



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor: 183/Pdt.G/2022/PN Mnd

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Jeltje Warikki**, bertempat tinggal di Jln. Sion No. 15 Lingk. I Kel. Sario Utara Kec Sario Kota Manado, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alfred Jotje Supit, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Wolter Mongisidi 3 No. 1 Bahu Lingkungan IV Manado 95115 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Februari 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan

**Jemmy Hendra Uisan**, bertempat tinggal di Jln. Walanda Maramis, No. 147, Kelurahan Pinaesaan, Ling. II, Kecamatan Wenang, Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat I**;

**Adrian Jimmie Tumonggor, S.H.**, bertempat tinggal di Jln. Jend Sudirman, No. 39, Komo Luar, Wenang, Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat II**;

**Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Manado**, tempat kedudukan Jln. Pomurow, No. 109, Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa lokasi tanah sengketa;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 16 Maret 2022 dalam Register Nomor: 183/Pdt.G/2022/PN Mnd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

#### Disclaimer

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



**I. KEDUDUKAN SERTA KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT.**

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan yang telah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 81, yang dikeluarkan di manado pada tanggal 12 Maret 1982, dengan Surat ukur nomor 3407/P/1982 tertanggal 03 Maret 1982, dengan luas ukuran keseluruhan kurang lebih  $\pm 1708 \text{ M}^2$  (seribu tujuh ratus delapan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sario utara, Lingkungan III Kecamatan Sario, Kota Manado, Propinsi Sulawesi utara, dengan batas – batas :
  - Barat : - berbatasan dengan jalan raya (Piere Tendean)
  - Selatan : - Dahulu berbatasan dengan Tanah negara;
    - Selanjutnya berbatasan dengan Yohanis Tuela berdasarkan Sertifikat Hak Kepemilikan Nomor : 85.
  - Utara : - Dahulu berbatasan dengan Tanah Negara
    - Sekarang berbatasan dengan **JEMMY HENDRA UISAN**
  - Timur : - Dahulu berbatasan dengan Tanah Negara
    - Sekarang berbatasan dengan Jalan/lorong setapak

Selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA.**

**AI. FAKTA HUKUM.**

2. Bahwa bidang tanah pekarangan milik Penggugat sebagaimana terurai pada dalil angka 1 (satu) tersebut diatas yang menjadi Objek sengketa, dikuasai oleh Penggugat sejak Alm. Suami Penggugat menjabat sebagai Lurah sario pada tahun 1978 dengan menjadikan Objek sengketa tersebut sebagai tempat melepas lelah bersama keluarga setelah melaksanakan pekerjaan yang menjadi rutinitas Penggugat dan Alm suami Penggugat.

Yang selanjutnya terhadap Objek sengketa tersebut Penggugat mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat hak kepemilikan melalui Prona, dimana, Objek sengketa tersebut Dahulu adalah Tanah Negara yang kondisi pada kesatuan bidang tanah pekarangan tersebut, di pisahkan oleh saluran air atau rawa serta hanya ditumbuhi berupa tanaman rumput menjalar.

Olehnya Penguasaan dan Penerbitan hak kepemilikan Penggugat terhadap Bidang tanah pekarangan yang menjadi Objek sengketa



tersebut diperoleh secara sah dan mengikat secara hukum terhadap diri Penggugat.

3. Bahwa pada sekitaran tahun 1983 Alm. Suami Penggugat sudah tidak menjabat sebagai Lurah sario, maka Bidang tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut sudah kadang didatangi oleh Penggugat serta Alm. Suami Penggugat, bahkan belum ada rencana untuk membangun Rumah tinggal, dikarenakan Penggugat dan Alm. Suami Penggugat telah sibuk dengan pekerjaan lain;
4. Bahwa pada sekitaran bulan Juli tahun 1985 Penggugat kaget dengan pemberitahuan dari Yohanis Tuela, bahwa bidang tanah pekarangan milik dari Penggugat tersebut yang menjadi objek sengketa, telah menjadi milik dari Tergugat I, yang proses peralihanya Penggugat Tidak mengetahui sama sekali bahkanpun terlibat secara hukum dalam proses peralihan bidang tanah pekarangan milik Penggugat tersebut yang saat ini menjadi objek sengketa.
5. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Bidang tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut telah menjadi Milik Tergugat I, maka Penggugat melakukan pencarian terhadap sertifikat kepemilikan Penggugat, akan tetapi hingga Penggugat Menjadi Tergugat II dan memenuhi panggilan di Pengadilan Negeri Manado dengan nomor perkara 338/Pdt.G/2014/PN.MND; Sertipikat kepemilikan dari Penggugat tersebut Tidak pernah Penggugat Temukan.
6. Bahwa pada proses persidangan dengan agenda pembuktian pada perkara dengan Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.MND tersebut, Penggugat melihat langsung Sertipikat hak kepemilikan dari Penggugat yang saat ini menjadi Objek sengketa, Benar dan jelas berada di tangan Tergugat I, dimana Tergugat III telah menghapus nama Penggugat dan mencatat serta menerbitkan nama Tergugat I sebagai yang berhak atas sertipikat kepemilikan dari Penggugat Nomor : 81 tersebut pada tanggal 03 Maret tahun 1997, dengan sebab perobahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983 yang dibuat dihadapan A.J. Tumonggor, SH PPAT Kotamadya Manado yang selanjutnya turunan berkasnya serta segala akibat hukumnya tersebut berada pada Tergugat II;

*Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



7. Bahwa penghapusan nama Penggugat dan pencatatan serta penerbitan nama Tergugat I sebagai pemegang hak atas sertifikat kepemilikan dari Penggugat Nomor : 81 oleh Tergugat III pada tanggal 03 Maret tahun 1997 dengan dasar sebab perobahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983 yang dibuat dihadapan A.J. Tumonggor, SH PPAT Kotamadya Manado yang selanjutnya turunan berkasnya serta segala akibat hukumnya tersebut berada pada Tergugat II;

Setelah ditelusuri oleh Penggugat, ternyata Akta Jual Beli dengan Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983 yang dibuat dihadapan A.J. Tumonggor, SH PPAT Kotamadya Manado ternyata sebagai Pihak Penjual adalah Penggugat sendiri, **Akan tetapi** Penggugat Tidak pernah Bertemu, Bersepakat, Menyetujui, bahkan Menandatangani serta Menerima Pembayaran Bidang tanah pekarangan yang menjadi Objek sengketa dari Pembeli berdasarkan nama yang termuat pada Akta jual beli dimaksud yang adalah Alm. Tuan HENDRIK SUNNY UISAN orang tua dari Tergugat I.

8. Bahwa terhadap rangkaian peristiwa sebagaimana termuat pada angka tujuh tersebut diatas, sejak pengesahan terhadap proses transaksi Jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Alm. Tuan HENDRIK SUNNY UISAN orang tua dari Tergugat I sebagai Pembeli, sebagaimana termuat pada Akta Jual Beli dengan Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983 yang dikeluarkan oleh Notaris A.J. Tumonggor, SH PPAT Kotamadya Manado yang selanjutnya turunan berkasnya serta segala akibat hukumnya tersebut berada pada Tergugat II, Yang Kebenaran Fakta hukumnya Penggugat Tidak pernah Bertemu, Bersepakat, Menyetujui, bahkan Menandatangani serta Menerima Pembayaran Bidang tanah pekarangan yang menjadi Objek sengketa dari Pembeli atas nama Alm. Tuan HENDRIK SUNNY UISAN orang tua dari Tergugat I, Hingga Pencatatan serta Penerbitan nama Tergugat I sebagai pemegang hak atas sertifikat kepemilikan dari Penggugat Nomor : 81 oleh Tergugat III yang secara hukum Tanpa diketahui serta Terlibatnya Penggugat secara langsung sebagai Pemilik yang sah atas Bidang tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut dalam Proses Jual beli,



Maka Penggugat merasa keberatan atas tindakan dan perbuatan dari Notaris A.J. Tumonggor, SH PPAT Kotamadya Manado yang selanjutnya turunan berkasnya serta segala akibat hukumnya tersebut berada pada Tergugat II, yang telah melakukan pengesahan terhadap proses transaksi Jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Alm. Tuan HENDRIK SUNNY UISAN orang tua dari Tergugat I sebagai Pembeli, sebagaimana termuat pada Akta Jual Beli dengan Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983;

Yang Kebenaran Fakta hukumnya Penggugat Tidak pernah Bertemu, Bersepakat, Menyetujui, bahkan Menandatangani serta Menerima Pembayaran Bidang tanah pekarangan yang menjadi Objek sengketa dari Pembeli atas nama Alm. Tuan HENDRIK SUNNY UISAN orang tua dari Tergugat I tersebut;

Oleh karenanya Perbuatan Tergugat II yang telah melakukan pengesahan terhadap proses transaksi Jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Alm. Tuan HENDRIK SUNNY UISAN orang tua dari Tergugat I sebagai Pembeli, sebagaimana termuat pada Akta Jual Beli dengan Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983; Harus dinyatakan Cacat hukum, tidak sah dan mengikat pada objek sengketa, serta tidak berkekuatan secara hukum untuk melahirkan surat – surat dalam bentuk serta konsep dan perihal apapun baik otentik maupun dibawah tangan.

9. Bahwa dengan Tidak Sahnya proses Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat sebagai penjual dan Alm. Tuan HENDRIK SUNNY UISAN orang tua dari Tergugat I sebagai Pembeli sebagaimana termuat pada Akta Jual Beli dengan Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983;

Maka Penghapusan dan Pencatatan serta Penerbitan sertifikat hak milik Nomor : 81/Sario utara, atas nama Tergugat I yaitu JEMMY HENDRA UISAN Pada tanggal 03 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Tergugat III, haruslah pula dinyatakan Cacat hukum, tidak sah, tidak mengikat pada objek sengketa, dan tidak berkekuatan secara hukum untuk melahirkan surat – surat dalam bentuk serta konsep dan perihal apapun baik otentik maupun dibawah tangan.





10. Bahwa penguasaan Tergugat I terhadap tanah milik dari Penggugat yang saat ini menjadi Objek sengketa yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum, maka tindakan dari Tergugat I yang telah membuat dan mendirikan pagar di tanah milik dari Penggugat yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut telah pula melanggar hukum, dikarenakan Penggugat tidak bisa masuk dan beraktifitas secara bebas untuk melihat, memiliki, serta menguasai tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, oleh karenanya agar tidak ada tindakan lebih jauh yang akan dilakukan oleh Tergugat I terhadap tanah yang sekarang menjadi objek sengketa, serta agar supaya tanah tersebut dapat kembali dalam kepemilikan dan penguasaan Penggugat, maka sangat patut dan wajar apabila Penggugat menuntut keadilan dengan mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Manado agar dapat disidangkan dan memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap.
11. Bahwa pada dasarnya keberadaan dan Penguasaan Tergugat I terhadap tanah milik dari Penggugat yang saat ini menjadi Objek sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum,  
Maka sangat patut dan wajar jika Penggugat menuntut agar Tergugat I ataupun pihak lain yang mendapat hak dalam bentuk serta konsep dan perihal apapun baik secara otentik maupun dibawah tangan dari padanya yang berada ditanah yang menjadi objek sengketa tersebut untuk dapat keluar secara sukarela dan seketika tanpa ada syarat apapun dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dipakai dan dikuasai secara bebas.
12. Bahwa demi menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat serta mengingat pula agar Gugatan Penggugat tidak illusoir dan tidak dialihkannya tanah objek sengketa kepada pihak lain dalam bentuk apapun, maka sangat beralasan hukum juga apabila Pengadilan Negeri Manado melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kiranya dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslak) atas tanah objek sengketa tersebut.
13. Bahwa demikian pula untuk menjamin terlaksananya Putusan ini nanti, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, kiranya berkenan menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa

*Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) setiap harinya apabila Tergugat I Lalai serta tidak memenuhi isi Putusan tersebut, terhitung sejak Putusan Perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa berdasarkan Alasan serta dalil Hukum sebagaimana terurai pada tiap angka demi angka tersebut diatas, Maka Penggugat melalui Gugatan ini menyampaikan permohonan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Manado melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, kiranya berkenan mengeluarkan Keputusan yang adalah sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli dengan Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983, yang dikeluarkan oleh Notaris A.J. Tumonggor, SH PPAT Kotamadya Manado yang selanjutnya turunan berkasnya serta segala akibat hukumnya tersebut berada pada Tergugat II,  
Yang secara hukum Tanpa diketahui serta Terlibatnya Penggugat secara langsung sebagai Pemilik yang sah atas Bidang tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut dalam Proses Jual beli adalah Cacat hukum, tidak sah dan mengikat pada objek sengketa, serta tidak berkekuatan secara hukum untuk melahirkan surat – surat dalam bentuk serta konsep dan perihal apapun baik otentik maupun dibawah tangan.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penghapusan dan Pencatatan serta Penerbitan sertipikat hak milik Nomor : 81/Sario utara, atas nama Tergugat I yaitu JEMMY HENDRA UISAN Pada tanggal 03 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Tergugat III, **dengan dasar** Akta Jual Beli dengan Nomor : 1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Pebruari 1983, yang dikeluarkan oleh Notaris A.J. Tumonggor, SH PPAT Kotamadya Manado yang selanjutnya turunan berkasnya serta segala akibat hukumnya tersebut berada pada Tergugat II, yang secara hukum Tanpa diketahui serta Terlibatnya Penggugat secara langsung sebagai Pemilik yang sah atas Bidang tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut dalam Proses Jual beli adalah Cacat hukum, tidak sah dan mengikat pada objek sengketa, serta tidak berkekuatan secara hukum untuk melahirkan surat – surat dalam bentuk serta konsep dan perihal apapun baik otentik maupun dibawah tangan.

*Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang telah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 81 atas nama Penggugat, yang dikeluarkan di Manado pada tanggal 12 Maret 1982, dengan Surat ukur nomor 3407/P/1982 tertanggal 03 Maret 1982, dengan luas ukuran keseluruhan kuranglebih  $\pm 1708 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus delapan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sario utara, Lingkungan III Kecamatan Sario, Kota Manado, Propinsi Sulawesi utara, dengan batas – batas :

- Barat : - berbatasan dengan jalan raya (Piere Tendeau)
- Selatan : - Dahulu berbatasan dengan Tanah negara;  
Selanjutnya berbatasan dengan Yohanis Tuela berdasarkan Sertifikat Hak Kepemilikan Nomor : 85.
- Utara : - Dahulu berbatasan dengan Tanah Negara  
Sekarang berbatasan dengan **JEMMY HENDRA UISAN**
- Timur : - Dahulu berbatasan dengan Tanah Negara  
- Sekarang berbatasan dengan Jalan/lorong setapak

Selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**.

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menyatakan menghukum Tergugat I ataupun pihak lain yang diberi hak dari padanya yang berada dit tanah Objek sengketa milik Penggugat tersebut untuk dapat keluar secara sukarela dengan seketika tanpa ada syarat apapun dan menyerahkan kepada Penggugat untuk dapat dipakai secara bebas.
7. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I lalai memenuhi isi Putusan dalam Perkara ini, terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap.
8. Menyatakan menurut hukum kepada Pihak Tergugat II dan Tergugat III, agar supaya tunduk dan bertakluk pada Putusan dalam perkara ini.
9. Membebankan biaya perkara kepada para Tergugat.

## SUBSIDAIR :

Selebihnya Mohon keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut Alfred Jotje Supit, S.H., Meidy Lumunon, SH., Maurits Steven Delfs Boham, SH., dan Martinus Dumumpe, SH.,

*Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum ALFRED JOTJE SUPIT, SH & REKAN yang beralamat di Jl. Wolter Mongisidi 3 No. 1 Bahu Lingkungan IV No.1 Kec. Malalayang, Kota Manado, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Februari 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 9 Februari 2022 Reg.No.222/SK/PN.Mnd., Tergugat I datang menghadap Kuasanya Rokhim SH., Novelindo Putra, SH., Latifa Lubis, SH., Randi Bahagia, SH., dan James Samahati, SH.,MH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Maret 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 14 April 2022 Reg.No.512/SK/2022/PN.Mnd., Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan, Tergugat III datang menghadap Kuasanya Richart A.E. Runtuwene, SH.,MH., Nensi M.J. Runturambi, S.ST., Febrian H. Tompodung, SH., dan Merry C. Egeten, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 Mei 2022 Reg.No.640/SK/PN.Mnd., ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2006 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Maria Magdalena Sitanggang, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Manado, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## JAWABAN TERGUGAT I :

### DALAM EKSEPSI :

#### (Gugatan Error In Personal)

1. Bahwa Gugatan Penggugat error in persona (salah subjek hukum) oleh karena

*Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 30 Januari 2020 Tergugat-I bukan lagi sebagai pemilik tanah seluas 1780 m2 yang terletak di Kelurahan Sario Utara, Lingkungan III Kecamatan Sario, Kota Manado sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan, oleh karena hak atas tanah tersebut telah Tergugat-I jual / alihkan kepada PT. Kanaka Jaya Sentosa. Hal ini terbukti dengan adanya Akta Pengalihan / Perjanjian Pengikatan dan kuasa (PPJB No. 73 tahun 2020 dibuat dihadapkan Dr. Udin Nasarudin, SH, MKn Notaris di Kota Tangerang.

2. Bahwa oleh karena hak atas tanah tersebut sudah Tergugat-I alihkan kepada PT. Kanaka Jaya Sentosa, seharusnya menurut hukum Gugatan tersebut ditujukan kepada PT. Kanaka Jaya Sentosa selaku Pemilik Tanah bukan ke Tergugat I.

(Gugatan Para Pihak kurang / tidak lengkap)

3. Bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan para pihaknya kurang / tidak lengkap, seharusnya PT. Kanaka Jaya Sentosa selaku Pemilik Tanah tersebut ditarik sebagai Pihak Tergugat didalam gugatan ini.
4. Bahwa oleh karena gugatan yang Penggugat ajukan error in persona / salah subjek hukum dan selain dari pada itu para pihaknya kurang / tidak lengkap, untuk itu Tergugat-I mohon kepada Hakim Majelis agar berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**(Gugatan Kadaluarsa)**

5. Bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan sudah kadaluwarsa hal ini terbukti sudah lebih dari 30 tahun bahkan hampir 40 tahun Penggugat tidak melakukan tindakan hukum apa-apa terhadap tanah yang diakui sebagai miliknya, baik berupa penguasaan fisik maupun tindakan hukum lainnya, sedangkan Tergugat-I sudah sangat lama menguasai fisik tanah tersebut tanpa ada gangguan dari siapapun selama ini dan selalu membayar pajak diatas tanah tersebut.

Pasal 32 Ayat 2 peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1981 tentang pendaftaran Tanah Jo PP No. 24 1977 menentukan sebagai berikut: **Pasal 32 ayat 1 :**

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

**Pasal 32 Ayat 2 :**

*“Dalam hak 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 hal*

*Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu telah tiak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan kepala kantor pertahanan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas Tergugat-I mohon kepada Hakim Majelis Pengadilan Negeri Manado agar menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat-I tersebut dan dengan menyatakan bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan tidak dapat diterima.

**(Surat Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil sebagai Surat Kuasa Khusus untuk Mengajukan Gugatan)**

7. Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Februari 2022 yang didaftarkan Penggugat di kepanitaraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 09 Februari 2022 dengan Nomor Register : 222 / SK / PN.Mnd, antara **JELTJE WARIKKI** sebagai Pemberi Kuasa kepada **ALFRED JOTJE SUPIT, SH. & MEIDY LUMUNON, SH.** sebagai Penerima Kuasa tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 01 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, hal mana didalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak memenuhi syarat sebagai surat Kuasa Khusus sebab Surat Kuasa Khusus harus menyebutkan hal-tal sebagai berikut :

- a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik Surat Kuasa untuk berperan dipengadilan.
- b. Menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri mana Kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan Pemberi Kuasa.
- c. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat).
- d. Menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok dan objek yang diperkarakan antara pihan yang bersengketa, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Bahwa syarat-syarat tersebut diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan Surat Kuasa tidak Sah atau cacad formil, bahwa apabila ternyata Surat Kuasa Khusus tersebut terdapat kekurangan dalam syarat-syaratnya, maka Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak dibenarkan lagi untuk memberikan kesempatan perbaikan (vide SEMA No. 01 tahun 1971).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, apabila Majelis Hakim Yang Mulia memperhatikan Surat Kuasa Khusus Penggugat tanggal 08 Februari 2022 (selanjutnya disebut “**SK PENGGUGAT**”) Penggugat sama sekali tidak menjelaskan secara konkrit objek sengketa baik luas, batas-batas, alas hak dari objek sengketa maupun kedudukannya, serta letak tanah objek sengketa di dalam Surat Kuasa Khusus.
9. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak menguraikan secara konkrit objek sengketa di dalam Surat Kuasa Khusus maka, berdasarkan pasal 147 ayat (1) Rbg, mengingat perkara *aquo* berlangsung diluar pulau jawa dan madura yang merupakan aturan yang identik dengan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 tahun 1971 Jo SEMA No. 06 tahun 1994, **Surat Kuasa** Penggugat tidaklah memenuhi kualifikasi surat kuasa khusus dalam pengajuan Gugatan dan karenanya mengandung Cacat Formil yang menyebabkan Surat Kuasa Penggugat tidak Sah secara hukum.
10. Bahwa, oleh karena Gugatan *aqou* diajukan dan ditanda-tangani oleh Kuasa Hukum Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Februari 2022 yang didaftarkan ke panitera Pengadilan Negeri Manado yang Cacat Formil dan tidak Sah secara Hukum, maka tanpa perlu dipertimbangkan lebih lanjut, wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *aqou* tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dan terbukti secara nyata.
2. Bahwa hal-hal yang terurai didalam eksepsi ditarik menjadi bahagian jawaban dalam pokok perkara.
3. Bahwa tidak benar dan Tergugat-I menolak dengan tegas dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai dan melakukan pemagaran diatas tanah sebagaimana yang dimaksud didalam objek gugatan.
4. Bahwa mohon disampaikan disini penguasaan dan pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat-I atas tanah sebagaimana yang dimaksud didalam Gugatan adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang ada, oleh karena tanah yang dikuasai dan dilakukan pemagaran tersebut adalah milik Tergugat-I berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 81/Sario Utara (**Bukti. T-I-1**)
5. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 4 angka 5 yang menyatakan sebagai berikut :

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd



*"Penggugat tidak mengetahui sama sekali bahkan terlibat secara hukum dalam proses peralihan bidang tanah pekarangan milik Penggugat"*

Jelas dalil Penggugat tersebut tidak benar dan harus ditolak, oleh karena berdasarkan fakta hukum yang pada tanggal 10 Februari 1983 telah terjadi peristiwa hukum berupa peralihan hak atas tanah objek sengketa dihadapan Notaris / PPAT A.J. Tumonggor, SH antara Penggugat dengan Tergugat-I yang pada waktu itu diwakili oleh orang tuanya oleh karena tahun 1983 Tergugat masih belum cukup umur (Belum dewasa) untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut **Bukti T.1-2**

6. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada berupa **Bukti T. 1-2** tersebut Tergugat-I mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Manado agar menolak dalil gugatan Penggugat tersebut.

7. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 6 angka 7 yang menyatakan sebagai berikut :

*"Pihak penjual adalah Penggugat sendiri akan tetapi Penggugat tidak pernah bertemu, bersepakat, menyetujui bahkan menandatangani serta menerima pembayaran bidang tanah Pekarangan yang menjadi Objek Sengketa"*

Jelas dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan harus ditolak oleh karena **bagaimana mungkin bisa terjadi ada tanda tangan Penggugat didalam Bukti T.1-2** apabila tidak ada sepakat dan pertemuan didepan Notaris/PPAT antara Penggugat dengan Tergugat-I dalam penjualan dan pembelian atas bidang tanah tersebut.

8. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 6 angka 8 yang menyatakan sebagai berikut :

*"Fakta hukumnya Penggugat tidak pernah bertemu, bersepakat, menyetujui, bahkan menandatangani serta menerima pembayaran bidang tanah tersebut"*

Jelas dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar serta menyesatkan dan harus ditolak oleh majelis hakim karena **bagaimana mungkin kalau Penggugat tidak pernah bertemu, bersepakat, menyetujui dan menerima uang pembayaran atas jual beli tanah tersebut Penggugat dapat dan mau menandatangani surat jual beli tersebut didepan Notaris/PPAT**, jelas dalil Penggugat tersebut hanya akal-akalan saja karena berdasarkan fakta hukum didalam **Bukti T.1-2** ada tertera tanda tangan Penggugat.

9. Bahwa tidak benar dan Tergugat-I menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 7 yang meminta agar **akta jual beli No. 1160 / S.173/JB/1983**

*Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*





yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT A.J. Tumonggor, SH Notaris di Manado pada tanggal 30 Februari 1983 harus dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Jelas permohonan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Hakim Majelis oleh karena Jual Beli sebagaimana yang dimaksud didalam Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat hukum sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata oleh karenanya tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila Penggugat meminta menyatakan bahwa AJB yang dibuat Penggugat dengan Tergugat-I dihadapan Tergugat II tidak sah dan cacat hukum.

10. Bahwa Tergugat-I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 8 yang menyatakan bahwa **penerbitan dan atau proses balik nama Sertifikat No. 81 / Sario Utara ke atas nama Tergugat-I harus menyatakan cacat hukum, tidak sah** jelas dalil Penggugat tersebut harus ditolak Majelis Hakim oleh karena penerbitan atau proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat-III telah memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksud didalam peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1981 tentang pendaftaran tanah Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya dimana letak cacat hukumnya dari Penerbitan / Proses balik nama SHM No. 81 / Sario Utara sehingga menjadi tidak sah secara hukum.
11. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 8 yang menyatakan **Penguasaan dan Pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat-I adalah tidak sah dan melawan hukum**, jelas dalil Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena berdasarkan SHM No. 81/Sario Utara Tergugat-I adalah pemilik yang sah atas objek tanah tersebut.
12. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas permohonan Penggugat untuk meminta di letakan sita jaminan objek tanah yang terletak di Kelurahan Sario Utara, Lingkungan III Kecamatan Sario, Kota Manado milik Tergugat-I, jelas permohonan tersebut tidak berdasarkan hukum serta bukti-bukti yang ada.
13. Bahwa begitupun mengenai uang paksa (Dwangsom) jelas Permohonan Penggugat sangat mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum serta bukti-bukti yang ada untuk itu Tergugat-I mohon kepada Hakim Majelis agar menolak Permohonan Penggugat tersebut.
14. Bahwa berdasarkan uraian jawaban serta bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang disampaikan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat-I mohon kepada Hakim Majelis yang memeriksa dan mengajukan perkara ini agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

*Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi yang disampaikan Tergugat-I cukup beralasan.
- Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat-I.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Tergugat-I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menolak Gugatan yang Penggugat ajukan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengajukan Jawaban ;

## JAWABAN TERGUGAT III ;

### A. DALAM EKSEPSI:

A. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Untuk Mengajukan Gugatan;

(Eksepsi Diskualifikasi in person)

1. Bahwa berdasarkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Manado berupa catatan pemeliharaan pendaftaran tanah, objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No.81/Sario Utara telah beralih dari sdri.Jeltje Wariki/Penggugat kepada Jemmy Handra Uisan/Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:1160/S.173/JB/1983 tanggal 10 Februari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT A.J. Tumonggor,SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II;
2. Bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud angka I (satu) merupakan pemenuhan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang bunyinya:  
"Setiap perjanjian yang bermaksud **memindahkan hak ataa tanah**, ... harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria",
3. Bahwa perbuatan hukum antara Penggugat dengan Jcmmy Hendrs Uisan/Tergugat I dilakukan secara terang dan tunai berdasarkan akta

*Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

#### Disclaimer

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



otentik hal mana sesuai dengan KUHperdata Pasal 1870 dan 1871 yakni “..... suatu akta otentik memberikan sesuatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”;

4. Bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) dan sesuai uraian angka 1 (satu) sampai angka 3 (tiga) di atas, maka secara *defacto* dalam kurun waktu yang cukup lama Penggugat telah tidak menguasai objek sengketa dan secara *dejure* berdasarkan akta otentik berupa akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sebagai pihak Penjual dan sdr. Hendrik Sunny Uisan qq. .Jemmy HendraUisan/Tergugat 1 sebagai pihak pembeli di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT pada masa itu;
5. Bahwa memperhatikan bukti formal berupa akta otentik yang membuktikan sah secara hukum perbuatan hukum berupa jual beli yang ditandatangani oleh para pihak, maka menjadi tidak relevan bagi Penggugat untuk mendalilkan posita gugatan angka 7 (tujuh) yang menyatakan tidak pernah bertemu, bersepakat, menyetujui, menandatangani dan menerima pembayaran;
6. Bahwa berdasarkan fakta hukum telah dialihkannya sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara dari Penggugat kepada Tergugat I, maka secara hukum hak keperdataan di atas bidang tanah tersebut telah berpindah menjadi milik Tergugat I dan secara *legal standing* Penggugat secara formal tidak lagi mempunyai kepentingan menggugat, kecuali Penggugat dapat membuktikan **sebaliknya**.

## Eksepsi Kurang Pihak (*Plurtum Litis Consortium*):

1. Bahwa perbuatan hukum pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 1160/S. 173/JB/1983 tanggal 10 Februari 1983 antara Penggugat dengan pihak Tergugat I dihadapan PPAT A. J. Tumonggor, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat n disaksikan oleh 3 orang yang bertindak sebagai saksi, sehingga apabila Penggugat merasa tidak pernah membuat akta jual beli tersebut maka sudah seharusnya pihak yang bertanda tangan sebagai saksi yang ikut mengambil andil dalam fakta hukum terjadinya peralihan sertipikat juga ditarik sebagai pihak tergugat untuk membuktikan kebenaran mengenai dalil Penggugat;
2. Bahwa pada saat permohonan peralihan balik nama Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Manado, salah satu dokumen yang dilampirkan adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah setempat dalam hal ini Lurah Sario Utara, sehingga seharusnya Penggugat juga menarik pemerintah setempat karena telah ikut

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd



membenarkan permohonan balik nama tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT IH tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT DI uraikan dalam Eksepsi juga masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa sesuai data yang tersimpan pada Kantor Pertanahan Kota Manado, Tergugat III mengakui dan membenarkan Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara terdaftar dan tercatat, terakhir atas nama Jemmy Hendra Uisan/Tergugat I;
4. Bahwa benar sesuai dengan warkah yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Manado, dasar terjadinya balik nama Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara dari atas nama Penggugat kepada Jemmy Hendra Uisan/Tergugat I adalah Akta Jual Beli Nomor: 1160/S. 173/JB/1983 tanggal 10 Februari 1983 yang dibuat oleh para Pihak dihadapan PPAT A. J. Tumonggor, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II;
5. Bahwa permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara berdasarkan akta jual beli tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku saat itu atau telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 15 berbunyi:  
"Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah"; Hal mana kewajiban tersebut dalam pasal ini tidak dipenuhi oleh Penggugat yang mengklaim kepemilikan objek sengketa, karena jika benar Penggugat memiliki sebidang tanah maka sudah seharusnya Penggugat memelihara, menjaga dan menguasai objek sengketa;
7. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) Penggugat menyatakan mengetahui peralihan objek sengketa pada bulan Juli tahun 1985 dari Yohanes Tuela dan sesuai posita gugatan angka 6, tahun 2014 Penggugat baru melihat sertipikat yang telah dicatat peralihannya kepada Tergugat I dalam agenda pembuktian perkara di Pengadilan Negeri Manado No. 338/Pdt.G/2014/PN.Mnd, hal mana jika Penggugat benar merasa masih mempunyai hak atas bidang tanah bersertipikat tersebut, maka seharusnya

*Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melakukan upaya hukum atau upaya administrasi di Kantor Pertanahan Kota Manado, namun faktanya secara administrasi dalam kurun waktu 37 tahun sejak tahun 1985 dan 8 tahun sejak perkara tahun 2014 Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan dan/atau membuat pengaduan terhadap peralihan tersebut di Kantor Pertanahan Kota Manado;

8. Bahwa jika benar Pihak Penggugat telah merasa dirugikan haknya karena tidak bisa menguasai dan menggunakan objek sengketa ataupun karena sertifikat telah dibalik nama tanpa sepengetahuan Penggugat, maka pada kesempatan ini Tergugat III menyampaikan kepada Majelis Hakim yang terhormat bahwa sampai relaas gugatan perkara ini diterima, Tergugat III belum atau tidak pernah dipanggil oleh pihak Aparat Penegak Hukum (APH) untuk dimintai keterangan mengenai adanya Laporan Kepolisian karena tindak pidana yang berkaitan dengan objek sengketa, baik oleh Penggugat maupun pihak lain;
9. Bahwa sejak dilakukan pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara tanggal 3 Maret 1997 dari nama Penggugat menjadi atas nama Jemmy Hendra Uisan/Tergugat I, tidak terdapat catatan pencegahan atau pemblokiran dari Penggugat dan/atau pihak lain di Buku Tanah;
10. Bahwa terhadap hal lainnya yang terurai dalam posita gugatan menjadi tanggungjawab pembuktian bagi Penggugat di hadapan Pengadilan;
11. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT III;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## atau memutuskan **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan sah pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara dari atas nama Penggugat kepada Jemmy Hendra Uisan/Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1160/S. 173/JB/1983 tanggal 10 Februari 1983 yang dibuat oleh para Pihak dihadapan PPAT A. J. Tumonggor, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II; atau,
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya "*Ex Aequo Et Bono*".

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat III, tersebut Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 07 Juni 2022, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik secara





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis, tertanggal 14 Juni 2022, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan Duplik tertulis, dan secara lisan menyatakan bertetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Jual Beli No.1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Februari 1983, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.81 Surat Ukur No.3407/P/Tahun 1982, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Manado kepada Tergugat II Jeltje Warikki No.338/Pdt.G/2014/PN.Mnd. tertanggal 27 Januari 2016, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Gugatan tertanggal 12 September 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tertanggal 15 September 2014 Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Mnd, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Peta Situasi Pemilikan Tanah, yang diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P.3 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan guna mendukung pembuktian dalam perkara ini, kecuali bukti P-1, P-2, P-4 dan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, sehingga karenanya hanya dapat digunakan sebagai petunjuk apabila dapat bersesuaian dengan alat bukti lainnya baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya, di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.73 tertanggal 30 Januari 2020, yang diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Februari 1983, yang diberi tanda TI -2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.81 Surat Ukur No.3407/P/Tahun 1982, yang diberi tanda TI -3;
4. Fotokopi 1 (satu) rangkap Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah dan SPPT, yang diberi tanda TI -4;

*Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Aka Notaris Nomor 27 Tanggal 21 Januari 2020 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Kanaka Jaya Sentosa, yang diberi tanda TI -5;
6. Asli Surat Keterangan Nomor 71.71.06/1001/SK/86/VI/2022, tertanggal 29 Juni 2022, yang ditanda tangani oleh Lurah Sario Utara, yang diberi tanda T.1-6;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti T.I.-1, T.1-2, T.1-4, T.1-5 tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya, serta telah dicocokkan pula dengan aslinya dan ternyata sesuai dan oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan guna mendukung pembuktian dalam perkara ini, kecuali surat bukti T.I.3 tersebut yang mana berupa foto copy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, sehingga karenanya hanya dapat digunakan sebagai petunjuk apabila dapat bersesuaian dengan alat bukti lainnya baik surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya, di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.81/Desa Sario Kecamatan Manado Selatan Prof Sulawesi Utara, yang diberi tanda TIII-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.1160/S.173/JB/1983 tertanggal 10 Februari 1983, yang diberi tanda TIII -2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kelurahan Sario No.13/7/SU/II/1997 tertanggal 15 Januari 1997, yang diberi tanda TIII -3;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti T.III-1 sampai dengan T.III-3 tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya, serta telah dicocokkan pula dengan aslinya dan ternyata sesuai dan oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan guna mendukung pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di samping bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan pula 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. YANI P. TAINTANG:

- Bahwa saksi tahu Penggugat dan para Tergugat bersengketa mengenai sebidang tanah, yang terletak di Kelurahan Sario Utara, Lingkungan III Kecamatan Sario, Kota Manado ;

*Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu luas tanah sengketa tersebut sekitar 1700 M2, dan batas-batasnya adalah :  
Sebelah Utara dengan Tanah Negara;  
Selatan Timur dengan Tanah Negara/Jalan Setapak;  
Sebelah Selatan dengan Johanis Tuelah;  
Sebelah Barat dengan Jalan Raya Piere Tendean;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat Jeltje Wariki;
- Bahwa saksi pernah menjabat Perangkat Kelurahan Sario Utara sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2012 sebagai Kepala Lingkungan;
- Bahwa secara fisik Penggugat yang menguasai tanah sengketa, dan tidak ada yang komplek;
- Bahwa saksi tahu selama saksi menjabat sebagai Kepala Lingkungan sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2012, Tergugat tidak pernah melakukan kegiatan di tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat Register Tanah disaat menjabat sebagai Kepala Lingkungan yang tertulis atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi hadir sewaktu Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan Negeri Manado atas tanah sengketa;
- Bahwa di sebelah Selatan Tanah Sengketa ada bangunan yang sementara dibangun;
- Bahwa ada aliran Sungai didalam tanah sengketa, Sungai termasuk didalam tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu sejarah tanah sengketa, tetapi yang saksi tahu sejak dulu tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa batas sebelah Utara tidak ada orang, Tergugat tidak pernah kuasai tanah sengketa, dan saksi tidak tahu mengapa sampai Tergugat yang digugata oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa tidak pernah ada peralihan atau dijual;
- Bahwa sejak tahun 2018 Register Desa Kelurahan Sario tidak ada lagi;

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah Penggugat tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik Nomor 81 Tahun 1982 atas nama Jeltje Wariki;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar ada jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat di tahun 1982;
- Bahwa saksi pernah melihat tanda tangan dari Jeltje Wariki;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut di atas, baik Kuasa Penggugat maupun dan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya masing-masing ;

## 2. JOHANIS IBRAHIM TUELAH :

- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat bersengketa mengenai sebidang tanah di Boulevard, yang terletak di Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario, Kota Manado;
- Bahwa luas tanah saksi tahu  $\pm$  1700 m<sup>2</sup>, batas-batasnya tanah sengketa adalah : sebelah Utara dengan Tanah Negara/sekarang Gereja Kayu; Selatan Timur dengan Jalan Lorong; Sebelah Selatan dengan Johanis Tuelah (saksi) sejak tahun 1971; Sebelah Barat dengan Jalan Piere Tendean/Jalan Boulevard;
- Bahwa diatas tanah sengketa hanya ada alang-alang, batuan dan saluran air;
- Bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik dari Jeltje Wariki, dan dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1975 ;
- Bahwa tanah sengketa tersebut tidak pernah dialihkan oleh Penggugat/ suami Penggugat atau dijual kepada siapapun;
- Bahwa saksi tinggal di Lingkungan I Kelurahan Sario Utara, dan pernah menjabat sebagai Kepala Lingkungan I Kelurahan Sario Utara,
- Bahwa saksi tahu objek sengketa tanah terletak di lingkungan III Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario;
- Bahwa suami Penggugat adalah seorang Polisi di Kota Manado, tetapi saat ini sudah meninggal;
- Bahwa selama dalam perkawinan Penggugat dan suami dikaruniai 4 (empat) orang anak, yang semuanya sudah dewasa saat ini;

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tidak pernah ada yang komplek selama Penggugat menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tahu tahun 1982 BPN pernah memeriksa dan mengukur lokasi tanah dan dipasang patok yang bertuliskan BPN;
- Bahwa saksi tahu sebelumnya tanah tersebut adalah tanah Negara;
- Bahwa saksi tahu Pemerintah yang membuat fondasi di tanah tersebut, dan saluran air dibuat saat membuat jalan Boulevard;
- Bahwa saksi tidak kenal kepada orang yang namanya tertulis dalam AJB No. 1160/S.173/JB/1983 yang diperlihatkan kepada saksi, (bukti surat P-1 dan T.1-2);
- Bahwa saksi tidak hadir saat pengukuran tanah sengketa oleh BPN;
- Bahwa kebiasaan di Kelurahan Sario Utara kalau ada tanah yang hendak dijual ada plakat, dan saksi tidak tahu kalau ada plakat saat tanah sengketa dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut di atas, baik Kuasa Penggugat maupun dan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I telah mengajukan 1(satu) orang saksi dan telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi REMMY PETRUS MALONDA;

- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Para Tergugat bersengketa mengenai sebidang tanah di depan MANTOS samping jembatan, yang terletak di Kelurahan Sario Utara, Lingk. III, Kecamatan Sario, Kota Manado;
- Bahwa batas-batasnya tanah sengketa tersebut saya tidak tahu;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik dari Hendrik Uisan;
- Bahwa saksi pernah tinggal bersama dengan Hendrik Uisan di Kampung Arab, dan saksi pernah diajak oleh Hendrik Uisan pergi ke kantor Notaris A.J. Tumonggor katanya untuk transaksi tanah, Hendrik Uisan akan membeli

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, dan ketika sampai di sana saksi melihat sudah ada seorang ibu dan seorang bapak yang sudah lebih dulu menghadap Notaris, katanya ibu tersebut adalah penjual tanah tersebut;

- Bahwa sekitar 30 menit kemudian selesai di Kantor Notaris, saksi diajak Hendrik Uisan pergi melihat lokasi tanah yang baru dibelinya tersebut yang terletak di Sario;
- Bahwa saksi diajak Hendrik Uisan pergi ke Kantor Notaris tersebut tahun 1980-an;
- Bahwa saksi tidak kenal ibu yang dilihat saksi di Kantor Notaris tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu umur berapa ibu tersebut, tetapi kelihatannya ibu tersebut sudah dewasa;
- Bahwa tanah tersebut di kompleks sebelah jembatan Kelurahan Sario yang sekarang di depan Mantos ;
- Bahwa sewaktu terjadinya jual beli di Kantor Notaris jalan Boulevard belum dibuka;
- Bahwa waktu ke lokasi saksi dan Hendrik Uisan melewati jalan lorong sebelah jembatan;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli Hendrik Uisan langsung membuat pagar dan mendirikan rumah panggung di tanah tersebut;
- Bahwa saksi melihat Hendrik Uisan ada membawa sebuah amplop warna coklat saat ke Kantor Notaris, dan setelah keluar dari Kantor Notaris amplop coklat tidak dibawa lagi oleh Hendrik Uisan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa sewaktu Hendrik Uisan mengajak ke kantor Notaris A.J. Tumonggor saksi berumur 26 tahun;
- Bahwa tidak ada yang komplein setelah terjadinya jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Hendrik Uisan ada mengatakan kepada saksi tanah yang di Kelurahan Sario dekat jembatan tersebut yang baru dibelinya di Kantor Notaris;
- Bahwa saat transaksi di Kantor Notaris bukan dengan Jemmy Uisan tapi Hendrik Uisan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik;

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu penjual tanah tersebut yang saksi tahu hanya pembelinya;
- Bahwa saksi tidak tahu prosedur jual beli tanah tersebut, saksi melihat jual beli tanah secara formal saja;
- Bahwa saat ini saksi tidak pernah lagi ke tanah tersebut, tetapi hanya sering lewat saja di tanah tersebut;
- Bahwa saat ini di tanah tersebut ada rumah panggung;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut telah dijual oleh Hendra Uisan kepada Direktur PT. Kanaka Jaya Sentosa ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut di atas, baik Kuasa Tergugat I maupun kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir persidangan dan tidak mengajukan saksi, karenanya Majelis Hakim berpendapat Tergugat II telah tidak mempergunakan haknya tersebut dan melepaskannya untuk hal dimaksud ;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi, karenanya Majelis Hakim berpendapat Tergugat III telah tidak mempergunakan haknya tersebut dan melepaskannya untuk hal dimaksud ;

Menimbang, bahwa selain itu pula untuk mengetahui dan memastikan keadaan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa, yang dilakukan pada tanggal 07 Juli 2022, dan mendapatkan hasil selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat tersebut telah tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk mengajukan Kesimpulan dalam perkara ini, kemudian baik Penggugat maupun Tergugat I telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 11 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

*Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III dalam jawababnya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **Eksepsi Tergugat I:**

Bahwa Gugatan Penggugat error in persona (salah subjek hukum) oleh karena sejak tanggal 30 Januari 2020 Tergugat-I bukan lagi sebagai pemilik tanah seluas 1780 m2 yang terletak di Kelurahan Sario Utara, Lingkungan III Kecamatan Sario, Kota Manado sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan, oleh karena hak atas tanah tersebut telah Tergugat-I jual / alihkan kepada PT. Kanaka Jaya Sentosa. Hal ini terbukti dengan adanya Akta Pengalihan / Perjanjian Pengikatan dan kuasa (PPJB No. 73 tahun 2020 dibuat dihadapkan Dr. Udin Nasarudin, SH, MKn Notaris di Kota Tangerang.

Bahwa oleh karena hak atas tanah tersebut sudah Tergugat-I alihkan kepada PT. Kanaka Jaya Sentosa, seharusnya menurut hukum Gugatan tersebut ditujukan kepada PT. Kanaka Jaya Sentosa selaku Pemilik Tanah bukan ke Tergugat I.

#### **(Gugatan Para Pihak kurang / tidak lengkap)**

Bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan para pihaknya kurang / tidak lengkap, seharusnya PT. Kanaka Jaya Sentosa selaku Pemilik Tanah tersebut ditarik sebagai Pihak Tergugat didalam gugatan ini.

Bahwa oleh karena gugatan yang Penggugat ajukan error in persona / salah subjek hukum dan selain dari pada itu para pihaknya kurang / tidak lengkap, untuk itu Tergugat-I mohon kepada Hakim Majelis agar berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **(Gugatan Kadaluarsa)**

Bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan sudah kadaluwarsa hal ini terbukti sudah lebih dari 30 tahun bahkan hampir 40 tahun Penggugat tidak melakukan tindakan hukum apa-apa terhadap tanah yang diakui sebagai miliknya, baik berupa penguasaan fisik maupun tindakan hukum lainnya, sedangkan Tergugat-I

*Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sangat lama menguasai fisik tanah tersebut tanpa ada gangguan dari siapapun selama ini dan selalu membayar pajak diatas tanah tersebut.

Pasal 32 Ayat 2 peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1981 tentang pendaftaran Tanah Jo PP No. 24 1977 menentukan sebagai berikut:

**Pasal 32 ayat 1 :**

*"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

**Pasal 32 Ayat 2 :**

*"Dalam hak 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 hal tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu telah tiak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan kepala kantor pertahanan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

**(Surat Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil sebagai Surat Kuasa Khusus untuk Mengajukan Gugatan)**

Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Februari 2022 yang didaftarkan Penggugat di kepanitaraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 09 Februari 2022 dengan Nomor Register : 222 / SK / PN.Mnd, antara **JELTJE WARIKKI** sebagai Pemberi Kuasa kepada **ALFRED JOTJE SUPIT, SH. & MEIDY LUMUNON, SH.** sebagai Penerima Kuasa tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 01 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, hal mana didalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak memenuhi syarat sebagai surat Kuasa Khusus sebab Surat Kuasa Khusus harus menyebutkan hal-tal sebagai berikut :

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik Surat Kuasa untuk berperan dipengadilan.
- Menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri mana Kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan Pemberi Kuasa.
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat).

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok dan objek yang diperkarakan antara pihan yang bersengketa, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;

### Eksepsi atergugat III:

Penggugat Tidak Mempunyai Hak Untuk Mengajukan Gugatan;

(Eksepsi Diskualifikasi in person):

- Bahwa berdasarkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Manado berupa catatan pemeliharaan pendaftaran tanah, objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No.81/Sario Utara telah beralih dari sdri.Jeltje Wariki/Penggugat kepada Jemmy Handra Uisan/Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:1160/S.173/JB/1983 tanggal 10 Februari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT A.J. Tumonggor,SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II;
- Bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud angka I (satu) merupakan pemenuhan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tang Pendaftaran Tanah yang bunyinya:

"Setiap perjanjian yang bermaksud **memindahkan hak ataa tanah**, ... harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria",

- Bahwa perbuatan hukum antara Penggugat dengan Jcmmy Hendrs Uisan/Tergugat I dilakukan secara terang dan tunai berdasarkan akta otentik hal mana sesuai dengan KUHperdata Pasal 1870 dan 1871 yakni "..... suatu akta otentik memberikan sesuatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya";
- Bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) dan sesuai uraian angka 1 (satu) sampai angka 3 (tiga) di atas, maka secara *defacto* dalam kurun waktu yang cukup lama Penggugat telah tidak menguasai objek sengketa dan secara *dejure* berdasarkan akta otentik berupa akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sebagai pihak Penjual dan sdr. Hendrik Sunny Uisan qq. Jcmmy Hendra Uisan/Tergugat 1 sebagai pihak pembeli di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT pada masa itu;
- Bahwa memperhatikan bukti formal berupa akta otentik yang membuktikan

*Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah secara hukum perbuatan hukum berupa jual beli yang ditandatangani oleh para pihak, maka menjadi tidak relevan bagi

Penggugat untuk mendalilkan posita gugatan angka 7 (tujuh) yang menyatakan tidak pernah bertemu, bersepakat, menyetujui, menandatangani dan menerima pembayaran;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum telah dialihkannya sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara dari Penggugat kepada Tergugat I, maka secara hukum hak keperdataan di atas bidang tanah tersebut telah berpindah menjadi milik Tergugat I dan secara *legal standing* Penggugat secara formal tidak lagi mempunyai kepentingan menggugat, kecuali Penggugat dapat membuktikan **sebaliknya**.

## Eksepsi Kurang Pihak (*Plurtum Litis Consortium*):

- Bahwa perbuatan hukum pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 1160/S. 173/JB/1983 tanggal 10 Februari 1983 antara Penggugat dengan pihak Tergugat I dihadapan PPAT A. J. Tumonggor, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat n disaksikan oleh 3 orang yang bertindak sebagai saksi, sehingga apabila Penggugat merasa tidak pernah membuat akta jual beli tersebut maka sudah seharusnya pihak yang bertanda tangan sebagai saksi yang ikut mengambil andil dalam fakta hukum terjadinya peralihan sertipikat juga ditarik sebagai pihak tergugat untuk membuktikan kebenaran mengenai dalil Penggugat;
- Bahwa pada saat permohonan peralihan balik nama Sertipikat Hak Milik No 81/Sario Utara didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Manado, salah satu dokumen yang dilampirkan adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah setempat dalam hal ini Lurah Sario Utara, sehingga seharusnya Penggugat juga menarik pemerintah setempat karena telah ikut membenarkan permohonan balik nama tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tergugat I dan tergugat II tersebut, Majelis terlebih dahulu dipertimbangkan, mengenai Surat Kuasa Khusus penggugat tertanggal 08 Februari 2022 yang didaftarkan di kepanitaraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 09 Februari 2022 dengan Nomor Register : 222 / SK / PN.Mnd, antara **JELTJE WARIKKI** sebagai Pemberi Kuasa kepada **ALFRED JOTJE SUPIT, SH. & MEIDY LUMUNON, SH.** sebagai Penerima Kuasa,

Menimbang, bahwa apakah surat kuasa tertanggal 08 Februari 2022 sebabagimana tersebut diatas, telah memenuhi syarat formal surat kuasa, sebagaimana yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung

*Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI No. 5 tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 01 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, yang menentukan bahwa persyaratan surat kuasa khusus harus menyebutkan hal-tal sebagai berikut:

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik Surat Kuasa untuk berperan dipengadilan.
- Menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri mana Kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan Pemberi Kuasa.
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat).
- Menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok dan objek yang diperkarakan antara pihak yang bersengketa, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;

Menimbang, bahwa persyaratan tersebut untuk membedakan surat kuasa khusus dan surat kuasa umum, serta syarat tersebut bersifat kumulatif, yang artinya semua persyaratan tersebut harus dipenuhi;

Menimbang, bahwa setelah dicermati, surat kuasa tertanggal 08 Februari 2022, ternyata tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok dan objek yang diperkarakan antara pihak yang bersengketa, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat kumulatif surat kuasa, sebagaimana telah ditentukan, maka dengan sendirinya kuasa penggugat dengan tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, maka dengan demikian eksepsi tergugat I tersebut patut untuk dikabulkan;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa dengan dikabulkan eksepsi tergugat I tersebut diatas, maka dengan sendirinya dalam pokok perkara irrelevansi untuk dipertimbangkan lebih lanjut,

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat berada pada pihak yang dikalahkan, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada penggugat;

Memperhatikan, segala ketentuan dan pasal-pasal yang bersangkutan dalam perkara ini, khususnya Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 5 tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 01 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994.

*Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I Tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ( Niet ontvankelijke verklaard)
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp4.890.000,- (empat juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah;)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, pada hari Selasa, tanggal 25 Oktober 2022, oleh kami, MAXI SIGARLAKI, S.H..MH, sebagai Hakim Ketua, YANCE PATIRAN, SH.MH dan FELIX RONNY WUISAN, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Manado Nomor Pengadilan Negeri Manado tanggal 16 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 01 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Olvy Jeane Sasuwuk selaku Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**YANCE PATIRAN, SH.MH.**

**MAXI SIGARLAKI, S.H..MH**

**FELIX RONNY WUISAN, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

*Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 183/Pdt.G/2022/PN Mnd*

#### Disclaimer

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



**Olvi Jeane Sasuwuk**

Perincian biaya :

1. Materai .....	: Rp. 10.000,00;
2. Redaksi .....	: Rp. 10.000,00;
3. Proses .....	: Rp. 150.000,00;
4. Biaya Pendaftaran .....	: Rp. 30.000,00;
5. Panggilan .....	: Rp.1.530.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	: Rp.3.160.000,00;
Jumlah	: Rp.4.890.000,00;

( empat juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah )