



PUTUSAN

Nomor 148/PDT/2021/PT MND

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara pihak-pihak :

**ANDREAS STEVANUS WEENAS**, Tempat lahir Airmadidi tanggal 8 Juli 1976, agama Kristen, warga negara Indonesia, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan wiraswasta, alamat Desa Suwaan Jaga V, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Martinus Dumempe, S.H.**, dan **Maurits Steven Delfs Boham, S.H.**, Advokat atau Pengacara & Konsultan Hukum, pada **Kantor Advokat/Pengacara Martinus Dumumpe, S.H., & Rekan**, alamat Kali Jaga VII, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 7-9-2021 dibawah register Nomor 289/SK/2021/PN Arm, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

M e l a w a n

- 1. HADI SUTJIPTO**, pekerjaan swasta, warga negara Indonesia, jenis kelamin laki-laki, alamat Pinky Indekos 69 Bandi, Setiamanah Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, Jawa Barat (Belakang Rumah Sakit Dustira), sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
- 2. MAYA MONINGKA (ISTRI TERGUGAT I)**, pekerjaan swasta, warga negara Indonesia, jenis kelamin perempuan, alamat Pinky Indekos 69 Bandi, Setiamanah Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, Jawa Barat (Belakang Rumah Sakit Dustira), sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND



**TERGUGAT I** sekarang **TERBANDING I**, **TERGUGAT II** sekarang **TERBANDING II**, memberi Kuasa kepada kepada **1. Michael Remizaldy Jacobus, S.H., M.H.**, **2. Rosilin Masihor, S.H.**, dan **3. Debie Z. Hormati, S.H.**, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada **MRJ Law Office**, yang beralamat di Lorong Asrama Polisi Kelurahan Paceda Lingk. IV RW.012, Kecamatan Madidir Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2021 Nomor 001.1/SK-Pdt/MRJ/I.2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Airmadidi tanggal 12-01-2021, dibawah register Nomor 9/SK/2021/PN Arm;

**3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI DALAM NEGERI CQ GUBERNUR PROVINSI SULAWESI UTARA CQ BUPATI MINAHASA UTARA CQ KEPALA KECAMATAN AIRMADIDI/PPAT SEMENTARA KECAMATAN AIRMADIDI SEKARANG CQ KEPALA KECAMATAN KALAWAT/PPAT SEMENTARA KECAMATAN KALAWAT**, alamat Kantor Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

**4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN AGRARIA & TATA RUANG, CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI UTARA, CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL MINAHASA UTARA**, alamat kantor Kompleks Perkantoran Pemerintahan Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

**5. AHLI WARIS DAN AHLI WARIS PENGGANTI DARI ALMARHUM BENNY WEENAS :**

**5.1 ANEKE KARAMOY** (Isteri Alm. Benny Weenas), Warga negara Indonesia, jenis kelamin Perempuan, alamat Desa SuwaanJaga I, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

**5.2 FRANSIEN S. WENAS** (Anak Pertama Alm. Benny Weenas), Warga negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan,



alamatDesa Suwaan Jaga I, Kecamatan Kalawat,  
Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **TURUT  
TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

**5.3 ENOLA SUSAN WENAS** (Anak Kedua Alm. Benny Weenas),  
Warga negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan,  
alamat Desa Suwaan Jaga I, Kecamatan Kalawat,  
Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **TURUT  
TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**;

**TURUT TERGUGAT I** sekarang **TURUT TERBANDING I**, **TURUT  
TERGUGAT II** sekarang **TURUT TERBANDING II** dan **TURUT  
TERGUGAT III** sekarang **TURUT TERBANDING III**, memberi  
Kuasa kepada kepada **1. Michael Remizaldy Jacobus, S.H.,  
M.H., 2. Rosilin Masihor, S.H., dan 3. Debie Z. Hormati, S.H.,**  
Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada **MRJ Law Office**,  
yang beralamat di Lorong Asrama Polisi Kelurahan Paceda Lingk.  
IV RW.012, Kecamatan Madidir Kota Bitung, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2021 Nomor 001.1/SK-  
Pdt/MRJ/I.2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Airmadidi  
tanggal 12-01-2021, dibawah register Nomor 9/SK/2021/PN Arm;

**6. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI DALAM  
NEGERI CQ GUBERNUR PROVINSI SULAWESI  
UTARA CQ BUPATI MINAHASA UTARA CQ KEPALA  
KECAMATAN KALAWAT, CQ HUKUM TUA DESA  
SUWAAN**, alamat Kantor Desa Suwaan, Kecamatan  
Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **TURUT  
TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT IV**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 26 Oktober 2021 Nomor 148/PDT/2021/PT MND, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Manado tanggal 26 Oktober 2021 Nomor 148/PDT/2021/PT MND;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 26 Oktober 2021 Nomor 148/PDT/2021/PT MND, tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 3 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND



4. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pembanding dalam surat gugatannya tanggal 30 November 2020, yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 4 Desember 2020, dibawah Register Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, telah mengajukan gugatan atas hal-hal sebagai berikut :

#### I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris/anak pertama dari tiga kakak beradik anak-anak dari Almarhum Jhony Dantje Weenas, dimasa hidupnya adalah pemilik lokasi tanah yang diatasnya terdapat rumah berdasarkan SHM (Sertifikat Hak Milik, Nomor 127 Desa Suwaan Tahun 1983, Kecamatan Airmadidi, dengan luas tanah = 647 M2, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan : Jalan Air Tamberan
- Timur berbatas dengan : Dahulu Bernard Weenas dan Rudolf Weenas, sekarang Bernard Weenas
- Selatan berbatas dengan : Jln. Raya Menado – Bitung
- Barat berbatas dengan : Benny Weenas, sekarang Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan III;

Lokasi kepemilikan tersebut diatas belum pernah dipindah tangankan dan atau dijual kepada pihak siapapun juga sampai pemiliknya yaitu Jhony Dantje Weenas meninggal dunia;

#### II. FAKTA HUKUM

2. Bahwa ayah Penggugat almarhum Jhony Dantje Weenas dimasa hidupnya berada di daerah Jakarta di tahun 1994 sampai dengan tahun 2000 kembali ke Desa Suwaan Kecamatan Kalawat dan meninggal dunia pada tanggal 13 September Tahun 2015;
3. Bahwa ayah Penggugat almarhum Jhony Dantje Weenas sebelum berangkat ke Jakarta dimasa hidupnya pernah melakukan peminjaman kepada Almarhum Benny Weenas (Kakak dari Jhony Dantje Weenas)



dengan menitip Sertifikat Hak Milik No 127 Desa Suwaan dengan nama pemilik Jhony Weenas, dan hal tersebut disampaikan kepada Penggugat dengan pembicaraan bahwa bilamana sudah ada uang kapanpun bisa dikembalikan kepada almarhum Benny Weenas atau ahli warisnya, dikembalikan oleh almarhum Jhony Dantje Weenas ataupun keturunannya (Penggugat dan kakak beradik ) dapat mengembalikan uang pinjaman tersebut sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

4. Bahwa ayah Penggugat almarhum Jhony Dantje Weenas waktu kembali ke Desa Suwaan pada Tahun 2000 dimasa hidupnya mau mengembalikan uang pinjaman Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tersebut kepada kakaknya almarhum Benny Weenas, suami serta orang tua Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mau menerima lagi dengan alasan yang dibuat-buat tidak sesuai dengan pembicaraan bahwa kapanpun bisa dikembalikan uang pinjaman sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tanpa syarat apapun juga sebagai kakak beradik;
5. Bahwa pada tahun 2014 masalah tersebut dipermasalahkan oleh Jhony Dantje Weenas vs ahli waris dari almarhum Benny Weenas pada masa hidupnya di kantor Hukum Tua Desa Suwaan/Turut Tergugat IV, dalam pertemuan dan musyawarah di Kantor Desa Suwaan terjadi kesepakatan bahwa ahli waris pengganti dari alm. Benny Weenas yaitu Turut Tergugat I (isteri) dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III akan mengembalikan kepada Jhony Dantje Weenas Sertifikat Hak Milik No 127 Desa Suwaan atau mengembalikan berupa tanah berisi rumah diatas tanah namun sampai dengan dilayangkan gugatan ini tidak pernah direalisasikan proses kesepakatan yang dilakukan di Kantor Desa Suwaan disaksikan Hukum Tua Desa Suwaan (Turut Tergugat IV) dan perangkat Desa Suwaan lainnya, sampai Jhony Dantje Weenas meninggal dunia pada 13 September 2015 belum pernah direalisasikan kesepakatan yang dilakukan pada Kantor Desa Suwaan disaksikan oleh (Turut Tergugat IV) dan perangkat Desa Suwaan Lainnya;
6. Bahwa Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Jhony Dantje Weenas dengan itikat baik menanyakan hal mengenai kesepakatan yang dilakukan di Kantor Desa Suwaan pada Tergugat I dan Tergugat



II serta Turut tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III namun tidak ditanggapi dengan baik;

7. Bahwa Penggugat sangat kaget dan merasa sangat dirugikan karena di lokasi sengketa yang tersebut pada poin I sudah dilakukan rehapan rumah mereka dan Penggugat melakukan pencegahan lewat mengadakan pada Turut Tergugat IV/Kepala Desa Suwaan namun tidak digubris oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

8. Bahwa Penggugat sangat kaget dan merasa dirugikan karena ternyata secara diam-diam tanpa diketahui ayah/amarhum Jhony Dantje Weenas dimasa hidupnya, pada tanggal 21 Desember 2001, Tergugat I dan Tergugat II anak menantu dan anak bawaan (Turut Tergugat I) sebelum menikah dengan almarhum Benny Weenas dimasa hidupnya sudah melakukan perubahan nama pada Sertifikat Hak Milik No. 127 Desa Suwaan atas nama pemilik Jhony Weenas sudah dirubah menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang dilaksanakan oleh Tergugat III (dahulu PPAT Sementara Kecamatan Airmadidi sekarang PPAT Sementara Kecamatan Kalawat) sudah dilakukan pemekaran wilayah Kecamatan dan Desa Suwaan sudah masuk pada wilayah PPAT Sementara Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dengan Nomor Perubahan Akta Jual Beli No : 338/JB/AIRM/10-2001, tertanggal 26-10-2001 yang disahkan oleh Tergugat IV dan juga tanpa sepengetahuan Penggugat/ahli waris. Bahwa tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (PMH) dilakukan tanpa sepengetahuan dari ayah dari Penggugat padahal ayah dari Penggugat pada tahun 2001 sudah berada di Desa Suwaan dan masih hidup;

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

9. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan ahli waris alm. Benny Weenas Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV yang melawan hukum yang merugikan hak ahli waris Penggugat serta ahli waris lainnya sebagaimana dikemukakan diatas, maka Para Tergugat melalui gugatan yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Airmadidi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

10. Bahwa selain itu, sudah sepatutnya pula menurut hukum bila Para Tergugat berdasarkan Pasal 1365 dan 1367 KUHPerdata harus



menanggung beban atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

11. Bahwa Para Tergugat adalah salah satu keturunan pernikahan alm. Benny Weenas dan Istri Anneke Karamoy/Turut Tergugat I, anak-anak mereka yaitu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta mengikat juga Tergugat I (anak menantu) dan Tergugat II anak bawaan dari Turut Tergugat I, harus tunduk pada putusan ini, tidak tak terkecuali pihak siapapun yang berada pada objek sengketa harus tunduk dan mengosongkan lokasi dalam perkara *a quo* dan atau bertunduk pada putusan dalam perkara ini;
  12. Bahwa Tergugat I, Tergugat II melibatkan Tergugat III dan Tergugat IV juga ahli waris alm. Benny Weenas yaitu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dengan melakukan perbuatan melawan hukum ingin menguasai lokasi tanah tersebut pada poin 1 *posita* gugatan ini, dengan melakukan perubahan nama pada sertifikat hak milik (SHM) Nomor 127 Desa Suwaan atas nama pemilik Jhony Weenas secara diam-diam dan atau tanpa sepengetahuan pemilik;
  13. Bahwa Penggugat memohon Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara in *a quo*, membatalkan semua perubahan nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 127 Desa Suwaan yang dahulu nama pemilik Jhony Weenas dirubah atas nama Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dengan dalil jual beli dengan tidak beretikat baik dan atau dilakukan secara diam-diam, membatalkan Akta Jual Beli No. : 338/JB/AIRM/10-2001, tertanggal 26-10-2001 yang dilaksanakan oleh PPAT Sementara dahulu Kecamatan Airmadidi sekarang karena pemekaran sudah menjadi wilayah Kecamatan Kalawat (Tergugat III) Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, yang disahkan oleh Tergugat IV;
  14. Bahwa Penggugat memohon Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara in *a quo* mengembalikan kedudukan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 127 Desa Maumbi atas nama pemilik Jhony Weenas yang berisi tanah dan rumah di atasnya. Menjadi kepemilikan Penggugat serta ahli waris lainnya;
- IV. KERUGIAN PENGGUGAT
15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai



bentuk kerugian bagi Penggugat dan ahli waris lainnya yang dapat diperhitungkan secara *immateriil (moril)* maupun *materiil*;

16. Bahwa kerugian mana secara *immateriil* tidak terkira, kerugian *immateriil* sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian *immateriil* yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp2.100.000.000,00 (terbilang : dua milyar seratus ratus juta rupiah);

17. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, secara *materiil* Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian akibat dari tindakan mulai awal ingin menguasai lokasi, melakukan merubah sertifikat secara diam-diam, melakukan penjaminan ke pihak Bank Clipan dan sudah lunas selama beberapa tahun sudah menarik keuntungan, untuk itu ahli waris dari alm. Jhony Weenas dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdata dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian *materiil* yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan Penggugat sudah selayaknya Para Tergugat secara tanggung *renteng* memberikan ganti kerugian sebesar Rp (terbilang : dua milyar seratus juta rupiah);

Perincian kerugian seluruhnya sebagai berikut:

- Jenis kerugian ; secara *materil* Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan secara *immateril* Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa selain kerugian-kerugian di atas Penggugat juga harus mengeluarkan biaya jasa pengacara pada perkara ini sebesar Rp 100.000.000,00 (terbilang ; seratus juta rupiah), maka total dalam bentuk uang dinilai Rp 2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);

18. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Airmadidi memutuskan bagi Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

19. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan.



20. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Penggugat khawatir beralih/dalihkan kepada pihak lain untuk masuk menduduki/mendirikan lagi bangunan saat gugatan atau sesudah putusan serta menjamin agar tuntutan Penggugat tidak *Ilusioner*, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi untuk dapat melakukan penetapan sita jaminan terhadap lokasi objek sengketa lokasi tanah yang di atasnya terdapat rumah berdasarkan SHM (Sertifikat Hak Milik, Nomor 127 Desa Suwaan Tahun 1983, Kecamatan Airmadidi, dengan luas tanah = 647 M2, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan : Jalan Air Tamberan ;
- Timur berbatas dengan : dahulu Bernard Weenas dan Rudolf Weenas, sekarang Bernard Weenas;
- Selatan berbatasan dengan : Jln. Raya Manado – Bitung
- Barat berbatasan dengan : Benny Weenas, sekarang Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

21. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) *HIR* sehingga maka tidak salah apabila Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi dapat memutuskan menetapkan uang paksa (*dwangsom*) apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini dengan dihitung sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) perhari;

22. Bahwa kiranya semua barang bukti surat-surat/keterangan saksi-saksi dari Penggugat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat dengan ini memohon (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

**DALAM PROVISI**

Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau pihak manapun juga untuk menghentikan segala bentuk aktivitas yang berada di atas tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut sampai perkara ini memperoleh putusan *litis finiri opertet* ;

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMER**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Para Tergugat, I, II, III, IV dan ahli waris Alm. Benny Weenas Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) dan membatalkan demi hukum, bahwa Penggugat memohon Pengadilan Negeri Airmadidi dalam perkara *in a quo*, membatalkan semua perubahan nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 127 Desa Suwaan yang dahulu nama pemilik Jhony Weenas dirubah atas nama Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dengan dalil jual beli dengan tidak beritikad baik dan atau dilakukan secara diam-diam, membatalkan Akta Jual Beli No : 338/JB/AIRM/10-2001, tertanggal 26-10-2001 yang dilaksanakan oleh PPAT Sementara dahulu Kecamatan Airmadidi sekarang karena pemekaran sudah menjadi Wilayah Kecamatan Kalawat (Tergugat III) Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara, yang disahkan oleh Tergugat IV ;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, memerintahkan juru sita Pengadilan Airmadidi melakukan *eksekusi*. Membatalkan perubahan nama, membatalkan Akta Jual Beli No : 338/JB/AIRM/10-2001, tertanggal 26-10-2001 mengembalikan kedudukan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 127 Desa Maumbi atas nama pemilik Jhony Weenas yang berisi tanah dan rumah di atasnya. Menjadi kepemilikan Penggugat serta ahli waris lainnya karena sangat merugikan pihak Penggugat ;
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservator beslaag*) pada tanah dan bangunan serta tanaman di atas objek sengketa ;
6. Menghukum Para Tergugat, I, II, dan ahli waris Alm. Benny Weenas Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, lalai menjalankan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan tetap ;
7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, secara tanggung *renteng* untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat, Perincian kerugian seluruhnya sebagai berikut:



- Jenis kerugian : secara *materil* Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan secara *immateril* Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus Juta rupiah);

Bahwa selain kerugian-kerugian di atas Penggugat juga harus mengeluarkan biaya jasa pengacara pada perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,00 (terbilang ; seratus juta rupiah); maka total dalam bentuk uang dinilai Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atau pihak manapun juga yang tidak berkepentingan untuk segera keluar dan mengosongkan tanah objek sengketa dan bangunan di atasnya milik Penggugat, dan bila perlu dengan menggunakan bantuan pihak Kepolisian;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung *renteng* ;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ;

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya-*ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa Tergugat III sekarang Terbanding III, telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana *Relas* Panggilan Kepada Tergugat III, masing-masing tanggal 6 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 12 Januari 2021, tanggal 13 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 19 Januari 2021, tanggal 21 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 26 Januari 2021, tanggal 27 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 3 Februari 2021, akan tetapi tidak pernah datang menghadap dipersidangan atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk itu, tanpa alasan yang sah menurut hukum, sehingga karenanya Tergugat III sekarang Terbanding III ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara *a quo* diperiksa tanpa dihadiri oleh Tergugat III sekarang Terbanding III;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV, telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana *Relas* Panggilan Kepada Turut Tergugat IV, masing-masing tanggal 6 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 12 Januari 2021, tanggal 13 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 19 Januari 2021, tanggal 21 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 26 Januari 2021, tanggal 27 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 3 Februari 2021, akan tetapi tidak pernah datang menghadap dipersidangan atau



menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk itu, tanpa alasan yang sah menurut hukum, sehingga karenanya Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara *a quo* diperiksa tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pemanding tersebut, Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding II, Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III, melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, II dan III menolak dalil gugatan Penggugat untuk, seluruhnya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;

I. Dalam *Eksepsi*

*Eksepsi Daluarsa (exceptio temporis)*

2. Bahwa eksepsi daluarsa (*exception temporis*) merupakan bagian dari *exception peremptoria* yakni sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan karena apa yang digugat telah tersingkir, misalnya karena perjanjian yang telah hapus berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdata, permasalahan yang digugat sudah dilaksanakan, di konsinyasi, di inovasi, di kompensasi, dan sebagainya, atau yang digugat sudah di eksekusi, atau pula telah daluarsa (M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta:2007, hal. 458);

a. Daluarsa Menurut Hukum Perdata

3. Bahwa menurut Pasal 834, 835 dan Pasal 1946 KUHPerdata, daluwarsa atau lewat waktu (*expiration*) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (*release*) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat waktu tertentu. Selanjutnya, menyangkut klasifikasi daluwarsa yang menggugurkan hak menuntut atau menyingkirkan hak menuntut diatur sebagai berikut:

Pasal 834:

Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak,



demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya.

Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik;

Pasal 835:

Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dan hari terbukanya warisan itu.

Pasal 1946 KUHPerdara:

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan pada itikadnya yang buruk”.

a. Daluarsa menurut *Yurisprudensi* yang berlaku dalam tertib hukum perdata di Indonesia.

4. Bahwa daluarsa menurut *yurisprudensi* yang berlaku dibidang hukum perdata atau sengketa tentang hak kepemilikan dapat disebutkan sebagai berikut:

- Putusan MA RI No. 499K/Sip/1970, tanggal 04 Februari 1970, dalam kaidah hukumnya menyebutkan: “Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik”;
- Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241, menyebutkan “Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum”;
- Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269, menyebutkan: “Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa



gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum”;

- Putusan MA RI No. 26K/Sip/1972, tertanggal 19 April 1972 dalam kaidah hukumnya menyebutkan, “Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwasa dalam waktu 30 tahun (Ps 835 BW)”;
- Dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, penggugat yang kemudian mengajukan gugatan, dianggap telah melepaskan haknya (Pengadilan Tinggi Surabaya, 24 Nopember 1952);
- Putusan MA RI No. 695K/Sip/1973) tanggal 21 Januari 1974, dalam kaidah hukumnya menyebutkan: “Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh tergugat I adalah tanpa ijin penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukanyakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut;
- Putusan MA RI No. 295K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, dalam kaidah hukumnya menyebutkan: “mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang tergugat pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa;
- Putusan MARI No. 200K/Sip/ 1974 tanggal 11 Desember 1975, dalam kaidah hukumnya menyebutkan: “Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (rechtsverwerking);

*b. Daluarsa Menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

5. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan: “Dalam hal atas suatu bidang tanah



sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

6. Bahwa berdasarkan argumentasi, regulasi dan *yurisprudensi* sebagaimana dimaksud pada poin 2 s.d 5 di atas, dikaitkan dengan penguasaan fisik Tergugat I dan II atas objek sengketa yang dilakukan sejak dibeli pada tanggal 26 Oktober 2001 dari Alm. Jhony Dantje Weenas telah melampaui waktu lebih dari 19 tahun, maka, maka sesungguhnya gugatan Penggugat telah lewat waktu atau daluarsa (*exiparation*);
7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan *eksepsi* gugatan Penggugat Daluarsa (*expetio temporaris*) sebagaimana diuraikan Jawaban angka 2 s.d 6 di atas, maka gugatan Penggugat sangat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

8. Bahwa Tergugat I dan II, serta Turut Tergugat I, II dan III menarik secara tegas segala dalil yang disampaikan dalam poin *eksepsi* sebagai bagian *integral* dari jawaban dalam pokok perkara;
  - a. Objek sengketa telah menjadi milik Tergugat I dan II berdasarkan jual-beli yang sah dengan ayah Penggugat alm. Jhony Dantje Weenas;
9. Bahwa perkenankan Tergugat I dan II, Turut Tergugat I, II dan II menyampaikan beberapa rujukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang juga terkonfirmasi dengan *yurisprudensi* sebagai pijakan argumentasi hukumnya yakni sebagai berikut:
  - 9.1. Bahwa menurut Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan: "Peralihan hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang,



hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

9.2. Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPdata, menyebutkan: Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

9.3. Bahwa selanjutnya mengacu pada kaidah hukum dalam *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, menyatakan: “Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.

b. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan: “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”;

10. Bahwa merujuk pada ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan pada dalil angka 9 diatas, telah terkonstruksi hal-hal pokok sebagai berikut:

10.1. Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT;

10.2. Persetujuan jual beli terjadi dimana pihak yang satu (Penjual) mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang;

10.3. Pihak yang lain (Pembeli) untuk membayar harga yang dijanjikan; dan

10.4. Semenjak ditandatanganinya Akta Jual Beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka atas tanah yang dijual telah beralih kepada pembeli;

Berdasarkan 4 (empat) poin penting yang diuraikan pada dalil angka 10.1 s.d 10.4 tersebut diatas dan direlevansikan dengan perkara *a quo*, maka terdapat fakta-fakta yang relevan sebagai berikut:

a. Peralihan hak dari alm. Jhonny Weenas (ayah Penggugat) sebagai pemilik awal tanag berdasarkan SHM No : 127/Suwaan, Surat Ukur No. 2525/52/1983 tanggal 20



September 1983 dengan luas 647 M<sup>2</sup> atas nama Jonny Weenas dengan Tergugat I atas nama Hadi Sutjipto telah dilakukan berdasarkan Akta PPAT No. 338/JB/AIRM/10-2001 tertanggal 26-10-2001, sehingga telah memenuhi syarat menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, untuk peralihan hak dimaksud didaftarkan (dicatat atau dilakukan proses balik namanya);

- b. Bahwa adapun secara *historikal* objek sengketa merupakan harta bawaan dari alm. Jhony Dantje Weenas sebagai warisan dari kedua orang tuanya yakni alm. Jotham Wenas dan alm. lthe Josephine Polii yang dibeli dari alm. Ny. Jenny Muaja Rotinsulu berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 2 Juli 1974. Selanjutnya, terhadap objek sengketa telah dilakukan proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 338/JB/AIRM/10.2001 tertanggal 26 Oktober 2001 dengan harga jual senilai Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah diterima oleh ayah Penggugat alm. Johnny Weenas dari Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian salah satu unsur jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata yakni pihak yang lain (Pembeli) dalam hal ini Tergugat I dan II (selaku Suami Isteri) untuk membayar harga yang dijanjikan senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), telah terlaksana;
- c. Bahwa sejak terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli dan serah-terima uang dari Tergugat I dan II kepada ayah Penggugat, objek sengketa *a quo* untuk selanjutnya, telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak jual beli sampai dengan saat ini dengan mengizinkan Turut Tergugat I, II dan III menguasai dan mendudukinya, maka merujuk pada Pasal 1457 KUHPerdata unsur kedua dari jual-beli telah terkonfirmasi ketika ayah Penggugat alm. Jhony Dantje Weenas (penjual) sebagai pihak yang mengikatkan dirinya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 338/JB/AIRM/10.2001 tertanggal 26 Oktober 2001 telah menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk dikuasai. Dengan demikian, unsur kedua dari jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata yakni terdapat "pihak yang satu (Penjual) dalam hal ini ayah Penggugat alm. Jhony Dantje Weenas



mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, sehingga dengan demikian kedua unsur “jual beli” telah terpenuhi;

d. Bahwa perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I selaku Pembeli dengan ayah Penggugat alm. Jhony Dantje Weenas selaku Penjual sejatinya sudah dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahkan telah diaktakan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 338/JB/AIRM/10.2001 tertanggal 26 Oktober 2001, sehingga menurut kaidah hukum *Yurisprudensi* sebagaimana termuat dalam poin 9.4 diatas, maka dengan demikian tanah objek sengketa sesungguhnya sudah beralih menjadi milik Tergugat I secara sah menurut hukum;

11. Bahwa mengacu pada uraian argumentasi, fakta dan regulasi sebagaimana diuraikan pada Jawaban angka 9 dan 10 diatas, maka telah ternyata perbuatan hukum yang dilakukan ayah Penggugat alm. Jhony Dantje Weenas dengan Tergugat I dan II atas objek sengketa, bukanlah pinjam-meminjam uang dengan jaminan objek sengketa sebagaimana didalilkan dalam *posita* gugatan angka 3 dan 4, melainkan perbuatan hukum jual beli yang telah terjadi secara sempurna yakni: *pertama*, dilakukan berdasarkan akta PPAT, *kedua*, telah terjadi penyerahan uang (harga jual sebesar Rp10.000.000,-) dan barang (tanah objek sengketa). Dengan demikian, pada faktanya Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum apapun atau tidak memiliki hak lagi atas objek sengketa, sehingga apa yang didalilkan Penggugat dalam *posita* gugatannya angka 3 dan 4 sebagai dalil pokok gugatan ini beralasan hukum untuk ditolak atau dikesampingkan Yang Mulia Hakim;

2.2 Tergugat I adalah pembeli beritikad baik yang berhak mendapat perlindungan hukum;

12. Bahwa Tergugat I dan II sebelum melakukan transaksi jual-beli telah memeriksa dasar-dasar dan dokumen-dokumen kepemilikan dari alm. Jhony Dantje Weenas baik secara pribadi maupun kepada Tergugat III (Kepala Kecamatan Kalawat) dan Tergugat IV (Badan Pertahanan Nasional Minahasa Utara), barulah kemudian melakukan penyerahan uang dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 338/JB/AIRM/10-2001



tertanggal 26-10-2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (Kepala Kecamatan Kalawat) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilanjutkan proses balik nama atas Sertifikat a quo oleh Tergugat IV (Badan Pertanahan Minahasa Utara). Setelah melakukan transaksi jual-beli dengan alm. Jhony Dantje Weenas dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik 127/Suwaan, senyatanya Tergugat I dan II telah menguasai objek jual beli (tanah a quo) secara terus-menerus bahkan memberikan ijin kepada Turut Tergugat I, II dan III menduduki dan memanfaatkannya sampai dengan sekarang ini. Tegasnya, segala prosedur hukum yang benar telah diikuti Tergugat I dan II sebelum bahkan sesudah proses pelaksanaan jual beli;

13. Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang dikeluarkan pada tanggal 9 Desember 2016 huruf B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata bagian Perdata Umum angka 4 menyebutkan:

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata ayat (3) KUHPperdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
  - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat).



- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

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

14. Bahwa proses jual beli antara Tergugat I dan II dengan alm. Jhony Dantje Weenas pada prinsipnya sudah memenuhi klasifikasi pembeli beritikad baik sebagaimana amanat Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016, yakni:

14.1. Melalui tata cara/prosedur dan dokumen yang sah.

- Bahwa Tergugat I, telah membeli tanah secara langsung dari alm. Jhony Dantje Weenas dengan melalui Tergugat III (Kepala Kecamatan Kalawat);
- Bahwa setelah melakukan penelitian dokumen, maka pembayarannya dilaksanakan terang dan tunai dengan disaksikan Tergugat III (Kepala Kecamatan Kalawat)
- Bahwa transaksi jual-beli selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli : 338/JB/AIRM/10-2001 tertanggal 26-10-2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (Kepala Kecamatan Kalawat) dan Tergugat IV (Badan Pertanahan Negara Minahasa Utara) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Dengan demikian Tergugat I sesungguhnya telah mengikuti mekanisme, yakni telah melakukan pembelian tanah didepan Pejabat Akta Tanah yakni Tergugat III (Kepala Kecamatan Kalawat);

*Halaman 20 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND*



14.2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah.

- Bahwa telah ternyata sebelum dibeli, Tergugat I telah meneliti dokumen-dokumen kepemilikan berupa SHM No. 127/Suwaan, Surat Ukur No. 2525/52/1983 tanggal 20 September 1983 dengan Luas 647 M<sup>2</sup> atas nama Jonny Weenas dan, bahkan mendapat konfirmasi dari pihak Tergugat III kalau memang benar alm. Jhony Dantje Weenas adalah pemilik atas tanah *a quo*;
- Bahwa setelah tahapan penelitian berkas dan konfirmasi dilakukan oleh Tergugat I, barulah pembayaran atau transaksi jual beli direalisasikan;

Dengan demikian, telah ternyata Tergugat I dan II adalah pembeli yang sudah melakukan penelitian atas objek, dan membeli dari orang yang berhak;

15. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian pada Jawaban, maka telah terdapat fakta-fakta yang jelas kalau Tergugat I dan II telah memenuhi kriteria berdasarkan hukum untuk dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik. Oleh karenanya, berdasarkan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982 dimana mencantumkan: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum", maka eksistensi Tergugat I dan II sebagai pembeli yang dikualifikasikan beritikad baik berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara *jo* Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, seharusnya mendapat perlindungan hukum. Oleh karenanya, sangat beralasan bagi Yang Mulia Hakim untuk memberi perlindungan kepada Tergugat I dan II dengan menolak tuntutan hukum dari Penggugat;

16. Bahwa oleh karena peralihan hak antara ayah Penggugat Jhony Dantje Weenas dan Tergugat I dan II, telah berhasil dibuktikan terjadi dihadapan PPAT (Tergugat III) bahkan telah mengikuti prosedur hukum yang berlaku, maka beralasan bagi Yang Mulia Hakim untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil posita gugatan angka 7 dan 8 untuk seluruhnya;

2.3. Tergugat I dan II adalah pihak yang memiliki hak atas objek sengketa karena telah melakukan penguasaan dengan



itikad baik secara terbuka dan berturut-turut (terus-menerus).

17. Bahwa itikad baik (*te goeder trouw; good faith*) menurut perundang-undangan tidak terdapat definisi yang tegas dan jelas. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Dalam Kamus Hukum Foekema Andrea dijelaskan bahwa *goede trouw* adalah maksud, semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perbuatan hukum atau tersangkut dalam suatu hubungan hukum (Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, SH, MH, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Jakarta: Kencana, 2011, hal. 134);
18. Bahwa sesuai fakta peralihan objek sengketa dari alm. Jhony Dantje Weenas (ayah Penggugat) telah terjadi sejak 26 Oktober 2001, dimana sejak ditandatangani Akta Jual Beli Nomor 338/JB/AIRM/10-2001 tertanggal 26-10-2001 terhadap tanah sengketa *a quo* yang dibuat oleh dihadapan Tergugat III dan Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, objek sengketa telah dikuasai secara terus-menerus dan terbuka oleh Tergugat I dan keluarganya. Sementara pihak Penggugat sejak dahulu sudah mengetahui penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II namun secara nyata tidak mengajukan keberatan sama sekali.
19. Bahwa selanjutnya menurut Pasal 10 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menyebutkan: Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan;
- Kemudian, Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:
- Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun



atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Maka merujuk pada pasal-pasal sebagaimana diuraikan diatas, maka asas penguasaan dan pengelolaan aktif atas tanah sejatinya memperkuat bukti kepemilikan hak, sebaliknya akan dibuktikan nanti dalam persidangan kalau Penggugat bukan lagi yang memiliki hak atas objek sengketa karena sejak terjadinya jual beli baik ayah Penggugat maupun keluarga inti dari ayah Penggugat termasuk Penggugat tidak lagi melakukan penguasaan dan/atau pengelolaan secara terus-menerus secara sah menurut hukum sebagai bagian tak terpisahkan dari pembuktian hak Penggugat;

20. Bahwa dengan memperhatikan Jawaban angka 16 s.d 18 diatas, ditemukan fakta kalau Tergugat I dan II telah memiliki alas hak yang sah dan melakukan penguasaan secara terus-menerus dengan itikad baik yang dibuktikan dengan membuat bangunan rumah u

20.1.Pasal 1963 KUHPerdara: “Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”;

“Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukkan haknya”;

20.2.Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565L/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, menyebutkan: “Penggunaan



tanah dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”

Telah memiliki alasan yang patut untuk mengkualifikasikan Tergugat I dan II sebagai Pihak yang menguasai dengan itikad baik tanah objek sengketa selama lebih dari 19 tahun, untuk dinyatakan berhak mendapatkan hak atasnya berdasarkan hukum dan patut dilindungi pula secara hukum;

2.4. Dalil adanya Kesepakatan sebagaimana Posita Gugatan Angka 5 dan 6 adalah mengada-ada.

21. Bahwa terkait dalil *posita* gugatan angka 5 dan 6 seharusnya dikesampingkan oleh Yang Mulia Hakim karena dalil tersebut mengada-ada dan merupakan hasil rekayasa pikiran Penggugat yang harus dibuktikan sesuai bukti formal yang sah. Adapun alasan Tergugat I dan II, Turut Tergugat I, II dan III, tidak mungkin ada kesepakatan lagi dengan Turut Tergugat I, II dan III, karena yang melakukan jual beli bukan orang tua Turut Tergugat II dan III atau suami Turut Tergugat I alm. Benny Weenas, melainkan Tergugat I dan II, sehingga apapun kesepakatannya (jika ada) tidak akan mengikat sama sekali dengan objek sengketa. Selanjutnya, peralihan hak melalui jual-beli atas objek sengketa antara ayah Penggugat alm. Jhony Dantje Weenas dengan Tergugat I dan II telah selesai, sehingga tidak ada dasar hukumnya lagi bagi Penggugat dan Turut Tergugat I, II dan III untuk membuat kesepakatan baru terkait tanah yang sudah beralih secara sempurna kepada pihak lain dalam hal ini Tergugat I dan II;
22. Bahwa berdasarkan dalil dimaksud angka 22 diatas, maka beralasan menurut hukum bagi Tergugat I dan II, beserta Turut Tergugat I, II, dan III untuk memohon agar Yang Mulia Hakim menolak tegas dalil *posita* angka 5 dan 6;
23. Bahwa dengan terbantahkannya secara sempurna dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, maka beralasan hukum untuk memohon agar dalil selain dan selebihnya dari Penggugat ditolak untuk seluruhnya oleh Yang Mulia Hakim;

Berdasarkan dalil bantahan dan argumentasi hukum Tergugat I dan II, Turut Tergugat I, II dan III diatas, maka perkenankan Tergugat I dan II memohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Yang Mulia Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima *Eksepsi* Tergugat I dan II, Turut Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika Yang Mulia Hakim Berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat IV sekarang Terbanding IV tidak mengajukan Jawaban dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara *a quo*, Pengadilan Negeri Airmadidi telah menjatuhkan Putusan tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

### MENGADILI

Dalam *Provisi*

- Menolak *Provisi* Penggugat;

Dalam *Eksepsi*

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

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.684.000,00 (tiga juta tiga enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm diucapkan pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum tanggal 1 September 2021 dengan dihadiri oleh Penggugat sekarang Pembanding, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III, dan



Tergugat III sekarang Terbanding III, Tergugat IV sekarang Terbanding IV, Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV;

Menimbang bahwa Putusan dalam perkara *a quo*, telah diberitahukan secara sah dan patut, kepada Kuasa Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III, tanggal 9-9-2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat III sekarang Terbanding III tanggal 7 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat III Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat IV sekarang Terbanding IV tanggal 7 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV tanggal 7 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Turut Tergugat IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm tersebut, Penggugat melalui Kuasanya **Martinus Dumempe, S.H.**, dan **Maurits Steven Delfs Boham, S.H.**, Advokat atau Pengacara & Konsultan Hukum, pada **Kantor Advokat/Pengacara Martinus Dumempe, S.H., & Rekan**, alamat Kali Jaga VII, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 7-9-2021 dibawah register Nomor 289/SK/2021/PN Arm, telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 10 September 2021, sebagaimana Akta Pernyataan Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, dan terhadap permohonan upaya hukum banding Penggugat sekarang Pembanding tersebut, telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III tanggal 17-9-2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat III sekarang Terbanding III tanggal 14 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding III/ Terbanding III Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat IV sekarang Terbanding IV tanggal 14 September 2021, sebagaimana

Halaman 26 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND



*Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding IV/Terbanding IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV tanggal 14 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Turut Terbanding IV/Turut Terbanding IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum bandingnya dalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding, dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 23 September 2021, sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, dan terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III tanggal 29 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat III sekarang Terbanding III tanggal 29 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding III/Terbanding III Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat IV sekarang Terbanding IV tanggal 29 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding IV/Terbanding IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV tanggal 29 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Kepada Turut Terbanding IV/Turut Terbanding IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I sekarang Tergugat I, Terbanding II sekarang Tergugat II, Turut Terbanding I sekarang Turut Tergugat I, Turut Terbanding II sekarang Turut Tergugat II, Turut Terbanding III sekarang Turut Tergugat III, dan Terbanding III sekarang Tergugat III, Terbanding IV sekarang Tergugat IV, Turut Terbanding IV sekarang Turut Tergugat IV, tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sebagaimana masing-masing Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi tertanggal 8 Oktober 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I sekarang Tergugat I, Terbanding II sekarang Tergugat II, Turut Terbanding I sekarang Turut Tergugat I, Turut Terbanding II sekarang Turut Tergugat



II, Turut Terbanding III sekarang Turut Tergugat III, dan Terbanding III sekarang Tergugat III, Terbanding IV sekarang Tergugat IV, Turut Terbanding IV sekarang Turut Tergugat IV dalam perkara *a quo*, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado (Pasal 203 Rbg), kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 14 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Kuasa Terbanding I sekarang Tergugat I, Terbanding II sekarang Tergugat II, Turut Terbanding I sekarang Turut Tergugat I, Turut Terbanding II sekarang Turut Tergugat II, Turut Terbanding III sekarang Turut Tergugat III tanggal 17 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Terbanding III sekarang Tergugat III, Terbanding IV sekarang Tergugat IV, Turut Terbanding IV sekarang Turut Tergugat IV masing-masing tanggal 14 September 2021, Terbanding III sekarang Turut Tergugat III tanggal 17 September 2021, sebagaimana masing-masing *Relaas* Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Tergugat III sekarang Terbanding III, telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana *Relaas* Panggilan Kepada Tergugat III, masing-masing tanggal 6 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 12 Januari 2021, tanggal 13 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 19 Januari 2021, tanggal 21 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 26 Januari 2021, tanggal 27 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 3 Februari 2021, akan tetapi tidak pernah datang menghadap dipersidangan atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk itu, tanpa alasan yang sah menurut hukum, sehingga karenanya Tergugat III sekarang Terbanding III ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara *a quo* diputus tanpa dihadiri oleh Tergugat III sekarang Terbanding III;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV, telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana *Relaas* Panggilan Kepada Turut Tergugat IV, masing-masing tanggal 6 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 12 Januari 2021, tanggal 13 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 19 Januari 2021, tanggal 21 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 26 Januari 2021, tanggal 27 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 3 Februari 2021, akan tetapi tidak pernah datang menghadap dipersidangan atau



menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk itu, tanpa alasan yang sah menurut hukum, sehingga karenanya Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV ditinggalkan dalam proses pemeriksaan perkara, dan perkara *a quo* diputus tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV;

Menimbang, bahwa Pasal 199 ayat (1) *RBg* telah menentukan batas waktu untuk mengajukan permohonan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi paling lama 14 (empat belas) hari sejak diucapkan/diberitahukan Putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm diucapkan pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum tanggal 1 September 2021, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III, dan Tergugat III sekarang Terbanding III, Tergugat IV sekarang Terbanding IV, Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV;

Menimbang bahwa Putusan dalam perkara *a quo*, telah diberitahukan secara sah dan patut, kepada Kuasa Tergugat I sekarang Terbanding I, Tergugat II sekarang Terbanding II, Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I, Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II, Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III, tanggal 9-9-2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat III sekarang Terbanding III tanggal 7 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat III Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Tergugat IV sekarang Terbanding IV tanggal 7 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, kepada Turut Tergugat IV sekarang Turut Terbanding IV tanggal 7 September 2021, sebagaimana *Relaas* Pemberitahuan Putusan Kepada Turut Tergugat IV Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sebagai Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 10 September 2021, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, sehingga karenanya permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat, menurut hukum telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu yang ditetapkan oleh Undang-Undang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Penggugat dalam perkara *a quo*, telah diajukan masih dalam batas tenggang waktu dan dengan tatacara serta persyaratan sesuai ketentuan Undang-Undang, maka permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding Pembanding semula Penggugat dalam perkara *a quo*, pada pokoknya telah memohon untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, dengan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dengan alasan keberatan sebagaimana diuraikan Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat sebagaimana terurai diatas, setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya, Berita Acara Persidangan, surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

## DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Dalam *Provisi*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding menilai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, permohonan *provisi* Penggugat sekarang Pembanding, bergantung kepada bukti dan fakta-fakta yang akan diperoleh dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu terhadap pemohonan *provisi* dalam perkara *a quo*, harus mempedomani syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg/180 ayat (1) HIR, Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op de Rechtsvordering (Rv) *jo* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *Provisionil jo* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *Provisionil*;

Halaman 30 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND



Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dalam *provisi* Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum dalam *provisi* Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dan menjadikannya sebagai dasar pertimbangan, dan karenanya Putusan dalam *provisi* tersebut dapat dipertahankan dan patut untuk dikuatkan;

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang telah tepat dan tidak salah dalam penerapan hukumnya, dengan menolak *eksepsi* Tergugat I, II dan Turut Tergugat I, II, III sekarang Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata telah mengatur tentang *eksepsi* khususnya *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi kompetensi* dan menggolongkannya sebagai berikut : (Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika, 2004, halaman 437)

1. *Eksepsi* surat kuasa khusus tidak sah;
2. *Eksepsi error in persona* yang terdiri atas *eksepsi diskualifikasi* yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat dan *eksepsi* keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. *Exceptio obscur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;
4. *Excepcio Res Judicata* atau *nebis in idem* ;

Menimbang, bahwa mempedomani 4 (empat) penggolongan *eksepsi* khususnya *eksepsi* prosedural di luar *eksepsi kompetensi* sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, *eksepsi* daluarsa (*Exceptio Temporis*) yang diajukan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I, II, III sekarang Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III, telah memasuki materi pokok perkara, sehingga karenanya tepat apabila di[pertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam



penerapan hukumnya sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum dalam *eksepsi* Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dan menjadikannya sebagai dasar pertimbangan, dan karenanya putusan dalam *eksepsi* tersebut dapat dipertahankan dan patut untuk dikuatkan;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam *eksepsi* sebagaimana dipertimbangkan diatas, secara mutatis mutandis bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan mencermati berkas perkara yang memuat berita acara persidangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, bukti surat dan saksi, serta salinan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, telah secara tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum pembuktian terhadap perkara *a quo*, sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama halaman 30 sampai dengan halaman 39 dalam Putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding dapat membuktikan tanah obyek sengketa yang berada di Desa Suwaan, Kecamatan Airmadidi, dengan luas 647 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 127 Desa Suwaan Tahun 1983 atas nama Jhonny Wenas (*vide* bukti surat bertanda P-6), telah beralih hak kepemilikannya kepada Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding sejak tanggal 26 Oktober 2001, atas dasar jual beli antara Jhonny Wenas almarhum (*in casu* orang tua Penggugat) selaku penjual dengan Tergugat I sekarang Terbanding I dan Tergugat II sekarang Terbanding selalu pembeli, sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 338/JB/EIRM/10o-



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2001 (*vide bukti* surat bertanda T.I.II, TT.I.II.III-2) yang dibuat dihadapan Tergugat III sekarang Terbanding III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.I.II, TT.I.II.III-3 dapat dibuktikan, telah dilakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 127 Desa Suwaan Tahun 1983 yang semula atas nama Jhonny Wenas (*vide bukti* surat bertanda P-6), beralih menjadi atas nama Hadi Sutjipto (*in casu* Tergugat I sekarang Terbanding I) suami dari Maya Moningka (*in casu* Tergugat II sekarang Terbanding II);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sehingga karenanya Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam perkara *a quo*, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan *a quo*, diambil alih Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding dan menjadikannya sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara *a quo* ditingkat banding, dan karenanya Putusan Dalam Pokok Perkara patut untuk dipertahankan, dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat tidak menemukan hal-hal baru yang patut untuk dipertimbangkan, terhadap keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya, telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sebagaimana pada pertimbangan hukum halaman 30 sampai dengan halaman 39 dalam Putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, oleh karena Putusan Dalam *Provisi*, *Eksepsi* dan Pokok Perkara patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan, maka

Halaman 33 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm patut untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm dikuatkan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka pada Pengadilan Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar Putusan dalam perkara ini;

Memperhatikan Stb. 1927-227 tentang *Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.)*, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 1 September 2021 Nomor 221/Pdt.G/2020/PN Arm, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado, pada hari Selasa tanggal 23 November 2021 oleh kami Dr. TUMPAL NAPITUPULU, SH., M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Manado selaku Hakim Ketua Majelis, MARTIN PONTO BIDARA, S.H., dan STEERY MARLEINE RANTUNG, SH., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Manado masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 26 Oktober 2021 Nomor 148/PDT/2021/PT MND, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 30 November 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim

Halaman 34 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh EDISON SUMENDA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

T t d

T t d

MARTIN PONTO BIDARA, SH.,

Dr.TUMPAL NAPITUPULU, SH, M.Hum

T t d

STEERY MARLEINE RANTUNG, SH., M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

T t d

EDISON SUMENDA, S.H.,

Perincian biaya :

Perincian Biaya ;

- Materai : Rp 10.000,00

- Redaksi : Rp 10.000,00

- Biaya Proses : Rp130.000,00

Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan  
Pengadilan Tinggi Manado  
Panitera,

SRI PRIH UTAMI, SH., MH  
NIP.196208101982032002

Halaman 35 dari 35 halaman Putusan Nomor 148/PDT/2021/PT MND

**Disclaimer**

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

