB/41/2018 tanggal 25 November 2018 a.n. Arianto Lahay, selanjutnya disebut T1.7;
8. Fotokopi Surat Pencegahan dari Arianto Lahay kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tertanggal 4 November 2014, selanjutnya disebut T1.8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah sesuai aslinya, kecuali bukti T1.1 dan T1.2, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan

**Hal. 42 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

aslinya, dan telah diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II yang akan memberikan tanggapan dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat II, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm tanggal 30 Maret 2015 antara ISMI SAJAB dengan OLLY LASUT, DKK, selanjutnya disebut TII-1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/PDT/2015 tanggal 23 September 2015 antara ISMI SAJAB dengan OLLY LASUT, DKK, selanjutnya disebut TII-2;
3. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 antara OLLY LASUT, DKK dengan ISMI SAJAB selanjutnya disebut TII-3;
4. Fotokopi Akta Jual-Beli Nomor 22/Agr/1987 antara DJEN SADJAB dengan OLLY LASUT tanggal 17 Juni 1987, selanjutnya disebut TII-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Peninjauan Objek Eksekusi Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2014/PN.Arm dari Pengadilan Negeri Airmadidi kepada hokum Tua Desa Kima Bajo Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara, selanjutnya disebut TII-5a;
6. Foto dilokasi Objek Sita Eksekusi pada hari jumat tanggal 10 Agustus 2018 sebelum dilaksanakan Eksekusi, selanjutnya disebut TII-5b;
7. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 68/Pdt.G/2014/PN.Arm tanggal 13 Nopember 2018, selanjutnya disebut TII-6;
8. Foto Penandatanganan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Saksi-saksi, selanjutnya disebut TII-7a;
9. Foto Penandatanganan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Saksi-saksi, selanjutnya disebut TII-7b;
10. Foto Penandatanganan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Hukum Tua Desa Kima Bajo, selanjutnya disebut TII-7c;

**Hal. 43 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto dilokasi Sita Eksekusi, selanjutnya disebut TII-7d;
12. Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: W19-U6/1844/HPDT/XI/2018 tanggal 5 Nopember 2018 tentang Pelaksanaan Sita Eksekusi Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm selanjutnya disebut TII-8; Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah sesuai aslinya, kecuali bukti TII-4 dan TII-5a, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan telah diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I yang akan memberikan tanggapan dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mengajukan seorang saksi bernama HARTONO AKUBA, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa saksi tahu dijadikan saksi di Persidangan karena ada masalah tanah di Parigi Pinang;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Tergugat I, dibeli dari Djem Sadjab yang luas tanahnya  $\pm$  3 Ha;
- Bahwa semua tanah milik Tergugat I di Parigi Pinang itu selain dibeli dari Djem Sadjab juga ada yang dibeli dari Nurdin Hafid sekitar 10 tahun lalu;
- Bahwa sewaktu pembelian tanah tersebut, tidak ada keberatan pihak lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah, Saksi pernah dengar di umumkan di Masjid selama 3 hari berturut-turut dan tidak ada yang keberatan;
- Bahwa Penggugat juga memilik tanah di Parigi Pinang yang lokasinya berbeda dengan tanah milik Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi posisi tanah Tergugat I dari jalan Wori-Kima Bajo kurang lebih 300 meter baru tanah milik Tergugat I;
- Bahwa saksi terakhir kali pergi ke tanah objek sengketa sekitar tahun lalu, waktu saksi disuruh jaga tanah tersebut;

**Hal. 44 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Tergugat II kepada saksi Tergugat I:
- Bahwa yang jadi perkara sekarang ini, apakah tanah yang berasal dari Djem Sadjab ataukah yang berasal dari Nurdin Hafid, saksi tidak tahu;
- Bahwa selain Ismi Sadjab ada anak Djen Sadjab, yaitu mereka ada 6 bersaudara: Sarman Sadjab, Ismi Sadjab, Misna Sadjab, Asni Sadjab, Rusni Sadjab, Askari Sadjab;
- Bahwa Istri Djem Sadjab bernama Aminah Ayorah;
- Bahwa Sarman, Askari dan ibu mereka Aminah Ayorah sudah meninggal;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah Tergugat I, yaitu Timur dengan Cim Ho, Barat dengan Nabuia Mamonto, Utara dengan Asba Mamonto/Kandang ayam, Selatan dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, diatas tanah milik Penggugat ada terdapat 2 (dua) buah rumah, tower telkomsel, dan tower air;
- Bahwa setahu saksi luas tanah milik Tergugat I sekitar 3 Ha, sedangkan luas tanah Penggugat, saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah Tergugat I dengan Penggugat tidak bersipatan (berbatas langsung), melainkan diantara tanah mereka ada tanah Nabuia Mamonto;
- Bahwa di tanah objek sengketa terdapat gubuk/sabua yang ada di tengah, adalah Milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi hanya diperintahkan untuk membersihkan sipat (batas tanah) oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah dari Tergugat I maupun Penggugat;

Atas keterangan saksi-saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II setelah diberikan kesempatan yang cukup tidak menghadirkan seorang saksi pun untuk didengarkan keterangannya dipersidangan;

**Hal. 45 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melaksanakan pemeriksaan terhadap tanah objek sengketa dengan hasil pemeriksaan yang hasil pemeriksaannya sebagaimana terlampir dalam berita acara perkara;

Menimbang, bahwa akhirnya Majelis melanjutkan pemeriksaan dengan menerima kesimpulan dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini, dianggap sebagai telah cukup untuk dipertimbangkan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat mengajukan beberapa keberatan terkait formalitas gugatan (eksepsi) namun tidak ada yang menyangkut mengenai kewenangan mengadili, sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara sebagai berikut:

#### **A. Eksepsi Tergugat I:**

1. Bahwa Gugatan Kabur (*Error in Persona*) atau *plurium litis consortium*; karena kurang pihak karena seharusnya mengikutsertakan pihak lain yaitu: Kantor Notaris Winar juga ditarik sebagai Tergugat karena jual beli antara Tergugat I dan almarhum Djen Sajab (orang Tua Tergugat II) dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Winar, yang kemudian timbul surat Perikatan Akte jual beli (AJB) No.40 tanggal 15 Maret 1993 dan Hukum tua (Kepala Desa) Kima Bajo juga seharusnya ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini, karena Hukum tua/Kepala Desa yang

**Hal. 46 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui dan mengesahkan serta mencatat dalam Folio dan Register desa tentang jual beli antara Tergugat I dan Almarhum Djen Sajab, juga yang mempunyai wilayah serta yang mengeluarkan surat ukur Tanah Tergugat I;

2. Bahwa objek yang dijadikan Perkara aquo tidak jelas, karena Tergugat I memiliki Akte Jual Beli yang sah di buat dihadapan Notaris/PPAT dan tidak masuk dalam Putusan Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi No: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana dalil-dalil Penggugat serta tidak masuk dalam sertifikat Hak Milik Nomor 04/1981 Desa Kima Bajo;
3. Bahwa objek Tanah yang Tergugat I kuasai bukan termasuk dalam sertifikat No.04 Desa Kima Bajo/1981, tapi berdasarkan tiga Surat bukti jual beli tanggal 13 Mei 1962 oleh Rahma Muhamad, Nabi Mamonto, Alim Tabuan, kemudian surat penjualan dari Asna Muhamad, Amna Muhamad dan Amin Muhamad serta surat penjualan dari Salmon Djuma dan Sian Djuma dan terdaftar dalam Register Desa Kima Bajo No.683, Folio Nomor: 287 yang kemudian diakumulasi dengan luas 33.132 M2 dengan batas-batas: Utara dengan Asba Mamonto dan Hartono Akuba, Timur dengan Cim Ho, Selatan dengan Sundana, dan Barat dengan Nabuia Mamonto dan Asba Mamonto;
4. Bahwa objek Gugatan Penggugat sebagaimana termaktub dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat berbeda dengan milik Tergugat I, yakni, lokasi dan batas-batasnya berbeda, Sehingga Gugatan salah Objek tidak dapat diterima serta Kabur;
5. Bahwa dalam Akte jual beli (AJB) no.40 tanggal 15 Maret 1993 antara Tergugat I dan orang Tua Tergugat II (Djen Sajab) juga tidak ditulis atau disebutkan kalau penjualan tersebut berasal dari sertifikat Hak Milik (SHM) No.04 /Desa Kima Bajo 1981, sehingga dalil Penggugat

**Hal. 47 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengatakan bahwa Tergugat I beberapa kali meminta-minta sertifikat Hak Milik (SHM) No.04/Desa Kima Bajo 1981 kepada Almarhum Djen Sajab, suatu kekeliruan yang mengada-ada dan tanpa dasar Hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak;

6. Bahwa Tergugat I melakukan jual beli dengan almarhum Djen sajab secara sah dan tidak melawan hukum, dan tidak ceroboh dilakukan secara terbuka, dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, diumumkan di kantor Kepala desa yang patut dihargai dan dilindungi, sehingga secara Hukum Transaksi jual beli tersebut sah dan mengikat menurut Hukum;

7. Bahwa pada Tanggal 04 November 2014 Tergugat I juga berupaya mengirim surat pencegahan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Minahasa Utara untuk tidak memproses setia orang yang akan mengadakan peralihan hak mengenai untuk membatalkan atau Blokir SHM No.04 Tahun 1982. Ini membuktikan kalau Tergugat tidak pernah mengakui keberadaan SHM No.04 Tahun 1982, walaupun Penggugat mendalilkan SHM No.04 Tahun 1982 adalah milik penggugat, seharusnya menunggu kepastian eksekusi Putusan-putusan yang lebih dulu berkaitan dengan objek sengketa untuk menentukan kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut, sehingga dalil Penggugat Terbantahkan.

8. Bahwa Putusan Pengadilan Air Madidi Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana dalil-dalil Penggugat Tidak ada Relevansinya (Keterkaitan) dengan Tanah yang dikuasai Tergugat I, sehingga Patut untuk diabaikan;

9. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor:

**Hal. 48 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana dalil-dalil Penggugat, keberatannya telah diperiksa berdasarkan bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal dalam Putusan Perkara Perdata aquo, sehingga Putusan tersebut merupakan Syarat Hukum untuk dijalankan terlebih dahulu;

10. Bahwa Pengugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Tereksekusi dalam Pelaksanaan Putusan Perkara Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016, hendaknya ditaati sebagai Proses Penegakan supremasi Hukum, karena Putusan tersebut sifatnya mengikat, eksekutorial untuk dilaksanakan, sebagaimana BW Pasal 1917 dan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara) sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan eksepsi tersebut pada pokoknya menyangkut keberatan atas kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan mengenai gugatan kabur (*obscuur libebelium*). Mengenai keberatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), setelah Majelis Hakim mencermati materi mengenai gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena telah menggunakan suatu akta otentik, akta mana berkaitan dengan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II yang apabila mampu dibuktikan kebenarannya hubungan hukum tersebut akan dapat memulihkan hak-hak Penggugat. Oleh karena itu surat gugatan cukup menguraikan mengenai adanya hubungan Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Selain itu juga bahwa dalil bantahan mengenai adanya hubungan hukum tersebut dan juga adakah hubungan hukum dengan pihak lain yang penuntutannya tidak dapat dipisahkan daripadanya, seperti antara kreditur dan penjaminnya dalam perjanjian penjaminan (*borgtocht*) atau keseluruhan ahliwaris dalam gugatan pembagian waris, hal tersebut

**Hal. 49 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerlukan pemeriksaan dan pembuktian lebih lanjut di persidangan, sehingga bukanlah merupakan materi eksepsi, namun merupakan materi pokok perkara. Karenanya, eksepsi yang demikian harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*) adalah terkait dengan petitum yang tidak memenuhi syarat atau cacat formil. Petitum cacat formil adalah petitum yang tidak menyebutkan secara tegas apa yang diminta (petitum bersifat umum), petitum yang berisi tuntutan ganti rugi tetapi tidak dirinci dalam gugatan, petitum yang bersifat negatif dan/ atau petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan. Terhadap hal ini, setelah Majelis Hakim mencermati bentuk dan susunan gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan tersebut sudah jelas dan tidak kabur baik dalam posita maupun petitumnya dan tidak saling bertentangan.

Menimbang, bahwa ternyata keseluruhan petita yang terdapat dalam gugatan Penggugat tidak terdapat suatu petitum yang cacat formil sebagaimana dimaksud, sehingga tidak ada alasan untuk menyatakannya sebagai gugatan yang kabur (*obscur libel*). Karenanya eksepsi Tergugat tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalil-dalil keberatan eksepsi Tergugat I lainnya menurut hemat Majelis Hakim, merupakan dalil keberatan yang telah masuk dalam pokok perkara, sebab dalam menguraikan keberatan tersebut Tergugat telah menyinggung fakta-fakta hukum yang untuk menilai kebenarannya harus dilakukan pemeriksaan materi perkara dengan bukti-bukti yang bersangkutan. Karenanya, dalil keberatan tersebut bukanlah materi keberatan/eksepsi dan harus dinyatakan ditolak;

## B. Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), karena dasar gugatan Penggugat adalah tentang hubungan hukum antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen Sadjab (almarhum)

**Hal. 50 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado, atas tanah objek sengketa maka menurut hukum acara perdata gugatan a quo haruslah ditujukan kepada **semua** pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum tersebut yakni: ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dan Djen Sadjab. Tetapi oleh karena Djen Sadjab telah meninggal dunia maka mutatis mutandis kedudukan Djen Sadjab (almarhum) digantikan oleh **semua** ahliwaris Djen Sadjab (almarhum) termasuk ISMI SADJAB (Tergugat II in casu) sebagai salah satu ahliwaris dari Djen Sadjab (almarhum);

2. Gugatan Penggugat a quo Melanggar Azas "Point d'interet poin d'action" (para pihak harus mempunyai kepentingan), karena dasar gugatan Penggugat adalah tentang hubungan hukum antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen Sadjab (almarhum) berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan WINAR SH, Notaris di Manado, atas tanah objek sengketa sehingga **hanya** menimbulkan hubungan hukum (perikatan) antara ARIANTO LAHAY (Tergugat I in casu) dengan Djen Sadjab (almarhum) dan samasekali **tidak** menimbulkan hubungan hukum (perikatan) dengan Penggugat;

3. Gugatan Penggugat cacat formal karena antara posita (angka 1) dan petitum (angka 5) saling bertentangan atau tidak saling mendukung, karena posita gugatan angka 1 tersebut bertentangan atau tidak saling mendukung dengan petitum gugatan angka 5 dalam mana pihak Penggugat menuntut agar pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan menurut hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT.MND

**Hal. 51 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN.Arm, tanggal 30 Maret 2015 sepanjang mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 yang telah dinyatakan sebagai milik Tergugat II pada tanah yang dikuasai Penggugat, adalah tidak mengikat serta tidak mempunyai daya eksekusi/non executable, sebab objek sengketa tidak ada kaitannya dengan putusan perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2014 PN.Arm tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap.

4. Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem, karena posita gugatan angka 1 dan angka 2 dimaksud pada angka 1 tersebut di atas pernah diajukan oleh Penggugat (in casu sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm) dalam Eksepsi angka 2 sesuai Jawaban tanggal 03 Desember 2014 (yang diambil alih dalam Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm hal. 11) yang in extenso berbunyi sebagai berikut: "Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tanggal 03 Desember 2014 atas gugatan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN.Arm.

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat II angka 1 dan 2, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi Tergugat I diatas, oleh karena pokok gugatan adalah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum maka gugatan cukup ditujukan kepada orang-orang yang dianggap oleh Penggugat melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar hak-hak subjektif Penggugat. Sehingga apabila seseorang merasa dilanggar hak subjektifnya akibat hubungan hukum pihak-pihak lain, maka karenanya ia memperoleh legal standing berdasarkan azas "*point d'interet poin d'action*" (para pihak harus mempunyai kepentingan) tersebut. Disamping itu, dalil bantahan seperti yang disebutkan Tergugat II diatas merupakan persoalan yang memerlukan pemeriksaan dan pembuktian di persidangan lebih lanjut, bukanlah merupakan materi eksepsi, namun merupakan materi pokok

**Hal. 52 dari 67 Putusan Nomor 207/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perkara. Sedangkan mengenai persolan dituntutnya keseluruhan ahli waris sebagai dasar eksepsi kurang pihak, tidak dipersyaratkan dalam gugatan untuk mempertahankan hak apalagi gugatan perbuatan melawan hukum, syarat ini harus dipenuhi dalam hal gugatan kewarisan atau pembagian hak waris. Oleh karenanya, eksepsi yang demikian harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi gugatan cacat formal adalah sama dengan eksepsi gugatan kabur dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa gugatan dinyatakan kabur (*Obscur Libel*) adalah terkait dengan petitum yang tidak memenuhi syarat atau cacat formil. Petitum cacat formil adalah petitum yang tidak menyebut secara tegas apa yang diminta (petitum bersifat umum), petitum yang berisi tuntutan ganti rugi tetapi tidak dirinci dalam gugatan, petitum yang bersifat negatif dan/atau petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan. Terhadap hal ini, setelah Majelis Hakim mencermati bentuk dan susunan gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan tersebut sudah jelas dan tidak kabur baik dalam posita maupun petitumnya dan tidak saling bertentangan. Karena hal pokok dalam hubungan positem dengan petitum adalah pada posita dan petita pokoknya yang harus sinkron. Adapun petitum lainnya yang bersifat assesoir bila tidak dapat dirincikan atau tidak sesuai hukum tidaklah menjadikannya cacat maupun kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Res Judicata atau Ne Bis Idem tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan melawan hukum yang didasarkan pada azas "*point d'interet poin d'action*" (para pihak harus mempunyai kepentingan), maka setiap orang yang merasa mempunyai hak yang terlanggar oleh perbuatan pihak lain berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara mempunyai kedudukan hukum (*legal standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan. Sedangkan perkara yang ditunjuk Tergugat II a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah, sehingga merupakan hal yang berbeda

**Hal. 53 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan tidak ne bis, atau setidaknya untuk mengetahuinya harus dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu. Dengan demikian eksepsi-eksepsi yang tersebut merupakan keberatan yang telah memasuki pokok perkara dan karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, dikarenakan ternyata materi Eksepsi dari pihak Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak beralasan hukum dan ada yang menyangkut materi pokok perkara yang harus dilakukan pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang sah di persidangan dan juga yang bukan merupakan materi Eksepsi yang dimaksud dan ditentukan oleh undang-undang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Para Tergugat demi hukum haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M2 (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) terletak ditempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo Lingkungan V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas: Utara dengan tanah Nabi Mamonto, Timur dengan tanah Ahmad Jacob dijual kepada Marice Weol, Selatan dengan tanah Frans Sidajang dijual kepada Ma Ana/Husen Lawitan Kel Sundana, Barat dengan Adam Romban dijual kepada Nabi Mamonto/tanah Penggugat dan tanah Hendrik Rumengan adalah tanah yang mempunyai Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 yang telah dialihkan/dijual oleh almarhum Djen Sadjab (orang tua Tergugat II) kepada Tergugat I sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993. Sehingga perbuatan Tergugat II yang telah menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab

**Hal. 54 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dengan menempatkannya sebagai bukti kepemilikan pada tanah yang dikuasai oleh Penggugat kedalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mendalilkan bahwa Tergugat I dalam hal ini adalah mempunyai Hak kepemilikan terhadap Tanah aquo secara sah, Sehingga Tidak bertentangan dengan Hukum dalam menguasainya. Sehingga Putusan Perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 141/PDT/2015/PT Mnd tanggal 23 September 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang sudah mempunyai kekuatan Hukum Tetap (*Inckrahct van Gewijde*), seharusnya dilaksanakan terlebih dahulu, untuk menentukan kepastian Hukum terhadap objek sengketa, sehingga pokok perkara Gugatan Penggugat tidak perlu diperiksa Kembali;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat II yang mengajukan gugatan hereditatis petitio dalam perkara perdata Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm tersebut sekaligus menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 seluas 66.370 M2 sebagai bukti P-1 (tegasnya, bukan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 seluas 60.370 M2 sebagaimana didalilkan Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum, sebab yang benar adalah bahwa perbuatan Tergugat II dimaksud justru merupakan perbuatan yang sah menurut hukum melalui prosedur hukum sebagaimana mestinya yang pada akhirnya telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan adanya putusan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm tersebut

**Hal. 55 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang telah dipertimbangkan juga eksepsi angka 2 yang diajukan oleh Olly Lasut dan Husein Alitu masing-masing selaku Tergugat I dan Tergugat II (vide jawaban Dalam Eksepsi huruf A angka 4 poin 4 maka yuridis telah menjadi fakta hukum bahwa bidang tanah seluas 66.370 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 (tegasnya, bukan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 seluas 60.370 M2 sebagaimana didalilkan Penggugat) yang merupakan objek sengketa dalam perkara itu dan diduduki oleh Penggugat adalah warisan almarhum Djen Sadjab yang belum dibagi waris (yang diwarisi oleh Tergugat II bersama-sama dengan ahliwaris Djen Sadjab lainnya yakni: Aminah Hayoran, dkk). Sedangkan dalil Penggugat mengenai putusan perkara Perdata Nomor: 232/Pdt.G/1995/PN.Manado jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 223/Pdt/1996/PT.Manado jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2492 K/1997 haruslah dikesampingkan oleh pengadilan cq. Yang Mulia Majelis Hakim karena perkara tersebut tidak ada relevansi yuridis baik dengan perkara Perdata Nomor: 86/Pdt.G/2014/PN Arm tersebut maupun dengan perkara a quo.

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab para pihak berperkara dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah apakah benar tanah objek sengketa yang mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 yang telah dialihkan/dijual oleh almarhum Djen Sadjab (orang tua Tergugat II) kepada Tergugat I sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993. Sehingga perbuatan Tergugat II yang telah menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 atas nama Djen Sadjab dengan menempatkannya sebagai bukti kepemilikan pada tanah yang dikuasai oleh Penggugat kedalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri

**Hal. 56 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm, tanggal 30 Maret 2015 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat?

Menimbang, bahwa oleh karena ada bagian-bagian dari gugatan Penggugat ada yang dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sedangkan pembuktian Tergugat baru dipertimbangkan apabila Penggugat dapat membuktikan dalilnya untuk mengetahui apakah bantahan tersebut dapat dibenarkan menurut hukum ataukah tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-15, dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama SAFRUDIN SALEH, ZULKIFLI MANGINDAAN, dan HINDUN LAWITAN. Sedangkan untuk membuktikan dalil bantahannya Para Tergugat mengajukan Bukti Surat T1-1 sampai dengan T1-8 dan Bukti Surat T11-1 sampai dengan T11-8 serta seorang saksi bernama HARTONO AKUBA;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut ada yang berupa akta otentik dan ada yang berupa surat-surat keterangan biasa yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata ada yang sesuai dengan aslinya dan ada yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, telah bermaterai cukup dan telah diperiksa didepan sidang Pengadilan, sehingga merupakan alat bukti yang sah dan kekuatan pembuktiannya harus dikaitkan kesesuaiannya dengan alat bukti lainnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sampai dapat dibuktikan sebaliknya, Akta-akta bawah tangan atau surat keterangan lainnya dan yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, kekuatan pembuktiannya tergantung pada kesesuaiannya dengan bukti-bukti lainnya. Sedangkan para saksi yang diajukan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun kerja dengan kedua belah pihak, dan juga telah memberikan keterangan di bawah sumpah adalah juga merupakan alat bukti yang sah dan berkekuatan

**Hal. 57 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum berdasarkan kesesuaiannya dengan keterangan saksi atau bukti surat lainnya dan dasar pengetahuan saksi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-15 yang paralel dengan keterangan saksi-saksi Penggugat, dapat disimpulkan fakta-fakta hukum persidangan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 antara DJEM SAJAB dengan ARIANTO LAHAY, Bukti P-4 berupa Surat Pencegahan dari Arianto Lahay tanggal 04 Nopember 2014, Bukti P-8 berupa Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 antara DJEM SAJAB dengan ARIANTO LAHAY, dan Bukti P-9 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo tahun 1982, kesemuanya tidak ada aslinya namun bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi dan tanggapan Tergugat I;
2. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi SAFRUDIN SALEH yang pernah menjabat sebagai perangkat Desa Kima Bajo, Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara pernah diminta untuk melakukan pengukuran tanah objek sengketa oleh Tergugat I yang menerangkan bahwa tanah tersebut diperoleh Tergugat I dari jual-beli dengan orang tua Tergugat II bernama Djem Sadjab (Bukti P-3 dan Bukti P-8) yang tertuang dalam Sertifikat No. 4 (Bukti P-9) dengan batas-batasnya: Utara berbatasan dengan Nabi Mamonto, Selatan berbatasan dengan Husen Lawitan, Timur berbatasan dengan Cim Ho, dan Barat berbatasan dengan Nabi Mamonto, luas objek sengketa tersebut berdasarkan sertifikat adalah  $\pm 60.000$  M2, namun setelah diukur luasannya hanya  $\pm 33.150$  M2 terletak dalam lokasi yang dikenal sebagai Parigi Pinang;
3. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi ZULKIFLI MANGINDAAN yang pernah menjabat sebagai Hukum Tua (Kepala Desa) Desa Kima Bajo, Kecamatan Wori, Kabupaten Minahasa Utara pernah diminta untuk melakukan pengukuran tanah objek sengketa oleh Tergugat I yang

**Hal. 58 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa tanah tersebut diperoleh Tergugat I dari jual-beli dengan orang tua Tergugat II bernama Djem Sadjab (Bukti P-3 dan Bukti P-8) yang tertuang dalam Sertifikat No. 4 (Bukti P-9) dengan batas-batasnya: Utara berbatasan dengan Nabi Mamonto, Selatan berbatasan dengan Husen Lawitan, Timur berbatasan dengan Cim Ho, dan Barat berbatasan dengan Nabi Mamonto, luas objek sengketa tersebut berdasarkan sertifikat adalah  $\pm 60.000$  M<sup>2</sup>, namun setelah diukur luasannya hanya  $\pm 33.150$  M<sup>2</sup> terletak dalam lokasi yang dikenal sebagai Parigi Pinang;

4. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi HINDUN LAWITAN yang mempunyai rumah dan tanah di daerah Parigi Pinang didekat lokasi objek sengketa dan sering melewatinya untuk memasang aliran air dari tong penampungan air didekat lokasi tersebut, menerangkan bahwa ia pernah didatangi salah seorang anak dari Djem Sadjab bernama Sarman Sadjab dengan menunjukkan 2 (dua) buah sertifikat yaitu No.4 dan No. 6 yang waktu itu hendak mencari pinjaman atau digadai, dari kedua sertifikat tersebut saksi ketahui bahwa Sertipikat No.4 milik Tergugat I, Utara berbatasan dengan Nabuia Mamonto, Timur dengan Cim Ho, Selatan dengan Sundana, Barat dengan Nabuia Mamonto; Sertipikat No.6 milik Penggugat, Utara berbatasan dengan Nabuia Mamonto, Timur Nabuia Mamonto, Selatan Sundana/Korompis, Barat Hendrik Rumengan, Saksi juga pernah mendengar dari Tergugat II sendiri dan masyarakat lain bahwa tanah Sertifikat No. 4 tersebut pada tahun 80-an telah dijual kepada Tergugat I tetapi pembayarannya belum lunas sehingga sertifikatnya masih ditahan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan terhadap kebenaran dalil Penggugat bahwa sebidang tanah pertanian seluas 60.370 M<sup>2</sup> (enam puluh ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) terletak ditempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo Lingkungan

**Hal. 59 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas: Utara dengan tanah Nabi Mamonto, Timur dengan tanah Ahmad Jacob dijual kepada Marice Weol, Selatan dengan tanah Frans Sidajang dijual kepada Ma Ana/Husen Lawitan Kel Sundana, Barat dengan Adam Romban dijual kepada Nabi Mamonto/tanah Penggugat dan tanah Hendrik Rumengan adalah tanah yang mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1981 yang telah dialihkan/dijual oleh almarhum Djen Sadjab (orang tua Tergugat II) kepada Tergugat I sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993, meskipun setelah dilakukan pengukuran oleh aparat Desa Kima Bajo luasnya hanya  $\pm$  33.150 M2 (tiga puluh tiga ribu seratus lima puluh meter persegi), namun letak lokasi, hamparan dan batas-batasnya adalah sama dengan yang ditunjuk oleh Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1982;

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum tersebut Tergugat I membantah bahwa tanah objek sengketa yang dikuasainya tidak hanya diperoleh dari Djem Sadjab melainkan juga sebagiannya dari Nurdin Hafid berdasarkan bukti surat berupa: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 antara DJEM SAJAB dengan ARIANTO LAHAY (Bukti T1.1), Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993 dari DJEM SAJAB kepada ARIANTO LAHAY (Bukti T1.2), Surat Pendjualan tanggal 7 Januari 1955 dari Salmon Njuma dan Sian Njuma (Bukti T1.3), Surat Pendjualan 13 Mei 1962 dari Rahmah Muhamad, Nabi Mamonto, Alim Tabuan kepada Ny,Sadjab (Bukti T1.4), Surat Pendjualan 10 November 1964 dari Anna Muhamad, Amna Muhamad, Amni Muhamad kepada Ny. Sadjab (Bukti T1.5), Surat Penjualan tanggal 10 Juli 1993 dari Nurdin Hafid kepada Arianto Lahay (Bkti T1.6), Surat Keterangan Ukur Nomor 311/SKU/DKB/41/2018 tanggal 25 November 2018 a.n. Arianto Lahay (Bukti T1.7) dan Surat

**Hal. 60 dari 67 Putusan Nomor 207/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencegahan dari Arianto Lahay kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Minahasa Utara tertanggal 4 November 2014 (Bukti T1.8);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Tergugat I bernama HARTONO AKUBA yang mempunyai tanah berbatas langsung dan diminta oleh Tergugat I untuk menjaga dan membersihkan tanah objek sengketa menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Tergugat I seluas  $\pm$  3 Ha yang dibelinya sebagaian dari Djem Sadjab dan sebagaian lainnya dari Nurdin Hafid, batas-batas tanah objek sengketa, yaitu Timur berbatasan dengan Cim Ho, Barat berbatasan dengan Nabuia Mamonto, Utara Asba Mamonto/Kandang ayam, Selatan berbatasan dengan Penggugat; Bahwa tanah Tergugat I dengan Penggugat tidak bersipatan (berbatas langsung), melainkan diantara tanah mereka ada tanah Nabuia Mamonto;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Tergugat I tersebut sebagaian menunjukkan adanya kebenaran hubungan hukum antara Tergugat I dengan Djem Sadjab (orang tua Tergugat II) mengenai adanya jual beli objek sengketa yang ditunjuk oleh Sertifikat No. 4 dengan batas-batas dan lokasi yang sama. Sedang mengenai perolehannya yang sebagaian diperoleh dari Nurdin Hafid hanya didasarkan pada akta bawah tangan yang tidak ada aslinya dan hanya dibenarkan oleh keterangan seorang saksi belum dapat mematahkan dalil Penggugat tersebut, sehingga fakta hukum yang valid adalah sebagaimana Surat Ukur (Bukti T1-7) yang paralel dengan dalil Penggugat dan keterangan Saksi ZULKIFLI MANGINDAAN dan Saksi SAFRUDIN SALEH selaku aparat desa yang melakukan pengukuran dan pengenalan batas berdasarkan Sertifikat No. 4 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat II, telah mengajukan bukti surat berupa: Salinan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/ 2014/PN Arm tanggal 30 Maret 2015 antara ISMI

**Hal. 61 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

SAJAB dengan OLLY LASUT, DKK (Bukti TII-1), Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/PDT/2015 tanggal 23 September 2015 antara ISMI SAJAB dengan OLLY LASUT, DKK (Bukti TII-2), Salinan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 antara OLLY LASUT, DKK dengan ISMI SAJAB (Bukti TII-3), Akta Jual-Beli Nomor 22/Agr/1987 antara DJEN SADJAB dengan OLLY LASUT tanggal 17 Juni 1987 (Bukti TII-4), Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Peninjauan Objek Eksekusi Perkara Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm dari Pengadilan Negeri Airmadidi kepada Hukum Tua Desa Kima Bajo Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara (Bukti TII-5a), Foto dilokasi Objek Sita Eksekusi pada hari jumat tanggal 10 Agustus 2018 (Bukti TII-5b), Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 68/Pdt.G/2014/PN.Arm tanggal 13 Nopember 2018 (Bukti TII-6), Foto Penandatanganan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Saksi-saksi (Bukti TII-7a), Foto Penandatanganan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Saksi-saksi (Bukti TII-7b), Foto Penandatanganan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Hukum Tua Desa Kima Bajo (Bukti TII-7c), Foto dilokasi Sita Eksekusi (Bukti TII-7d), Surat Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: W19-U6/1844/HPDT/ XI/2018 tanggal 5 Nopember 2018 tentang Pelaksanaan Sita Eksekusi Perkara Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm (Bukti TII-8);

Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut Tergugat II hanya berpedoman pada kesimpulan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan proses pelaksanaan eksekusinya. Sedang berdasarkan Bukti TII-4 berupa Akta Jual-Beli Nomor 22/Agr/1987 antara DJEN SADJAB dengan OLLY LASUT tanggal 17 Juni 1987 yang menunjukkan adanya hubungan hukum jual beli tersebut terhadap objek Sertifikat No.6 menurut Majelis hakim justru bersesuaian dengan dalil Penggugat bahwa dalam perkara-perkara antara Tergugat II melawan Penggugat dalam perkara terdahulu tersebut adalah berkaitan dengan Sertifikat No.6 dan tidak berkaitan dengan Sertifikat No.4 sebagaimana dipersoalkan dalam gugatan sekarang

**Hal. 62 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

ini. Dengan demikian pembuktian Tergugat II tersebut tidak mampu mematahkan fakta hukum tersebut diatas;

Menimbang, bahwa kemudian apakah perbuatan Tergugat II mempergunakan Sertifikat No. 4 tersebut sebagai bukti kepemilikan pada tanah yang dikuasai oleh Penggugat kedalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1486 K/Pdt/2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 141/Pdt/2015/PT MND tanggal 23 September 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 86/Pdt.G/2014 PN Arm tanggal 30 Maret 2015 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dibantah oleh Tergugat II dengan alasan Tergugat II mengajukan gugatan hereditatis petitisio dalam perkara perdata Nomor 86/Pdt.G/2014/PN Arm tersebut sekaligus menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1982 seluas 66.370 M2 sebagai bukti P-1 (tegasnya, bukan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 Desa Kima Bajo/1981 seluas 60.370 M2 sebagaimana didalilkan Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum, sebab yang benar adalah bahwa perbuatan Tergugat II dimaksud justru merupakan perbuatan yang sah menurut hukum melalui prosedur hukum sebagaimana mestinya yang pada akhirnya telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa ajaran perbuatan melawan hukum/PMH (*onrechtmatige daad*) merupakan resepsi hukum perdata Indonesia terhadap Pasal 1365 KUHPerduta yang menentukan, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk dapat dikabulkannya tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut: a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum; b. Adanya Kerugian; dan c. Adanya Hubungan Kausalitas antara Perbuatan dengan Kerugian itu;

**Hal. 63 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (PMH) adalah tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum (perbuatan hukum) yang dilakukan secara melawan hukum. Melawan hukum sendiri dewasa ini diartikan dalam artiannya yang luas, yaitu selain bertentangan dengan peraturan-peraturan hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis juga harus memperhatikan kebiasaan-kebiasan, nilai-nilai kepatutan dan kesusilaan, meliputi juga kewajiban-kewajiban hukum si pelaku maupun hak-hak hukum orang lain. Sedangkan kerugian adalah nilai-nilai ekonomis tertentu yang dapat diperkirakan besar-kecilnya, baik yang telah terjadi maupun merupakan pengharapan dimasa yang akan datang menurut kewajarannya. Kemudian bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut harus sedemikian rupa terkait dengan kerugian yang ditimbulkannya, sehingga apabila tidak dilakukan perbuatan itu maka tidak pula akan terjadi kerugian dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka perbuatan seseorang mengajukan gugatan ke Pengadilan dan kemudian mengajukan bukti-bukti dan saksi yang atas dasar pembuktian tersebut kemudian dimenangkan tidaklah termasuk kategori PMH seperti tersebut diatas, meskipun karenanya ada pihak yang merasa dirugikan, karena yang demikian itu adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*due process of law*), kecuali dalam proses tersebut dapat dibuktikan adanya penggunaan surat palsu ada saksi yang memberikan keterangan palsu. Sedangkan mengenai penghargaan Majelis Hakim terhadap fakta hukum dan hubungan antara bukti-bukti di persidangan dalam perkara tersebut tidak dapat dinilai oleh Majelis Hakim *in casu*, dikarenakan selain daripada perbedaan bukti-bukti yang diajukan juga hal tersebut hanya dapat dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat Banding, Kasasi atau dalam hal putusan telah berkekuatan hukum tetap melalui Peninjauan Kembali bila ada keberatan terhadap fakta, penerapan hukum ataupun adanya bukti baru (*novum*);

**Hal. 64 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian terkait dengan tuntutan perbuatan melawan hukum (PMH) adalah tidak terbukti dan harus ditolak, sehingga tuntutan lain yang terbit karenanya, seperti ganti rugi dan pembatalan surat-surat atau putusan pengadilan dimaksud juga harus ditolak karena tidak sesuai hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian hanya sebagian dari gugatan Penggugat yang dikabulkan maka gugatan harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, dan pihak Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul selama pemeriksaan secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti lain dari pihak Penggugat maupun Para Tergugat yang belum dipertimbangkan, Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lagi karena tidak adanya relevansi dan demi ringkasnya Putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan yang dikabulkan Majelis Hakim perlu untuk melakukan perbaikan redaksi dan kesalahan penulisan yang maksud dan isinya tidak keluar dari maksud dan isi tuntutan, terutama mengenai penulisan nomor sertifikat yang tertulis No.4/Desa Kima Bajo Tahun 1981, padahal yang benar sesuai dengan bukti yang diajukan adalah Sertifikat Hak Milik No.4/Desa Kima Bajo Tahun 1982 karena inilah sebenarnya yang dimaksud dan sesuai dengan fakta hukum di persidangan;

Mengingat, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek/B.W.*) Pasal 157 Kitab Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Buitengewesten/R.Bg.*), serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**Hal. 65 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum sebidang tanah pertanian yang terletak ditempat bernama Parigi Pinang Desa Kima Bajo Lingkungan V Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara dengan batas-batas: **Utara** dengan tanah Nabi Mamonto, **Timur** dahulu dengan tanah Ahmad Jacob/sekarang Marice Weol, **Selatan** dahulu dengan tanah Frans Sidajang/sekarang Ma Ana Husen Lawitan Kel Sundana, **Barat** dahulu dengan Adam Romban/sekarang Nabi Mamonto, tanah Penggugat dan tanah Hendrik Rumengan adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4/Desa Kima Bajo/1982 yang telah dijual oleh almarhum Djen Sadjab (orang tua Tergugat II) kepada Tergugat I sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 15 Maret 1993 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 41 tanggal 15 Maret 1993;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 3.021.000,- (tiga juta dua puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi pada hari Kamis, tanggal 04 Juli 2019, oleh kami: Mohamad Sholeh, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 207/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 14 November 2018 dengan Josepina Nelci Sinanu, S.H. dan Harianto Mamonto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang dirubah berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor: 207/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 25 April 2019 dengan Rachmat Kaplale, S.H. dan Harianto Mamonto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **11 Juli 2019** oleh Hakim Ketua

**Hal. 66 dari 67 Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN Arm**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dibantu oleh Deiby Rifka Purwanti Wagiran, S.H., sebagai panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Para Tergugat.

Hakim anggota I,

Hakim ketua,

**Rachmat Kaplale, S.H.**

**Mohamad Sholeh, S.H., M.H.**

Hakim anggota II,

**Harianto Mamonto, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Deiby Rifka Purwanti Wagiran, S.H.**

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,00,-
3. Panggilan	Rp. 475.000,00,-
4. Biaya P.S	Rp. 2.450.000,00,-
5. Materai	Rp. 6.000,00,-
6. <u>Redaksi</u>	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	Rp.3.021.000,00,-

(tiga juta dua puluh satu ribu rupiah)

**Hal. 67 dari 67 Putusan Nomor 207/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)