



PUTUSAN
Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RAYMOND RUDY HALIM, berkedudukan di Jalan Cenderawasi nomor 08, Lingkungan III, Winangun Satu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MARIO FRANSISKO RALYANDO LEGOH, S.H.**, dan kawan-kawan, para advokad yang berkantor di Rock & Co Law Firm, beralamat di Jalan Kayu Gede III Nomor 88, Paku Jaya Serpong Utara, Tangerang Selatan, alamat email: mariolegoh_84@yahoo.co.id berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor Register: 405/SK/10/2023/PN Ktg tanggal 5 Oktober 2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. RAEHANA AMBARAK**, bertempat tinggal di Dusun I, Desa Kotabunan Selatan, Kecamatan Kotabunan, Kabupaten Bolaang Mogondow Timur, Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat I-1**;
- 2. CAHYA BUNGA AGIVA AMBARAK**, bertempat tinggal di Dusun IV Desa Bulawan Satu, Kecamatan Kotabunan, Kabupaten Bolaang Mogondow Timur, Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat I-2**;

Untuk selanjutnya keduanya bersama-sama disebut sebagai Para **Tergugat I**;

- 3. PERES KOROMPOT**, bertempat tinggal di Kelurahan Kotabangun, Lingkungan II, Kotamobagu Timur, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini diwakili oleh **MUNIRA KOROMPOT**, bertempat tinggal di Jalan Tadohe Link II, RT 005, RW 003, Kelurahan Kotobangun, Kecamatan Kotamobagu Timur, Kota

Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Kotamobagu, alamat email: ambryambry97@gmail.com, berdasarkan Surat Izin Kuasa Isidentil yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor: 7/SK.Insid/10/2023/PN Ktg tanggal 27 Oktober 2023, sebagai **Tergugat II**;

4. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI WILAYAH KOTABUNAN, dalam hal ini yang hadir adalah Drs. DARWIS LASABUDA, bertempat tinggal di Kotabunan Induk, Kecamatan Kotabunan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu: Kabupaten Bolaang Mongondow), Kotabunan, Kotabunan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Sulawesi Utara, sebagai **Turut Tergugat I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 20 September 2023 dalam Register Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. MENGENAI LEGAL STANDING PENGGUGAT TERHADAP GUGATAN IN CASU

1. Bahwa Penggugat pernah melakukan pembelian atas sebidang tanah dari orang tua/Kakek Tergugat I yang Bernama Alm. GUSTI AMBARAK, yang terletak di tempat bernama Talun, Desa Togid, Kecamatan Tutuyan (dahulu; Kecamatan Kotabunan), Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu: Kabupaten Bolaang Mongondow);

2. Bahwa tanah yang dijual oleh Alm. GUSTI AMBARAK, in casu Ayah/Kakek Tergugat I dan yang telah dibeli oleh Penggugat dimaksud pada posita angka 1 tersebut di atas adalah sebidang tanah kebun yang diperoleh Alm. GUSTI AMBARAK berdasarkan warisan dari orang tuanya bernama Alm. MOHAMMAD U. AMBARAK, dengan luas tanah + 30.000 M2 (kurang lebih tiga puluh meter persegi) atau sekitar 3 HA (tiga hektare), yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Utara : Dengan Raymond Budy Halim/Penggugat;

Timur : Dengan Raymond Budy Halim/Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Dengan Sungai Togid;

Barat : Dengan Raymond Budy Halim/Penggugat; Selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA.

3. Bahwa dengan demikian Objek Sengketa berbatasan langsung dan atau saling berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang juga terletak di tempat bernama Talun, Desa Togid, Kecamatan Tutuyan (dahulu; Kecamatan Kotabunan), Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu: Kabupaten Bolaang Mongondow), hal mana yang menjadi penyebab utama Penggugat berminat dan tertarik untuk membeli Objek Sengketa dari Alm. GUSTI AMBARAK, di samping juga sejarah asal usul Objek Sengketa yang sudah diketahui secara pasti oleh Penggugat maupun oleh masyarakat sekitarnya, yang mana tanah tersebut secara turun temurun dimiliki dan ada dikuasai serta dipergunakan untuk berkebun oleh ayah dari Alm. GUSTI AMBARAK, yang bernama Alm. MOHAMMAD U. AMBARAK. *in casu* kakek/kakek buyut Tergugat I, yang kemudian berdasarkan pewarisan menjadi milik dari Alm. GUSTI AMBARAK;

4. Bahwa dalam proses pembelian Objek Sengketa dari Alm. GUSTI AMBARAK, meskipun sejarah asal usulnya sudah diketahui oleh Penggugat, namun Penggugat tetap melakukan pengecekan data kepemilikan tanah baik di Kantor Kepala Desa Togid, Kecamatan Tutuyan (dahulu; Kecamatan Kotabunan), Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu: Kabupaten Bolaang Mongondow) maupun di tempat Turut Tergugat, yaitu Kantor Camat Kotabunan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu: Kabupaten Bolaang Mongondow), dan setelah memenuhi semua persyaratan, maka pada akhirnya telah diselenggarakannya jual beli atas Objek Sengketa di Kantor Turut Tergugat, yang dihadiri oleh saksi-saksi, Penggugat selaku Pembeli dan orang tua/kakek Tergugat I yang bernama Alm. GUSTI AMBARAK selaku penjual, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 19/AJB/VIII/2002, tanggal 19 Agustus 2002, dimana Penggugat telah melakukan pembelian atas Objek Sengketa dari Alm. GUSTI AMBARAK, yang meliputi pula segala tertanamannya yang terdapat di atasnya, termasuk 177 (seratus tujuh puluh tujuh) pohon kelapa tinggi atau yang sudah berusia sekitar 70 (tujuh puluh tahun) tahun, 194 (seratus sembilan puluh empat) pohon kelapa magori dan 100 (seratus) pohon kelapa tanaman baru;

Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



5. Bahwa namun pada bulan Maret 2003 atau sekitar 7 (tujuh) bulan setelah penandatanganan Akta Jual Beli Nomor: 19/AJB/VIII/2002, tanggal 19 Agustus 2002 dan saat Penggugat sedang melakukan aktivitas di atas Objek Sengketa, Penggugat telah didatangi oleh Tergugat II yang menyatakan keberatannya karena tidak dilibatkan dalam proses jual beli antara Penggugat dan Alm. GUSTI AMBARAK atas Objek Sengketa, sebab menurut Tergugat II, tanaman pohon kelapa yang terdapat di atas Objek Sengketa, sebanyak \pm 400 (empat ratus) batang pohon kelapa, adalah milik Tergugat II, karena (dialah Tergugat II) yang menanamnya berdasarkan perjanjian bagi hasil dengan Alm. MOHAMMAD U. AMBARAK;

6. Bahwa atas keberatan Tergugat II tersebut pada posita angka 5 di atas, maka Penggugat telah menanggapi dengan menjelaskan kepada Tergugat II, bahwa untuk sekarang ini Penggugat adalah pemilik atas Objek Sengketa, yang meliputi pula segala tertanaman yang terdapat di atasnya termasuk 177 (seratus tujuh puluh tujuh) pohon kelapa tinggi atau yang sudah berusia sekitar 70 (tujuh puluh tahun) tahun, 194 (seratus sembilan puluh empat) pohon kelapa magori dan 100 (seratus) pohon kelapa tanaman baru, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 19/AJB/VIII/2002, tanggal 19 Agustus 2002, namun penjelasan Penggugat tersebut di atas tidak diterima dengan baik oleh Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II malahan telah melakukan perbuatan yang diduga merupakan tindakan pencurian buah kelapa pada tanggal 18 November 2009, dan bahkan pada akhir-akhir ini Tergugat II telah pula melakukan perbuatan yang diduga merupakan tindakan penyerobotan di atas Objek Sengketa, juga telah melakukan perusakan dan atau penebangan, serta pencurian batang pohon kelapa, yang hingga hari ini sudah terhitung sebanyak 64 (enam puluh empat) batang pohon kelapa, hingga pada akhirnya Penggugat menempuh upaya hukum yang ada;

II. KEABSAHAN JUAL BELI ANTARA (in casu Alm. Orang Tua) TERGUGAT II SEBAGAI PENJUAL DAN PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI

7. Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002 adalah bentuk akta sesuai amanat Peraturan Pemerintah nomor: 10 tahun 1961, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT *in casu* Turut Tergugat sebagai Pejabat yang berfungsi membuat akta yang

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah;

8. Bahwa setelah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, lalu kemudian diikuti pula dengan telah selesainya tindakan-tindakan, di antara Penggugat dengan orang tua laki-laki Tergugat I yang bernama Alm. Gusti Ambarak, yakni adanya Penjual menyerahkan tanahnya dan Pembeli membayar harga tanah (*n casu dibuktikan dengan kuitansi tanggal 09 Agustus 2002*), maka telah terjadi perpindahan hak atas tanah secara tunai dan terang;

9. Bahwa jika dilihat lebih jauh lagi permasalahan oleh Tergugat II, bukan permasalahan mengenai data fisik dan yuridisnya, melainkan tentang adanya Perjanjian bagi hasil *quad-non* masih berlaku di Objek Sengketa antara Tergugat II dengan Alm. Mohammad Ambarak, sehingga hal yang demikian ini bukan merupakan suatu halangan atau pun pelanggaran terhadap syarat materiil dan formil suatu Perjanjian Jual Beli Tanah, dan oleh karenanya akibat telah terpenuhinya syarat-syarat materiil maupun formil sebagaimana yang telah ditentukan oleh Peraturan Pendaftaran Tanah yang berlaku, maka Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002 beralasan menurut hukum dinyatakan sah dan mengikat;

10. Bahwa lebih lanjut lagi dengan telah diakuinya sendiri oleh Tergugat II, saat membela diri dalam Perkara Pidana di Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor: 65/Pid.B/2012/PN.KTG jo Putusan Kasasi Nomor: 452 K/PID/2013 dan berikut Pengakuan Tergugat II dalam Perkara Perdata Nomor: 34/Pdt.G/2022/PN.Ktg jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 58/PDT/2023/PT.Mnd, bahwasanya Permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat II bukanlah menyangkut data fisik dan yuridisnya mengenai kepemilikan tanahnya, sehingga tidak berpotensi membatalkan Perjanjian Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002 *in litis*, akan tetapi masalah Perjanjian Bagi Hasil atau yang lebih dikenal dengan *Tumoyo* dengan pemilik Objek Sengketa;

11. Bahwa dalam hukum acara Perdata, salah satu alat bukti adalah Pengakuan Pihak yang berperkara di hadapan hakim (*vide* pasal 1972 KUHPerdata jo 311 RBg), bukti ini mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang memberatkan bagi yang melakukan Pengakuan.

Halaman 5 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Maka dari itu haruslah dipandang nilai Pengakuan Tergugat II yang tidak mempermasalahkan jual beli antara Penggugat dengan Alm. Gusti Ambarak, justru telah memberikan kepastian bahwa Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, harus dinyatakan menurut hukum, dan oleh karenanya dinyatakan sah dan mengikat bagi siapa pun terlebih khususnya bagi Tergugat I;

III. KEABSAHAN PERJANJIAN BAGI HASIL (*Perjanjian Tumoyo*) ANTARA TERGUGAT II SEBAGAI PENGGARAP DAN TERGUGAT I SEBAGAI PEMILIK OBJEK SENGKETA DAHULU

12. Bahwa dengan mencermati dalil-dalil Penggugat dari Tahun 2002 saat pertama mengajukan keberatannya langsung kepada Penggugat, maupun dalil dalam jawab-menjawab Tergugat II saat sebagai Pihak dalam Perkara Perdata Nomor: 34/Pdt.G/2022/PN.Ktg jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 58/PDT/2023/PT.Mnd, dapat disimpulkan alasan-alasan Tergugat II adalah sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan hukum yang terjadi adalah menyangkut pohon kelapa milik Tergugat II yang ada di atas Objek Sengketa, akibat adanya perjanjian bagi hasil secara lisan pada tahun 1992 antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak terkait usaha perkebunan, dimana Alm. Mohamad Ambarak sebagai pemilik tanah yang dilihat dari maksud dan tujuan perjanjiannya adalah pemilik tanah ada mempercayakan kepada Tergugat II untuk menanam pohon di tanah miliknya (*in casu* Alm. Mohamad Ambarak), dengan kesepakatan setelah pohon kelapa berbuah hasilnya dibagi dua;
- Bahwa perjanjian bagi hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak dianggap sebagai perjanjian yang berlaku seumur hidup atau tidak pernah berakhir sampai Alm. Mohamad Ambarak meninggal dunia, sehingga hubungan kontraktual tersebut seharusnya berlanjut pada ahli warisnya/anak-anak dari Alm. Mohamad Ambarak;
- Bahwa bagi Tergugat II transaksi pembelian tanah, tidak serta merta menjadikannya sudah adanya terjadi jual pula ada terjadi jual beli tanaman yang ada di atasnya;
- Bahwa dalil Tergugat II di atas tanah Alm. Mohamad Ambarak. Hal mana Tergugat adalah pengelola tanah seluas 50 m x 150 m di areal Tuyung sungai Togid yang berbatasan langsung dengan tanah Alm Mohamad Ambarak, yang mana di atas tanah seluas ±50

Halaman 6 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



m x ±150 m tersebut di atasnya dahulu ditanam 140 pohon kelapa oleh Tergugat II dan diakui oleh pemerintah desa setempat;

13. Bahwa setelah mengetahui alasan-alasan hukum yang dipakai Tergugat II selama ± 21 Tahun dalam melakukan penguasaan atas Objek Sengketa sebagaimana dalil posita angka 12 tersebut di atas, maka pertama-tama Penggugat melihat apakah Perjanjian bagi hasil secara lisan pada tahun 1992 antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak telah dilaksanakan sesuai dengan hukum atau tidak, lalu kemudian, Penggugat ingin menguji apakah perjanjian bagi hasil *in casu* tidak pernah berakhir dan pula akan menilai mengenai kekuatan mengikatnya hingga berlaku ke ahli waris para si pembuatnya serta pihak yang menerima peralihan haknya ???, maka untuk menjawabnya Penggugat dalam dalil posita ini kemudian berpedoman pada Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, karena perjanjian yang dimaksud oleh Tergugat II sudah sesuai dengan jenis perjanjian yang di atur dalam Undang- undang ini, seperti bunyi dari Pasal 1 Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil:

"Perjanjian Bagi Hasil adalah "ialah perjanjian dengan nama apa pun juga yang diadakan menjadi objek antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak -yang dalam Undang-undang ini disebut "penggarap" - berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak".

14. Bahwa sudah tegas telah diatur mengenai bentuk perjanjian bagi hasil yang dibuat oleh Pemilik dan Penggarapnya, wajib hukumnya bila dilakukan secara tertulis, di hadapan kepala desa dimana letak objek tanah itu berada (vide pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil) berikut mendapatkan pengesahan serta diumumkan kepada khalayak ramai di kantor desa (vide Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil);

15. Bahwa selanjutnya mengenai jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-undang terhadap suatu perjanjian bagi hasil juga sudah secara tegas diatur yakni objek yang berupa sawah jangka



waktunya adalah paling lama tiga (3) Tahun dan bagi objek yang berupa tanah kering jangka waktunya adalah paling lama lima (5) Tahun (vide pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil);

16. Bahwa konsisten dengan uraian posita angka 15 tersebut di atas, memberikan pengertian bahwa sepanjang belum berakhirnya jangka waktu perjanjian, maka kekuatan mengikat dari suatu perjanjian bagi hasil, masih tetap mengikat kepada ahli waris si pembuat perjanjian dan tidak bisa dibatalkan atau diputus akibat terdapatnya suatu peralihan atau pemindahan hak milik atas tanah yang menjadi objek perjanjian (vide pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil);

17. Bahwa berikut pula mengenai berakhirnya perjanjian bagi hasil, maka Penggarap WAJIB menyerahkan kembali tanah yang bersangkutan kepada pemilik tanah dalam keadaan baik pasal 10 Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil;

18. Bahwa secara limitatif Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, sudah menegaskan agar semua perjanjian-perjanjian bagi hasil harus mengikuti dan tunduk pada ketentuan perundang-undangan ini, yang jika tidak maka dapat dikenakan sanksi pemidanaan sebagaimana sanksi pidana pada pasal 15 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil;

19. Bahwa kembali ke pertanyaan pada posita angka 12 di atas, terkait pertanyaan apakah Perjanjian bagi hasil yang dilakukan secara lisan pada tahun 1992 antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak telah dilaksanakan sesuai dengan hukum atau tidak lalu apakah Perjanjian Bagi Hasil *in casu* tidak pernah berakhir dan mengenai kekuatan mengikatnya hingga berlaku ke ahli waris si pembuatnya serta pihak yang menerima peralihan haknya??, maka dengan memperhatikan uraian-uraian posita angka 14, posita angka 15, posita angka 16, posita angka 17 dan posita angka 18 dapat dapat dalilkan hal-hal sebagai berikut:

-Bahwa Perjanjian bagi hasil yang secara lisan pada tahun 1992 antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak adalah perjanjian yang bertentangan dengan pasal 3 ayat (1) Undang-



undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil sehingga cacat formil secara hukum;

-Bahwa fakta hukum dengan diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002 oleh Turut Tergugat, *qua-non* Perjanjian Bagi Hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak telah juga mendapatkan pengesahan dari Camat, maka hal ini akan diketahui melalui Turut Tergugat yang secara *ex officio* adalah Kepala Kecamatan tempat objek tanah objek perjanjian bagi hasil;

-Bahwa isi Perjanjian Bagi Hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak yang mengatur untuk tidak pernah berakhir atau tidak mengatur soal jangka waktu, adalah Perjanjian Bagi Hasil yang illegal sebab isinya bertentangan dengan pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil. *quad- non* merujuk pada keterangan tahun terjadinya Perjanjian Bagi Hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak terjadi pada Tahun 1992, maka pada tahun 1997 jangka waktu Perjanjian *aquo* dengan sendirinya berakhir oleh karena Undang-Undang;

-Bahwa hal lain mengenai kekuatan mengikat dari suatu perjanjian bagi hasil, masih tetap mengikat kepada ahli waris si pembuat perjanjian dan tidak bisa dibatalkan atau diputus akibat terdapatnya suatu peralihan, jika hal ini dijalankan dengan memperhatikan akan persyaratan aturan jangka waktu yang sudah ditetapkan oleh Perundang-undangan (*vide*: pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil), maka Tergugat I sebagai pemilik lama dan begitu juga Penggugat sebagai pihak yang sudah menerima peralihan atau pemindahan hak milik atas Objek Sengketa sesuai isi Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, tidak mempunyai kewajiban hukum yang sifatnya memaksa untuk tetap melanjutkan perjanjian yang ada apa pun itu kepada Tergugat II;

-Bahwa *quad- non* ada perjanjian bagi hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak, maka dengan hapusnya perjanjian akibat telah berakhirnya jangka waktu dan/atau hapus karena Undang-undang, Tergugat II **WAJIB** menyerahkan kembali tanah yang bersangkutan kepada pemilik tanah dalam keadaan baik (*vide*

Halaman 9 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



pasal 10 Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil), namun pada kenyataan Tergugat II sejak 2002 hingga gugatan ini didaftarkan, terus menguasai dan memanfaatkan Objek Sengketa haruslah dapat Tergugat II telah melanggar pasal 10 Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, sehingga perbuatan Tergugat II ini adalah Perbuatan Melawan Hukum;

-Bahwa mengenai keterangan Tergugat II tentang adanya tanah seluas 50 m x 150 m di areal Tuyung sungai Togid yang berbatasan langsung dengan tanah Alm Mohamad Ambarak, yang mana di atas tanah seluas ± 50 m x ± 150 m tersebut ditanam 140 pohon kelapa oleh Tergugat dan diakui oleh pemerintah desa setempat, maka apabila hal ini akibat adanya Perjanjian Bagi Hasil harus tunduk Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil dan bila hal ini akibat adanya akta jual beli harus tunduk pada ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah yang berlaku, selanjutnya mengenai isi kebenarannya biar-lah selanjutnya menjadi kewenangan Tergugat I sebagai ahli waris Alm Mohamad Ambarak yang akan menjawab dalam persidangan ini

IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN GANTI KERUGIAN

20. Bahwa *konsisten* pada uraian dan fakta-fakta hukum yang dijelaskan pada posita angka 11 dan posita angka 19 gugatan di atas, maka dengan Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, dinyatakan yang sudah menurut hukum sah dan mengikat bagi siapa pun, selanjutnya pula sangat beralasan hukum Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas Objek Sengketa;

21. Bahwa dengan dinyatakannya secara hukum Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Objek Sengketa, lalu memperhatikan Tergugat II sejauh ini telah melakukan pelanggaran-pelanggaran atas pasal 3 ayat (1), pasal 4 ayat (1), dan pasal 10 Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil, sehingga menyebabkan Perjanjian antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak menjadi tidak sah dan Tidak berlaku atau setidak-tidaknya Perjanjian antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak telah hapus, maka kemudian **tindakan penguasaan serta pemanfaatan Objek Sengketa dengan menggunakan dalil seolah olah masih berlakunya Perjanjian bagi hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohammad**

Halaman 10 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Ambarak, sejak akhir 2002 hingga saat gugatan ini dilayangkan masih secara terus menerus **merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;**

22. Bahwa oleh karena segala bentuk tindakan penguasaan baik dalam cara-cara melakukan perbuatan pencurian buah kelapa pada tanggal 18 November 2009, dan tindakan penyerobotan di atas Objek Sengketa, juga telah melakukan perusakan dan atau penebangan di dalam Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, konform posita 21 di atas dan Penggugat sebagai pemilik objek sengketa konform posita angka 20 di atas, maka beralasan menurut hukum bagi Penggugat untuk itu menuntut agar Tergugat II yang kemudian menempati Objek Sengketa nanti, atau orang – orang yang mendapatkan hak dari pada mereka, agar dihukum untuk keluar dan mengosongkan Objek Sengketa a-quo dalam keadaan kosong serta tanpa beban untuk diserahkan kepada Penggugat untuk dipergunakan secara bebas;

23. Bahwa akibat dari **tindakan penguasaan serta pemanfaatan Objek Sengketa dengan menggunakan dalil seolah olah masih berlakunya Perjanjian** bagi hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohammad Ambarak, dilakukan sejak akhir 2002 hingga saat gugatan ini dilayangkan adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang **menyebabkan Penggugat mengalami kerugian secara nyata dengan perhitungan sebagai berikut:**

a. Keuntungan yang bisa didapatkan Penggugat, 1000 Pohon kelapa yang bisa dijadikan kopra seberat 2500 Kg dengan kadar air 15 % x Rp. 5500, maka keuntungan yang bisa diperoleh Penggugat sebesar Rp. 13.750.000,- (tiga belas juta tujuh ratus lima puluh ribu);

b. Kerugian akibat ditebangnya 64 Pohon Kelapa x 2 juta per pohon kelapa hingga Penggugat menderita kerugian nyata sebesar Rp. 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah);

c. Sehingga total kerugian yang nyata Penggugat menjadi total Rp. 141.750.000,- (seratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);

dan/atau

d. Selain kerugian materiil Penggugat juga mengalami kerugian imaterial atas berlarut-larutnya perselisihan antara Penggugat dan



Tergugat II, selama ini, sehingga patutlah bila Penggugat diberikan ganti rugi imaterial sebesar Rp. 250.000,000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

24. Bahwa konsisten dengan posita angka 22 di atas, oleh karena tuntutan dalam perkara ini antara lain adalah menyangkut penyerahan benda tetap, maka beralasan menurut hukum agar kepada Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatannya dan atau kelalaiannya melaksanakan dengan sukarela isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan tersebut sudah dapat dilaksanakan hingga pelaksanaan selesai secara tuntas;

25. Bahwa Turut Tergugat telah digugat dan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dengan demikian dituntut semata-mata hanya untuk tunduk dan tertakluk pada isi putusan dalam perkara ini;

26. Bahwa gugatan Penggugat ini telah didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan autentik serta cukup menurut hukum dan yang kebenarannya tak dapat dibantah oleh Tergugat I, II dan III, maka beralasan hukum (Pasal 191 Rbg) bagi Penggugat untuk memohon agar Yth. Pengadilan Negeri Kotamobagu berkenan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekali pun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding atau pun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan hormat Penggugat mohon agar sudi kiranya Yth. Pengadilan Negeri Kotamobagu melalui Majelis Hakim yang mulia dalam perkara ini memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dengan menjatuhkan sebagai berikut:

V. PETITUM

DALAM POKOK PERKARA

- 1.** Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhan;
- 2.** Menyatakan sebagai hukum oleh karenanya bahwa Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, adalah sah dan mengikat;
- 3.** Menyatakan sebagai hukum oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, adalah sah dan mengikat, maka Penggugat berhak untuk dinyatakan bagai Pemilik yang sah atas Objek Sengketa seluas 30.000 M2 yang terletak di tempat bernama Tulun,



Desa Togid, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur M2 (tiga puluh meter persegi), yang batas-batasnya sebelum pembelian sebagai berikut:

Utara : Dengan Raymond Budy Halim/Penggugat;
Timur : Dengan Raymond Budy Halim/Penggugat;
Selatan : Dengan Sungai Togid;
Barat : Dengan Raymond Budy Halim/Penggugat

4. Menyatakan sebagai hukum oleh karenanya Perjanjian bagi hasil yang secara lisan pada tahun 1992 antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak adalah perjanjian yang bertentangan dengan pasal 3 ayat (1), pasal 4 ayat (1), dan pasal 10 Undang-undang Nomor 02 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil. Dan oleh karenanya tidak sah dan tidak mengikat atau setidaknya menyatakan sebagai hukum Perjanjian bagi hasil yang secara lisan pada tahun 1992 antara Tergugat II dengan Alm. Mohamad Ambarak telah berakhir sejak tahun 1997;

5. Menyatakan sebagai hukum oleh karenanya kemudian tindakan penguasaan serta pemanfaatan Objek Sengketa dengan menggunakan dalil seolah olah masih berlakunya Perjanjian bagi hasil antara Tergugat II dengan Alm. Mohammad Ambarak, sejak akhir 2002 hingga saat gugatan ini dilayangkan masih secara terus menerus merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

6. Menghukum Tergugat II yang kemudian menempati Objek Sengketa nanti, atau orang – orang yang mendapatkan hak dari pada mereka, agar dihukum untuk keluar dan mengosongkan Objek Sengketa a-quo, dalam keadaan kosong serta tanpa beban untuk diserahkan kepada Penggugat secara bebas; serta dengan tanpa syarat apa pun menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban, untuk dipergunakan Penggugat secara bebas;

7. Menghukum Tergugat II **membayar kerugian nyata Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 141.750.000,- (seratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);**

8. Menghukum Tergugat II **membayar kerugian imaterial secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);**



9. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada isi putusan dalam perkara ini;

10. Menghukum para Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar biaya acara yang timbul dalam perkara ini.

11. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*) banding atau pun kasasi;

Namun apabila Yth. Pengadilan Kotamobagu cq. Majelis Hakim yang mulia dalam perkara ini ada berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili Kuasanya tersebut di atas dan Tergugat II hadir diwakili kuasanya tersebut di atas, Turut Tergugat sejak sidang tanggal 15 November 2023 (sidang setelah mediasi) tidak hadir atau tidak datang menghadap atau pun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya. Tergugat I-1 dan Tergugat I-2 tidak hadir atau tidak datang menghadap atau pun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang melalui surat tercatat, yang masing-masing diterima oleh orang serumah, masing-masing tertanggal 21 September 2023, 6 Oktober 2023, 19 Oktober 2023 dan 7 November 2023 (Panggilan sidang setelah mediasi), oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sulharman, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka Majelis Hakim meminta persetujuan kepada Penggugat dan Tergugat II untuk melaksanakan persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang kemudian disetujui oleh Penggugat dan Tergugat II;



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 I mengirimkan jawaban melalui Pos yang diterima oleh PTSP Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 30 Oktober 2023, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pertama-tama kami tidak bisa langsung menghadiri sidang, disebabkan saya RAEHANA AMBARAK memiliki anak kecil yang tidak bisa saya tinggalkan, berikut CAHYA BUNGA AGIVA AMBARAK sedang menempuh kuliah yang tidak bisa ditinggalkan, namun sebagai bentuk ketaatan pada hukum dan kebenaran, maka jawaban ini adalah bentuk tanggung jawab kami atas alasan penggugat di dalam gugatannya;
2. Bahwa dalam perkawinan antara Mohamad UTU AMBARAK dan NUR HAYAZA telah dilahirkan anak, yaitu:
 - 1) RAHAYU AMBARAK;
 - 2) HUD AMBARAK;
 - 3) ANISA AMBARAK;
 - 4) GUSTI AMBARAK;
 - 5) UMAR AMBARAK;
3. Bahwa Gusti Ambarak adalah orang tua dari Tergugat I.1 yang menikah pada tahun 1975 dengan Fatma Bachmid dan mendapat anak dalam perkawinan bernama RAEHANA AMBARAK dan RYAD AMBARAK;
4. Bahwa Ryad Ambarak telah lebih dahulu meninggal pada tanggal 07 Agustus 2018 dan meninggalkan anak perempuan bernama CAHYA BUNGA AGIVA AMBARAK;
5. Bahwa Mohamad UTU AMBARAK dan NUR HAYAZA telah meninggal dunia pada tahun 1990 (kakek dari Tergugat I.1 dan Buyut dari Tergugat 1.2) dan meninggalkan harta peninggalan berupa dua kebun, yang pertama kebun terletak di samping jembatan togid, yang berbatasan dengan jalan trans Sulawesi, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu Kabupaten Bolaang Mongondow) dengan luas tanah $\pm 30.000 \text{ M}^2$ (kurang lebih tiga puluh meter persegi) atau sekitar 3 HA (tiga hektar), yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Halaman 15 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Utara : dengan Raymond Budy Halim/Penggugat;
Timur : dengan Raymond Budy Halim/Penggugat;
Selatan : dengan Sungai Togid;
Barat : dengan Raymond Budy Halim/Penggugat;
(objek sengketa);

6. Bahwa objek sengketa menjadi bagian dari Alm. Ayah/Kakek kami, sebab letaknya yang bukan berada di dekat jalan besar, sehingga harga jualnya menjadi murah dibandingkan dengan kebun yang ada di samping jembatan togid, yang berbatasan langsung dengan jalan trans Sulawesi;

7. Bahwa benar saat Ayah/Kakek kami pernah ada menjual objek sengketa ke bapak Raymond Budy Halim pada tahun 2002 dan tidak pernah menjual tanah/kebun ke orang lain lagi;

8. Bahwa yang kami ketahui Peres Korompot bekerja untuk menjaga dan membantu Objek Sengketa dan mendapatkan upah dari Ayah/Kakek;

9. Bahwa untuk dalil lain dan selebihnya, kami serahkan dalam penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim Yang Terhormat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Tergugat II memberikan jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 22 November 2023, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

a) Salah pihak (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

Bahwa Penggugat mendalilkan adanya jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, kemudian Penggugat telah menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak Turut Tergugat;

Bahwa subjek yang digugat yakni PPAT merupakan kekeliruan subjek. Hal mana melihat pencantuman tahun terbitnya AJB No: 19/AKJ/VIII/2002 tanggal 19 Agustus 2002 tersebut, maka dapat dipastikan di masa itu pejabat yang menerbitkan akta tersebut berkedudukan sebagai PPAT Sementara (PPATS). Alasannya, hingga saat ini di tahun 2023, di wilayah Bolaang Mongondow Timur masih menggunakan banyak Camat sebagai PPATS sehingga tidak mungkin di masa lalu atau 20 tahun silam Penggugat sudah berhadapan dengan PPAT;



Bahwa sebagaimana pada daerah-daerah yang belum cukup terdapat PPAT (*lulusan program spesialis kenotariatan atau lulusan pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi*), maka menteri menunjuk pejabat Camat atau Kepala Desa sebagai PPATS (**Vide: Pasal 5 ayat (3) huruf a, PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**). Sedangkan PPATS adalah pejabat umum yang hanya mengikat ketika masih menjabat Camat/Kepala Desa, sehingga ketika PPATS bersangkutan berhenti dari jabatan Camat/Kepala Desa maka dengan sendirinya secara hukum Camat/Kepala Desa itu berhenti sebagai PPATS (**Vide: Pasal 8 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**);

Bahwa sejauh pengetahuan Tergugat II, sejak Bolaang Mongondow Timur dimekarkan tahun 2009 dari daerah Induknya Kabupaten Bolaang Mongondow, hingga saat ini setidaknya baru beberapa Camat yang diangkat sebagai PPATS setelah mengikuti pembekalan dan seleksi. Sejumlah camat dimaksud di antaranya tahun 2017 Camat Mooat dan Camat Nuangan, dan pada 2021 diketahui Camat Kotabunan atas nama Frida Manoppo diangkat sebagai PPATS, namun yang bersangkutan juga sudah berhenti dari jabatannya sebagai Camat/PPATS karena dimutasi/diganti pejabat lain yaitu Idrus Papatungan yang dilantik tertanggal 22 Maret 2022 sebagai Camat Kotabunan berdasarkan Surat Sekretariat Daerah Nomor: 800/B.03/BKPSDM/202/III/2022 tentang Pelantikan Sumpah Janji Jabatan, dan dalam perjalanan waktu sempat cuti umroh dan dikukuhkan kembali berdasarkan Keputusan Bupati Boltim No. 821.2/B.03/BKPSDM/SK/16/2022;

Bahwa adapun yuridiksi/wilayah kerja PPATS (Camat/Kepala Desa) adalah meliputi wilayah kerjanya sebagai Camat/Kepala Desa, *in casu* Camat PPATS wilayah Kecamatan Kotabunan (**Vide: Pasal 12 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**). Sedangkan Camat Kotabunan yang saat ini menjabat kembali adalah Bpk. Idrus Papatungan, S.Pd., yang sejauh pengetahuan Tergugat II, belum diangkat sebagai PPATS, dengan sendirinya juga bukan pemegang protokol PPATS sebelumnya yang berhenti (**Vide: Pasal 27 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 Tentang**



Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Kalau pun Camat pengganti dianggap otomatis menjadi PPATS tanpa pendidikan dan seleksi, maka harus ada berita acara peralihan protokol (Akta-akta peralihan tanah dan sekumpulan minutannya/Arsip Negara) dari Camat PPATS sebelumnya kepada Camat pengganti disaksikan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Atau setidaknya sejauh pengetahuan Tergugat II bila Camat PPATS pindah tugas/berhenti/meninggal dunia dan terjadi kekosongan jabatan camat, maka staf kecamatan harus menyerahkan protokol PPATS itu kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan setempat untuk nantinya diserahkan lagi setelah ada Camat pengganti yang dilantik;

*Bahwa merujuk ketentuan-ketentuan di atas, dalam persidangan telah hadir seseorang bernama Darwis Lasabuda bertindak selaku Turut Tergugat/PPAT Wilayah Kotabunan. Sedangkan sepengetahuan Tergugat II yang bersangkutan saat ini bukan Camat Kotabunan apalagi PPAT/PPATS, bahkan bukan PNS karena telah diberhentikan berdasarkan Keputusan Bupati Bolaang Mongondow Timur Nomor 136 Tahun 2018 tentang Pemberhentian Tidak Dengan Hormat PNS Atas Nama Drs. Darwis Lasabuda NIP 19601016 198602 1 003, tertanggal 24 Mei 2018. Dengan demikian Darwis Lasabuda yang mengaku sebagai Turut Tergugat/PPAT dalam persidangan adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan subjek yang digugat dalam gugatan Penggugat, atau tegasnya orang bernama Darwis Lasabuda **tidak memiliki legal standing bertindak sebagai Turut Tergugat/PPAT dalam perkara ini;***

Bahwa pada pokoknya, selain subjek yang digugat adalah keliru karena bukan PPAT melainkan harusnya PPATS, nyatanya pula di wilayah objek sengketa tersebut (Kecamatan Kotabunan) saat ini belum ada PPATS, sehingga subjek yang digugat oleh Penggugat yaitu PPAT di wilayah Kotabunan, merupakan gugatan yang kekeliruan subjek karena jabatan dimaksud tidak ada/salah alamat (karena seharusnya yang ditarik sebagai subjek gugat adalah pemegang protokol PPAT, bisa camat lain atau mungkin BPN);

Bahwa oleh karena gugatan penggugat menarik subjek gugat yaitu PPAT wilayah Kotabunan berkedudukan di Kantor Camat Kotabunan, sedangkan Camat Kotabunan saat ini bukan PPATS



apalagi PPAT, maka gugatan Penggugat adalah *error in persona* dalam bentuk *gemis aanhoeda nigheid*;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, apabila Yang Mulia Majelis Hakim sependapat, Tergugat II memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

b) Kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 1, 2 dan 3 pada pokoknya mendalilkan Penggugat membeli tanah Objek Sengketa dari Gusti Ambarak (almarhum), sehingga gugatan Penggugat telah menarik ahli waris yaitu Tergugat 1.2 bernama Cahya Bunga Agiva Ambarak, yang disebut sebagai anak dari Alm. Riad Ambarak yang merupakan anak dari Alm. Gusti Ambarak. Namun dalam uraiannya tidak disebutkan apakah istri Alm. Gusti Ambarak masih hidup atau sudah meninggal dunia, demikian juga tidak disebutkan apakah istri Alm. Riad Ambarak masih hidup atau sudah meninggal dunia. Oleh karena tidak disebutkan secara jelas dan utuh kewarisan Alm. Gusti Ambarak tersebut, maka harus dimaknai gugatan Penggugat adalah *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* karena **tidak menarik seluruh ahli waris Alm. Gusti Ambarak**;

Bahwa selain itu, dalil soal pewarisan adalah tidak tidak utuh karena sejauh pengetahuan Tergugat II, Alm. Mohamad Ambarak memiliki anak keturunan tidak hanya Alm. Gusti Ambarak semata, melainkan memiliki 4 (empat) anak kandung lainnya yang juga ahli waris. Sehingga dalil Penggugat yang serta merta menyebut dan menyatakan Alm. Gusti Ambarak/penjual adalah pemilik objek sengketa karena kewarisan, merupakan dalil yang sumir dan **seharusnya seluruh anak/ahli waris Alm. Mohamad Ambarak ditarik sebagai pihak**;

Bahwa selain itu gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena dalam perkara ini klaim kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa seluas ±30.000 M2 dengan batas selatan yaitu sungai Togid adalah sudah mencakup tanah yang Tergugat II kelola di areal Tuyung (Susutan air sungai Togid) yang berbatasan dengan tanah Alm. Mohamad Ambarak. Adapun tanah areal Tuyung dimaksud adalah seluas kurang lebih 50 M x 150 M yang sejak puluhan tahun digunakan/dikelola Tergugat II dengan ditanami 140 pohon kelapa



sebagaimana **diakui oleh pemerintah desa setempat**. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tanah objek sengketa termasuk tanah negara **yang tidak turut dijadikan subjek dalam perkara ini**;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, apabila Yang Mulia Majelis Hakim sependapat, Tergugat II memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO

Bahwa secara implisit Penggugat menyadari antara Penggugat dan Tergugat II **tidak ada sengketa kepemilikan tanah** (Vide: posita angka 9 gugatan Penggugat). Adapun yang jadi persoalan pokok antara Penggugat dan Tergugat II secara yuridis adalah **sengketa hak kepemilikan pohon kelapa**, dalam hal ini melekat asas pemisahan horizontal (*Horizontale Scheiding Beginself*);

Bahwa pada prinsipnya Tergugat II tidak ada hak kepemilikan tanah dalam areal objek sengketa yang diklaim sebagai milik Penggugat seluas $\pm 30.000 \text{ M}^2$. Adapun Tergugat II hanya pemilik pohon kelapa yang dahulu ditanam sendiri sejumlah 140 pohon di atas tanah seluas $\pm 150 \times 50 \text{ M}$ (atau $\pm 7.500 \text{ M}^2$) pada areal Tuyung (Susutan air sungai Togid) yang **diakui oleh pemerintah desa setempat**; Sedangkan di bidang tanah lain, yaitu di atas tanah milik Alm. Mohamad Ambarak dahulu ditanami ± 400 Pohon Kelapa oleh Tergugat II sendiri berdasarkan perjanjian bagi hasil (secara adat dalam bahasa mongondow disebut *Tumoyo*) dengan pemilik tanah/Alm. Mohamad Ambarak;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat menempatkan Objek Sengketa dalam perkara ini adalah tanah seluas $\pm 30.000 \text{ M}^2$ (Vide: Posita gugatan angka 2 gugatan Penggugat), sedangkan disadari sendiri oleh Penggugat tidak ada sengketa hak kepemilikan tanah dengan Tergugat II melainkan sengketa pohon kelapa, (*kalau pun ada persoalan tanah, itu adalah persoalan Penggugat dengan Negara/Pemerintah mengenai bidang tanah yang merupakan tanah bantaran/susutan sungai Togid*), maka gugatan Penggugat adalah salah objek/*error in objecto*, karena Penggugat telah menggugat tanah seluas $\pm 30.000 \text{ M}^2$ yang tidak mengandung sengketa hak kepemilikan dengan Tergugat II;

Halaman 20 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, apabila Yang Mulia Majelis Hakim sependapat, Tergugat II memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 1, 2 dan 3 pada pokoknya mendalilkan Penggugat membeli tanah Objek Sengketa dari Gusti Ambarak (almarhum), sehingga gugatan Penggugat telah menarik ahli waris Alm. Gusti Ambarak yaitu Tergugat 1.1 Raehana Ambarak, namun tidak dijelaskan kedudukan kewarisan Tergugat 1.1 apakah anak, atau istri atau saudara kandung dan golongan waris lainnya, sehingga gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas;

Bahwa selain itu dalam gugatannya telah ditarik sebagai Tergugat 1.2 orang bernama Cahya Bunga Agiva Ambarak, yang disebut sebagai anak dari Alm. Riad Ambarak yang merupakan anak dari Alm. Gusti Ambarak. Kemudian ditegaskan Alm. Riad Ambarak adalah ahli waris pengganti dari Alm. Gusti Ambarak, dan Tergugat 1.2 adalah ahli waris pengganti dari alm. Riad Ambarak; Penguraian identitas tersebut kabur karena tidak dijelaskan siapa lebih dulu meninggal dunia apakah pewaris atau ahli waris sehingga mendudukan Tergugat 1.2 bukan sebagai "Ahli Waris" namun sebagai "Ahli Waris Pengganti/*plaatsvervulling*" (**Vide: Pasal 185 ayat (1) KHI/Pasal 841 dan 842 KUHPerdara**);

Bahwa lebih dari itu tidak disebutkan juga apakah istri Alm. Gusti Ambarak masih hidup atau sudah meninggal dunia, demikian juga tidak disebutkan apakah istri Alm. Riad Ambarak masih hidup atau sudah meninggal dunia. Oleh karena tidak disebutkan secara jelas dan utuh kewarisan Alm. Gusti Ambarak tersebut, maka harus dimaknai gugatan Penggugat adalah kabur; Apalagi

Bahwa tak hanya itu, dalil soal pewarisan objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah kabur karena sejauh pengetahuan Tergugat II, bahwa Alm. Mohamad Ambarak memiliki anak keturunan tidak hanya Alm. Gusti Ambarak semata, melainkan memiliki 4 (empat) anak kandung lainnya yang juga ahli waris. Sehingga dalil Penggugat yang serta merta menyebut dan menyatakan Alm. Gusti Ambarak/penjual adalah pemilik objek sengketa karena kewarisan, merupakan dalil yang kabur dan tidak jelas, apalagi bila menggunakan



pendekatan syariat Islam menurut agama Pewaris/Alm. Mohamad Ambarak;

Bahwa di sisi lain, dalam perkara-perkara terdahulu baik pidana (Perk. No 65/Pid.B/2012/PN.Ktg) maupun perdata (Perk. No. 34/Pdt.G/2022/PN.Ktg) di Pengadilan Negeri Kotamobagu menyangkut objek sengketa ini, Tergugat II secara implisit telah mengajukan bantahan maupun eksepsi mengenai keabsahan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, lantaran Penggugat serta merta menyebutkan Tergugat II adalah saksi jual beli tersebut, sehingga diduga ada pemalsuan tanda tangan Tergugat II di dalamnya; Namun dalam perkara sekarang ini Penggugat sudah tidak lagi menyebut Tergugat II sebagai pihak yang menyaksikan jual beli tersebut. Sehingga dalil Penggugat kabur karena berubah-ubah dan terkesan manipulatif, khususnya dalam perkara terdahulu menyebut adanya kwitansi jual beli tertanggal 19 Agustus 2002 (sama dengan tanggal AJB), namun dalam gugatan sekarang ini berubah menjadi kwitansi tertanggal 9 Agustus 2002 (*Vide*: Posita angka 8 gugatan Penggugat);

Bahwa terdapat kekaburan pula dalam gugatan karena ditujukan kepada "Bapak" Ketua Pengadilan, sedangkan Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu dijabat oleh YM. Ibu Junita Beatrix Ma'i, S.H., M.H. Demikian pula alamat Ketua Pengadilan disebutkan "di Tempat". Pencantuman alamat tidak jelas;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, apabila Yang Mulia Majelis Hakim sependapat, Tergugat II memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil jawaban Tergugat II yang termuat pada bagian eksepsi, mohon dianggap menjadi satu kesatuan secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui Tergugat II;

Halaman 22 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



3. Bahwa dalil gugatan Penggugat disusun panjang lebar dan membingungkan untuk ditanggapi satu persatu, untuk itu Tergugat II akan menanggapi hal yang secara substansial perlu ditanggapi;

4. Bahwa terhadap posita romawi I gugatan Penggugat:

- Bahwa dalil Penggugat yang pokoknya menyatakan telah membeli tanah dari Alm. Gusti Ambarak selaku pemilik tanah berdasarkan warisan alm. Mohamad Ambarak, dengan tegas Tergugat II tolak. Hal mana dasar kewarisan dimaksud tidak jelas dan harus Penggugat buktikan bahwa Penjual adalah pihak yang benar-benar berhak atas objek sengketa, setidaknya berupa bukti akta pembagian waris dan akta/surat bukti alas hak seluas $\pm 30.000 \text{ M}^2$ atas nama Alm. Mohamad Ambarak yang dialihkan secara waris kepada Alm. Gusti Ambarak dan dijukan kepada Penggugat;

- Bahwa sejalan dengan poin di atas, pada prinsipnya objek sengketa yang diklaim Penggugat ada disebut berbatasan sisi Selatan dengan Sungai Togid. Hal ini menjadi pokok persoalan selain masalah pohon kelapa. Dimana hingga saat ini Penggugat maupun kuasanya tidak kunjung paham mengenai sisi Selatan Objek Sengketa. Di luar sah-tidaknya jual beli tanah objek sengketa, pada prinsipnya tanah yang dibeli Penggugat dari Alm. Gusti Ambarak adalah tanah yang tidak termasuk areal Tuyung (Susutan air sungai) yang dahulu ditanami 140 pohon kelapa oleh Tergugat II dan diakui oleh Pemerintah Desa; Tanah areal Tuyung tersebut masuk pada susutan air sungai dan sebagian masuk bantaran sungai/tanah negara yang belum bisa dilekatkan hak milik. Dengannya apabila areal susutan air itu diklaim juga sebagai milik Penggugat maka dapat dipastikan objek sengketa milik Penggugat adalah cacat secara yuridis;

- Bahwa selain itu dalil Penggugat yang menyatakan membeli Objek Sengketa dari Alm. Gusti Ambarak yang meliputi pula 177 pohon kelapa berusia sekitar 70 tahun, dengan tegas Penggugat tolak. Hal mana di atas tanah milik Alm. Mohamad Ambarak (tidak termasuk areal Tuyung) dahulu telah ditanami ± 400 pohon kelapa yang Tergugat II tanam sendiri berdasarkan perjanjian Tumoyo' dengan pemilik tanah yakni Alm. Mohamad Ambarak. Pun adanya perjanjian Tumoyo' tersebut secara jelas/tegas diakui oleh



Penggugat sendiri baik dalam perkara-perkara terdahulu hingga gugatan yang sekarang ini;

5. Bahwa terhadap posita romawi II gugatan Penggugat:

- Bahwa judul poin ini tidak jelas karena Tergugat II tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat;

- Bahwa soal AJB Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, Tergugat II tidak tahu menahu isi maupun peristiwa pembuatan AJB tersebut karena jelas saja Tergugat II bukan pihak dalam transaksi tersebut;

- Bahwa meski demikian perlu Tergugat II pertegas sebagai bahan renungan bagi Penggugat, bahwa regulasi yang dirujuk Penggugat yakni PP No. 10 tahun 1960 merupakan aturan yang sudah tidak berlaku bahkan pada tahun 2002 dibuatnya AJB tersebut; Selain itu, persoalan AJB yang didalilkan Penggugat sebenarnya memiliki banyak persoalan hukum, satu di antaranya sekadar merujuk ketentuan yang berlaku saat itu yakni Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan: *“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan”*. Dari ketentuan ini saja sudah patut dipertanyakan kenapa sampai saat ini sudah 20-an tahun AJB dimaksud tidak pernah didaftarkan oleh PPAT-nya, jangan-jangan ada persoalan hukum kewarisan/kurang subjek Penjual, atau masalah tidak adanya alas hak dari Pewaris/Alm. Mohamad Ambarak sebagai dasar kepemilikan/peralihan waris kepada Alm. Gusti Ambarak, atau tidak ada alas hak atas nama Alm. Gusti Ambarak, atau jangan-jangan ada masalah pengukuran luas tanah karena masuk tanah negara/bantaran sungai, atau adanya pengabaian prosedur dilakukan PPAT saat itu yang berpotensi menjadikan batal atau tidak sahnya AJB antara Penggugat dan penjual kalau didaftarkan? Masih banyak persoalan lain jika diuji dengan berbagai regulasi, dan tentunya hal itu merupakan beban pembuktian yang harus dibuktikan Penggugat;

Halaman 24 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Bahwa tidak benar ada pengakuan Tergugat II dalam perkara-perkara terdahulu. Tegasnya dalam perkara-perkara terdahulu tidak ada satu pun pengakuan (*confession*) Tergugat II baik yang bersifat pengakuan murni (*aveu pur et simple*) maupun pengakuan tidak terpisahkan (*onsplitbare aveu*) yang dapat dinilai sebagai pengakuan tidak mempersoalkan data fisik dan yuridis objek sengketa. Sebagaimana telah berkali-kali ditegaskan Tergugat II bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Alm. Gusti Ambarak adalah tanah yang tidak termasuk areal Tuyung (susutan air sungai) yang dikelola (bukan dimiliki) oleh Tergugat II dengan ditanami 140 pohon kelapa, dan itu diakui oleh pemerintah setempat; Sehingga sejak dahulu secara implisit Penggugat sudah mempersoalkan data fisik dan yuridis objek sengketa yang diklaim Penggugat masuk areal Tuyung;

6. Bahwa terhadap posita romawi III gugatan Penggugat:

- Dalil Penggugat yang pokoknya mengurai panjang lebar soal Perjanjian Tumoyo' yang dianggap sebagai alasan Tergugat II selama \pm 21 tahun melakukan penguasaan objek sengketa, adalah dalil yang tidak benar sehingga dengan tegas Tergugat II tolak, terlebih apa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan sangat kontradiksi sebagaimana eksepsi *error in objecto* di atas;

- Hingga berkali-kali masalah ini di bawah ke pengadilan, Penggugat tak kunjung paham pokok persoalannya. Hal mana Penggugat tak mampu mencerna dan membedakan bagian mana sengketa penguasaan tanah dan mana sengketa pohon kelapa yang dimaksud Tergugat II; Untuk itu, meski telah berkali-kali didalilkan tetap perlu bagi Tergugat II untuk menguraikan lagi mengenai persoalan pohon kelapa dimaksud yaitu:

1) Dahulu terdapat \pm 400 pohon kelapa yang ditanam oleh Tergugat II di atas tanah milik Alm. Mohamad Ambarak dengan perjanjian Tumoyo'/bagi hasil;

2) Dahulu terdapat \pm 140 pohon kelapa yang ditanam Tergugat II di atas tanah susutan air (Tuyung) sungai Togid seluas 150 M x 50 M yang dikelola Tergugat II dan dibenarkan oleh pemerintah setempat;

- Antara poin 1) dan poin 2) merupakan dua keadaan yang berbeda, baik status pohon kelapanya maupun status tanahnya;



- Mengenai Perjanjian Tumoyo' pada poin 1) di atas, adalah berkaitan dengan pohon kelapa di atas tanah Alm. Mohamad Ambarak saja, sedangkan terkait kelapa sejumlah \pm 140 pohon pada poin 2) di atas, inilah yang menjadi hal yang berkali-kali dipersoalkan oleh Penggugat hingga saat ini. Padahal pohon kelapa yang ditanam di atas **areal susutan air (dalam bahasa mongondow TUYUNG)** tersebut tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Tumoyo' dan tanah Alm. Mohamad Ambarak/Alm. Gusti Ambarak. Persoalan terus terjadi karena Penggugat telah mengklaim tanah yang dibelinya dari Alm. Gusti Ambarak adalah termasuk areal Tuyung, padahal jelas-jelas tanah Tuyung merupakan tanah yang tidak bisa dilekatkan hak;

- Kembali ditegaskan, sejak tahun 1997-1998 Tergugat II pernah meminta untuk dibuatkan keterangan kepemilikan tanah di areal tanah yang dikelola/ditanami 140 pohon kelapa oleh Tergugat II sebagaimana dimaksud pada poin 2) di atas. Namun oleh pemerintah desa belum menindaklanjuti dengan alasan tanah tersebut masuk susutan air sungai dan sebagian masuk bantaran sungai/tanah negara yang tidak bisa dilekatkan hak milik. Sehingga yang diperoleh oleh Tergugat II hanyalah **Surat Keterangan Kepemilikan terhadap 140 pohon kelapa di atas tanah susutan air sungai Togid tersebut yang diterbitkan pemerintah desa tanggal 20 Februari 1998;**

7. Bahwa terhadap posita romawi IV gugatan Penggugat:

- Dalil posita pada poin ini yang pokoknya mengurai bahwa Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa dan Tergugat II melakukan PMH karena penguasaan serta pemanfaatan objek sengketa berdasarkan perjanjian Tumoyo', dengan tegas Tergugat II tolak, karena dalil Penggugat ini mengada-ada dan tidak berdasar hukum sebagaimana telah ditegaskan dalam eksepsi maupun uraian pokok perkara pada poin-poin di atas;

DALAM REKONVENSI

Bahwa Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sebagai Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;



Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Jawaban Konvensi di atas, mohon dianggap dikemukakan kembali dan menjadi satu kesatuan dengan Gugatan Rekonvensi ini, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dahulu pada tahun 1992 terikat perjanjian bagi hasil (*secara adat dalam bahasa Mongondow disebut Tumoyo*) dengan Alm. Mohamad Ambarak terkait usaha perkebunan, dimana Alm. Mohamad Ambarak sebagai pemilik tanah mempercayakan kepada Penggugat Rekonvensi untuk menanam pohon di tanah milik Alm. Mohamad Ambarak, dengan kesepakatan setelah pohon kelapa berbuah hasilnya di bagi dua;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengerjakan perjanjian tersebut mulai dari proses pembuatan bibit kelapa, hingga penanaman bibit di tanah milik Alm. Mohamad Ambarak pada awal tahun 1993 sebanyak ± 400 pohon (*Beberapa pohon sekarang telah mati*) hingga perawatannya selama bertahun-tahun merupakan investasi Penggugat Rekonvensi; Dengan demikian perjanjian Tumoyo' yang sesuai adat kebiasaan pada kenyataannya masih hidup di masyarakat setempat mohon dinyatakan sah dan mengikat secara hukum;
3. Bahwa selain menanam kurang lebih 400 pohon kelapa di atas tanah Alm. Mohamad Ambarak, Penggugat Rekonvensi juga ada memiliki 140 pohon kelapa sendiri yang ditanam di atas tanah Tuyung yang berbatasan langsung dengan sisi Selatan bidang tanah milik Alm. Moh Ambarak, dan kemeilikian pohon kelapa tersebut dibenarkan pemerintah desa setempat sesuai dengan Surat Keterangan Kepemilikan Kepala Desa Togid tanggal 20 Februari 1998, sehingga sah dan diakui secara hukum;
4. Bahwa hingga Alm. Mohamad Ambarak meninggal dunia, tanah miliknya kemudian dikelola oleh anaknya bernama Alm. Gusti Ambarak; Adapun Penggugat Rekonvensi masih sesekali mengambil buah di beberapa pohon kelapa tersebut hingga tahun 2001, karena sejak tahun 2002 Tergugat Rekonvensi sudah pindah kediaman dari Desa Togid ke Kotamobagu;
5. Bahwa belakangan baru diketahui Alm. Gusti Ambarak telah menjual tanah peninggalan ayahnya tersebut kepada Tergugat Rekonvensi pada tahun 2002, dan penjualan itu Penggugat Rekonvensi dengar ketika tahun 2003 mendapat kabar ada penjualan yang dilakukan Alm. Gusti Ambarak kepada Tergugat Rekonvensi;

Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



6. Bahwa sejak tanah peninggalan Alm. Mohamad Ambarak diketahui telah dijual oleh Alm. Gusti Ambarak kepada Tergugat Rekonvensi, maka sejak saat itu pohon kelapa yang ditanam Penggugat Rekonvensi di atas tanah Alm. Mohamad Ambarak tersebut berdasarkan perjanjian Tumoyo', telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa Tergugat Rekonvensi tak hanya menguasai dan mengelola tanah milik Alm. Mohamad Ambarak yang diklaim telah dibelinya dari Alm. Gusti Ambarak, ternyata Tergugat Rekonvensi juga mengklaim sebagai pemilik pohon kelapa di areal susutan air/Tuyung (di luar tanah milik Alm. Mohamad Ambarak) yang terdapat pohon kelapa milik Penggugat Rekonvensi;

8. Bahwa atas klaim kepemilikan areal Tuyung dan pohon kelapa di atasnya oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, sehingga pada tahun 2011 saat Penggugat Rekonvensi melakukan aktifitas berkebun, dijadikan laporan pidana oleh Penggugat Rekonvensi ke kepolisian dengan tuduhan mencuri. Atas laporan itu Penggugat Rekonvensi yang sudah lanjut usia sempat ditangkap kemudian ditahan dan menjalani proses peradilan pidana di Pengadilan Negeri Kotamobagu yang amar putusannya nomor 65/Pid.B/2012/PN.Ktg., tanggal 18 September 2012 menyatakan Penggugat Rekonvensi saat itu sebagai Terdakwa dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum (*onslag van recht vervolging*), dan *inkracht* di tingkat Kasasi dengan Putusan MA No. 452 K/Pid/2013 tanggal 24 Desember 2014;

9. Bahwa sejak menjalani proses hukum pidana, Penggugat Rekonvensi menjadi tahu transaksi jual beli tanah milik Alm. Mohamad Ambarak antara Tergugat Rekonvensi dengan Alm. Gusti Ambarak dilakukan dengan Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002; Padahal Tergugat Rekonvensi khususnya penjual/Alm. Gusti Ambarak tahu di atas tanah tersebut ada pohon kelapa terikat perjanjian Tumoyo' antara Penggugat Rekonvensi dengan ayahnya/Alm. Mohamad Ambarak. Lebih dari itu Alm. Gusti Ambarak bukanlah ahli waris satu-satunya dari Alm. Mohamad Ambarak. Dengan demikian oleh karena klaim Tergugat Rekonvensi bahwa jual beli dilakukan bukan hanya tanah namun dengan isinya yaitu pohon kepala, sedangkan pohon kelapa ada terikat perjanjian Tumoyo' dengan Penggugat Rekonvensi namun transaksi tidak melibatkan Penggugat Rekonvensi pun dalam perjalannya Penggugat Rekonvensi diabaikan, terlebih penjualan



dilakukan tidak oleh seluruh pemilik/Ahli waris Alm. Mohamad Ambarak, sehingga dipertanyakan alas hak atas nama Penjual/Alm Gusti Ambarak hingga bisa menjual tanah tersebut;

10. Bahwa tak hanya itu, secara fundamental dan menjadi beralasan hukum bagi Penggugat Rekonvensi mempersoalkan AJB Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, karena luas tanah AJB Nomor: 19/AKJ/VIII/2002 telah diklaim oleh Tergugat Rekonvensi adalah masuk sampai areal Tuyung/susutan air sungai yang terdapat pohon kelapa milik Tergugat Rekonvensi sendiri sesuai **Surat Keterangan Kepemilikan Kepala Desa Togid tanggal 20 Februari 1998**, sehingga klaim Tergugat Rekonvensi dengan AJB Nomor: 19/AKJ/VIII/2002 tersebut adalah menjadikan pohon kelapa milik Penggugat Rekonvensi sendiri telah dianggap menjadi milik Tergugat Rekonvensi. Sehingga klaim tersebut tidak berdasar dan hanya klaim sembarangan menentukan areal tanah AJB Nomor: 19/AKJ/VIII/2002 tertanggal 19 Agustus 2002. Dari keadaan-keadaan tersebut beralasan hukum menjadikan AJB Nomor: 19/AKJ/VIII/2002 tersebut adalah cacat hukum/tidak sah dan beralasan mohon dinyatakan batal;

11. Bahwa pada prinsipnya, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang: Menduduh Penggugat Rekonvensi sebagai pencuri (*hingga ditahan polisi dan berstatus tersangka-terdakwa selama 3 tahun*); Juga selama 21 tahun mengabaikan hak adat Penggugat Rekonvensi atas pohon kelapa di atas tanah Alm. Mohamad Ambarak yang masih terikat perjanjian Tumoyo'; Pun tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengklaim sebagai pemilik pohon kelapa di atas areal Tuyung yang ditanam/dimiliki sendiri Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Togid tanggal 20 Februari 1998; Semuanya sudah merupakan **perbuatan melawan hukum** yang merugikan Penggugat Rekonvensi secara materil dan immateril;

12. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah senilai total Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan rincian:

1) Kerugian Materil:

Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati hasil dari ± 400 pohon kelapa yang ditanamnya sejak dikuasai Tergugat Rekonvensi tahun 2002 hingga saat ini sudah 21 tahun lamanya, sedangkan 1 pohon



kelapa sekali panen bisa menghasilkan kopra 10 Kg. Dengan harga kopra Rp. ± Rp10.000.-/Kg maka sekali panen 1 pohon kelapa dapat menghasilkan Rp100.000,- dan karena setahun 1 pohon kelapa dapat dipanen 3 kali, maka dalam setahun 1 pohon kelapa bisa menghasilkan Rp300.000,-; Jadi, total kerugian adalah Rp300.000 x 400 pohon : 2 (Tumoyo') = Rp70.000.000,- setahun, dikali selama 21 tahun maka total kerugian adalah Rp1.470.000.000,- (satu miliar empat ratus tujuh puluh juta rupiah);

2) Kerugian immaterial:

Selain kerugian materil, Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immaterial karena merasa malu dan sakit hati karna dituduh mencuri hingga mendekam dalam tahanan, juga merasa terintimidasi melakukan aktifitas di areal tuyung, pun terbebani waktu dan tenaga menghadapi segala urusan dan tuntutan Tergugat Rekonvensi baik secara pidana maupun perdata, yang kesemuannya itu merupakan kerugian yang sulit diukur dengan uang, namun hal tersebut mohon dinilai dan dipertimbangkan dengan ukuran kepatasan dan kewajaran oleh Majelis Hakim secara *ex aquo et bono* yang bagi Penggugat Rekonvensi sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

13. Bahwa mengingat Penggugat Rekonvensi telah lanjut usia pun tergolong warga tidak mampu yang sejak tahun 2011 terintimidasi karena terus diperhadapkan dengan masalah hukum berupa klaim, tindakan dan sikap Tergugat Rekonvensi yang tidak berkesudahan, untuk itu Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar kiranya perkara ini mendapatkan amar putusan akhir bersifat positif, dan memberikan berkeadilan dan berkepastian hukum yang sekiranya mohon agar Gugatan Rekonvensi ini dikabulkan seluruhnya atau setidaknya dikabulkan sebagian apabila Gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana inti gugatan antara Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonvensi memiliki dasar hukum yang berbeda dan berdiri sendiri, sesuai norma dalam Yurisprudensi Putusan MARI No.1057 K/SIP/1973 yang menyatakan: "*Karena gugatan dalam rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekonvensi ikut tidak dapat diterima*";



Berdasarkan seluruh alasan tersebut di atas, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSPESI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Pengugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian Tumoyo' antara Penggugat Rekonvensi dan Alm. Mohamad Ambarak sesuai adat kebiasaan pada kenyataannya hidup di masyarakat setempat, dinyatakan sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Surat Keterangan Kepemilikan pohon kelapa atas nama Penggugat Rekonvensi yang dikeluarkan Kepala Desa Togid tanggal 20 Februari 1998, adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 19/AKJ/VIII/2002 yang dibuat di hadapan PPAT Wilayah Kerja Kotabunan antara Alm. Mohamad Ambarak dan Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Pengugat Rekonvensi senilai Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan perincian kerugian materil Rp1.470.000.000,- (satu miliar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial senilai Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

SUBSIDAIR: Mohon keadilan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat mengirimkan jawaban melalui Pos yang diterima oleh PTSP Pengadilan



Negeri Kotamobagu pada tanggal 23 November 2011, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya saya dihubungi oleh bahwa Sangadi Desa Togid, Kecamatan Kotabunan, bernama Bapak U. L. Papatungan, yang bermaksud membuat akta jual beli suatu objek tanah milik dari Alm. MOHAMAD U. AMBARAK, dimana tanah tersebut saat itu telah dibagi oleh ahli waris dari Alm. MOHAMAD U. AMBARAK, dan yang mendapat bagian dari objek tanah tersebut adalah Alm. GUSTI AMBARAK yang akan menjual kepada Penggugat;
2. Adapun tanah yang dimaksud adalah kebun yang ditanami pohon-pohon kelapa terletak di kebun bernama Talun, Desa Togid, Kecamatan Tutuyan (dahulu; Kecamatan Kotabunan), Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu: Kabupaten Bolaang Mongondow), dengan luas tanah $\pm 30.000 \text{ M}^2$ (kurang lebih tiga puluh meter persegi) atau sekitar 3 HA (tiga hektar);
3. Selanjutnya saya meminta agar segera membawa data-data pendukung seperti data tanah atas tanah, data pembeli dan penjual, dan surat-surat pendukung lainnya, yang mana diantara surat-surat yang ada pada saat itu, ternyata sudah ada penjualan di bawah tangan diantara para ahli waris dari Alm. MOHAMAD U. AMBARAK dengan Penggugat, serta diketahui oleh bapak Sangadi Desa Togid, Kecamatan Kotabunan, tertera dibuat pada bulan Agustus 2023, dimana pada bagian akhir dari surat penjualan menjelaskan surat penjualan ini untuk keperluan pembuatan Akta Jual Beli (copy terlampir);
4. Bahwa adalah benar pada tanggal 19 Agustus 2022 datang dihadapan saya, penjual atas nama GUSTI AMBARAK dan Pembeli RAYMOND HALIM,, serta dihadiri oleh bapak Sangadi Desa Togid yang bertindak sebagai saksi, untuk penjualan sebidang tanah/kebun yang terletak di Desa Togid, Kecamatan Tutuyan (dahulu; Kecamatan Kotabunan), Kabupaten Bolaang Mongondow Timur (dahulu: Kabupaten Bolaang Mongondow), dengan luas tanah $\pm 30.000 \text{ M}^2$ (kurang lebih tiga puluh meter persegi) atau sekitar 3 HA (tiga hektar), yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:
Utara : Dengan RAYMOND BUDY HALIM/Penggugat;
Timur : Dengan RAYMOND BUDY HALIM/Penggugat;
Selatan : Dengan Sungai Togid;
Barat : Dengan RAYMOND BUDY HALI/Penggugat;

Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Yang di atasnya menurut keterangan Penjual terdapat:

167 pohon kelapa sudah tinggi 177 pohon;

194 pohon kelapa magori;

100 pohon kelapa tanaman baru;

5. Bahwa sebelum penjual dan pembeli, serta saksi-saksi menandatangani Akta Jual Beli yang diberi Nomor: 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002 tersebut saya bacakan oleh saya dan setelahnya pihak-pihak melakukan penandatanganan di hadapan saya;

Demikian jawaban Tergugat II ini diajukan, atas pertimbangan dan kebijaksanaan Majelis Hakim yang mulia, diucapkan banyak terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 29 November 2023. Begitupula, terhadap Replik tersebut Para Tergugat 2 telah mengajukan Duplik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 6 Desember 2023;

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

- Bukti P-1 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 19/AJB/VIII/2002 tanggal 19 Agustus 2002 dihadapan Drs. DARWIS LASABUDA, PPAT, antara Pihak Pertama GUSTI AMBARAK dan Pihak Kedua RAYMOND HALIM;
- Bukti P-2 : Fotokopi Surat Penjualan, yang dikeluarkan di Togid, Agustus 2002;
- Bukti P-3 : Fotokopi Putusan Nomor 65/PID.B/2012/PN.KTG atas nama Terdakwa PERES KOROMPOT;
- Bukti P-4 : Fotokopi Putusan No. 452 K/PID/2013 atas nama Terdakwa PERES KOROMPOT;
- Bukti P-6 : Fotokopi Putusan Nomor 58/PDT/2023/PT MND dalam gugatan antara RAYMOND BUDY HALIM (Penggugat) sebagai Pembanding semula Penggugat melawan PERES KOROMPOT (Tergugat II) sebagai Terbanding semula Tergugat;
- Bukti P-7 : Foto Papan di Objek Sengketa yang tertulis bahwa tanah tersebut adalah Milik dari PERES KOROMPOT (Tergugat II);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-8 : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Desember 2009, dan ditanda-tangani oleh RAYMOND HALIM Alias ENGLU (Penggugat) dan PERES KOROMPOT (Tergugat II);

- Bukti P-9 : Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli, yang dikeluarkan di Togid, pada tanggal 28 September 1990;

Bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-3 dan P-4 yang adalah fotokopi dari Salinan Putusan, P-6 yang adalah Fotokopi dari Fotokopi dan P-7 adalah foto dari fotokopi, sehingga formil bukti surat-surat tersebut dapat diterima dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut Para Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi AHMAD SULEMAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan terkait dengan sengketa mengenai tanah antara Penggugat dan juga Tergugat II;
- Bahwa Tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II terletak di Desa Togid, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa terdapat tanaman kelapa yang tumbuh;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai tanah objek sengketa karena saksi pernah menggarap di tanah susutan yang ada di sekitar objek sengketa;
- Bahwa Saksi menggarap di tanah susutan yang ada di sekitar objek sengketa tersebut sekitar tahun 1985 sampai 1986;
- Bahwa yang menjadi pemilik tanah objek sengketa ketika Saksi menggarap tanah tersebut yaitu UTU AMBARAK;
- Bahwa batas-batas tanah susutan tempat Saksi menggarap yaitu: utara berbatasan dengan NON AMBARAK, selatan berbatasan dengan Sungai, timur berbatasan dengan sungai, dan barat berbatasan dengan UTU AMBARAK;
- Bahwa Saksi hanya menggarap tanah susutan tersebut selama satu tahun;
- Bahwa Saksi tidak lagi menggarap tanah susutan tersebut karena sudah dijual kepada GUSTI AMBARAK yang adalah anak dari UTU AMBARAK;

Halaman 34 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di atas tanah susutan tersebut, Saksi menanam tanaman pisang dan dua pohon kelapa;
- Bahwa Saksi menjual tanah susutan tersebut kepada GUSTI AMBARAK karena UTU AMBARAK sudah meninggal dunia;
- Bahwa UTU AMBARAK memiliki 5 (lima) orang anak yaitu GUSTI AMBARAK, ANISA AMBARAK, HUD AMBARAK, RAHAYU AMBARAK, dan UMAR AMBARAK;
- Bahwa setahu Saksi dari orang-orang di kampung, tanah susutan tersebut sudah dijual oleh GUSTI AMBARAK kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi pohon kelapa yang ada di atas tanah susutan adalah milik dari GUSTI AMBARAK namun saksi tidak tahu siapa yang menanam pohon kelapa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mentehai perihal huruf "PK" yang ditulis pada pohon kelapa di atas tanah susutan;
- Bahwa benar nama-nama yang tertera dan bertanda tangan di bukti P-2 merupakan anak-anak dari UTU AMBARAK;
- Bahwa tanah susutan yang pernah Saksi garap tersebut masuk ke dalam tanah milik UTU AMBARAK;
- Bahwa Tergugat II tidak ada ketika Saksi menjual tanah susutan kepada GUSTI AMBARAK;
- Bahwa pada tahun 2022 Saksi pernah melihat Tergugat II memotong pohon kelapa di objek sengketa namun saya tidak menegurnya;
- Bahwa yang Saksi tahu dari informasi yang diberikan oleh Mandor di tanah objek sengketa, pohon kelapa yang ditebang oleh Tergugat II ada sekitar 65 (enam puluh lima) pohon kelapa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan atas tanah susutan tersebut namun biasanya siapa yang menggarap/menguasai tanah di atas tanah susutan maka tanah susutan tersebut menjadi miliknya;
- Bahwa setahu Saksi tanah susutan tersebut memang milik dari UTU AMBARAK;
- Bahwa dari yang disampaikan oleh orang-orang di kampung Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah milik dari Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II tinggal di Desa Togid, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat II pernah bekerja kepada UTU AMBARAK atau pun kepada anak-anaknya;

Halaman 35 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg

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)



2. Saksi HENDI POTABUGA, di bawah sumpah pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja pada Penggugat sebagai mandor yang mengawasi orang kerja dalam memanen kelapa dari tahun 2004 sampai saat ini ketika musim panen kelapa;
- Bahwa Saksi bekerja mengawasi orang kerja yang memanen kelapa di objek sengketa milik Penggugat yang terletak di Desa Togid, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat karena Penggugat memiliki banyak tanah perkebunan yang diketahui oleh masyarakat sekitar, termasuk dengan objek sengketa;
- Bahwa pada tahun 2004, sudah ada pohon kelapa di atas tanah objek sengketa namun Saksi tidak tahu berapa jumlah pohonnya;
- Bahwa yang menjadi batas-batas dari tanah yang objek sengketa yaitu sebelah utara, timur, dan barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat, sedangkan sebelah selatan berbatasan dengan sungai;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menanam pohon kelapa di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi terakhir kali mengawasi orang untuk memanen kelapa di objek sengketa yaitu pada tahun 2022;
- Bahwa dalam 1 (satu) tahun bisa 4 (empat) kali memanen kelapa;
- Bahwa pada tahun 2021, Tergugat II keberatan ketika kami memanen kelapa di objek sengketa, namun sebelum Tergugat mengatakan keberatannya tidak ada orang yang merasa keberatan setiap kali kami memanen;
- Bahwa selama Saksi bekerja di objek sengketa, tidak pernah ada penebangan dan penanaman kembali terhadap pohon kelapa yang tumbuh di atas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas dasar apa Tergugat II keberatan ketika kami memanen buah kelapa di objek sengketa, Tergugat II hanya datang kemudian mengatakan bahwa objek sengketa tersebut miliknya, dan meminta kami untuk berhenti bekerja, namun kami tetap bekerja berdasarkan arahan dari Penggugat;
- Bahwa objek sengketa sejak 6 (enam) bulan yang lalu dikuasai oleh Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II pernah melakukan penebangan terhadap pohon kelapa yang ada di atas objek sengketa yaitu pada awal tahun 2023;



- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Tergugat II menebang pohon kelapa yang ada di atas objek sengketa tersebut;
 - Bahwa pohon kelapa yang ditebang oleh Tergugat II kurang lebih sekitar 60 (enam puluh) pohon;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual pohon kelapa tersebut;
 - Bahwa Tergugat II pernah bekerja sebagai buruh panjat di bawah pengawasan Saksi untuk memanen kelapa sebanyak 4 (empat) kali selama 1 (satu) tahun;
 - Bahwa Saksi kenal dengan GUSTI AMBARAK dan setahu Saksi GUSTI AMBARAK memiliki banyak lahan yang ditanam kelapa, kemudian sebagian lahan tersebut sudah dijual kepada Penggugat;
 - Bahwa setahu Saksi Tergugat II hanya merasa keberatan terhadap pohon kelapa yang tumbuh di atas tanah susutan;
 - Bahwa Jalan aspal masuk ke dalam objek sengketa;
 - Bahwa Saksi melihat ketika Tergugat II melakukan penebangan pohon kelapa di atas tanah objek sengketa;
 - Bahwa Saksi mengetahui jumlah pohon kelapa yang dipotong oleh Tergugat II karena Saksi menghitung sendiri kelapa tersebut setelah ditebang, kemudian sebelumnya tetangga Saksi yang menjadi pembeli terhadap pohon kelapa tersebut menceritakan kepada Saksi tentang pohon kelapa yang dijual Tergugat II tersebut, bahkan sempat tetangga Saksi tersebut meminta kwitansi kosong kepada saksi untuk digunakan sebagai bukti transaksi jual beli batang kelapa dengan Tergugat II;
 - Bahwa Kepala buruh yang biasa dipanggil MAUN yang mengajak Tergugat II untuk bekerja di objek sengketa pada waktu itu;
 - Bahwa yang menguasai objek sengketa sebelum tahun 2004 yaitu GUSTI AMBARAK, sedangkan pemilik tanah yang berbatasan dengan objek sengketa adalah Penggugat, kemudian Penggugat membeli objek sengketa dari GUSTI AMBARAK;
3. Saksi DONAL MOKOAGOW, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan sengketa tanah yang terletak di Desa Togid, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur;
 - Bahwa batas-batas Tanah yang menjadi objek sengketa adalah sebagai berikut: sebelah utara berbatasan dengan NON AMBARAK, sebelah timur dan selatan berbatasan dengan sungai, sebelah barat berbatasan dengan



Penggugat, namun tanah-tanah yang berbatasan dengan objek sengketa saat ini sudah menjadi milik Penggugat;

- Bahwa Saksi pernah menjadi perangkat Desa Togid mulai tahun 1994 sampai dengan tahun 2013, kemudian dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017, Saksi menjabat sebagai Sangadi Desa Togid;
- Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti surat P-2, dan untuk itu Saksi membenarkan nama yang ada pada bukti P-2 tersebut adalah anak-anak dari UTU AMBARAK;
- Bahwa di atas objek sengketa tumbuh pohon kelapa;
- Bahwa pernah terjadi abrasi di dalam tanah milik UTU AMBARAK;
- Bahwa luas objek sengketa sekitar 3 (tiga) hektar;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat II tidak memiliki tanah di Desa Togid, karena yang membayar pajak atas objek sengketa adalah Penggugat sedangkan Tergugat II tidak pernah membayar pajak;
- Bahwa batas sebelah utara objek sengketa awalnya adalah milik NON AMBARAK kemudian dijual kepada SUHENDRO;
- Bahwa jalan aspal masuk ke dalam objek sengketa;
- Bahwa batas sebelah timur dari objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat dari orang tua AJI;
- Bahwa setahu saksi sengketa yang ada di persidangan ini adalah sengketa tanah beserta dengan isinya;
- Bahwa Abrasi di tanah milik UTU AMBARAK terjadi pada tahun 1980-an;
- Bahwa pada tahun 1984, tanah objek sengketa merupakan milik dari UTU AMBARAK;
- Bahwa UTU AMBARAK meninggal pada tahun 1990-an;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa setelah UTU AMBARAK meninggal dunia adalah anak-anaknya;
- Bahwa pada tahun 2002, objek sengketa sudah dijual oleh GUSTI AMBARAK kepada Penggugat sehingga sudah menjadi milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat II pernah bekerja di objek sengketa sebagai penggarap tanah pada tahun 1990-an, ketika UTU AMBARAK masih hidup, kemudian setahu saksi Tergugat II juga pernah bekerja kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat II pada tahun 1980-an menanam pohon kelapa di objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II pernah melakukan hubungan kerja sama "tumuyu" dengan UTU AMBARAK, namun sudah dibayar oleh ANISA AMBARAK sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



- Bahwa di atas objek sengketa ada sekitar 100 (seratus) pohon kelapa;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi kapan ANISA AMBARAK membayar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II, namun seingat Saksi, Penggugat juga pernah membayar kepada Tergugat II sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian menambahkan lagi sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tahun 1990-an;
- Bahwa Penggugat membayar uang tersebut kepada Tergugat II untuk membayar pohon kelapa karena tanah tersebut sudah beralih kepemilikan kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi biasanya dalam surat penjualan diterangkan bahwa tanah dijual beserta dengan isinya;

Atas keterangan para saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan/jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 7174021210590002 atas nama PERES KOROMPOT (Tergugat II);
2. Bukti T.II-2 : Fotokopi Surat Keterangan Pemilikan tanggal 20 Februari 1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Togid U. L. PAPUTUNGAN;
3. Bukti T.II-3 : Fotokopi Akta Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 452 K/PID/2013;
4. Bukti T.II-4 : Fotokopi Putusan Nomor: 65/PID.B/2012/PN.KTG atas nama Terdakwa PERES KOROMPOT (Tergugat II);
5. Bukti T.II-5 : Fotokopi Putusan Nomor: 34/Pdt.G/2022/PN Ktg dalam perkara antara RAYMOND BUDY HALIM (Penggugat) sebagai Penggugat melawan PERES KOROMPOT (Tergugat II) sebagai Tergugat;
6. Bukti T.II-6 : Fotokopi Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Manado Nomor Perkara: 58/PDT/2023/PT MND dalam perkara antara RAYMOND BUDY HALIM (Penggugat) sebagai Pembading/Penggugat melawan PERES KOROMPOT (Tergugat II) sebagai Terbanding/Tergugat;



7. Bukti T.II-7 : Gambar Lokasi Objek Sengketa dan sekitarnya;

Bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga formil dapat diterima dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawaban/bantahannya tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan 1 (satu) orang saksi dalam persidangan, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi NOPRI MAMONTO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan pohon kelapa sejumlah 400 (empat ratus) pohon;
 - Bahwa Saksi pernah diajak oleh Tergugat II untuk mengangkut bibit kelapa yang ada di belakang rumah Tergugat II kemudian dibawa ke lokasi untuk ditanam;
 - Bahwa Saksi membawa sedikit bibit kelapa karena pada saat itu, Saksi masih berumur 13 (tiga belas) tahun yaitu pada tahun 1992;
 - Bahwa Saksi mengetahui pohon kelapa tersebut sejumlah 400 (empat ratus) bibit pohon dari pengakuan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi juga ikut membantu Tergugat II untuk menanam bibit pohon kelapa namun Saksi tidak ingat lagi berapa banyak yang Saksi tanam;
 - Bahwa bibit pohon kelapa tersebut ditanam di atas tanah milik UTU AMBARAK;
 - Bahwa Saksi tidak sempat menanyakan kenapa menanam di tanah milik UTU AMBARAK, namun setahu Saksi, Tergugat II merupakan penggarap;
 - Bahwa setiap satu bibit pohon kelapa yang ditanam, dibayar sebesar Rp3.000,00 (tiga ribu rupiah), namun karena saksi masih kecil, saya dibayar sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah) per pohon kelapa oleh Tergugat II;
 - Bahwa setahu saksi batas-batas dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ialah sebagai berikut: sebelah barat berbatasan dengan PAULUS, sebelah selatan berbatasan dengan DAMAPOLII dan sungai, sebelah utara berbatasan dengan NON AMBARAK, sebelah timur berbatasan dengan MAMA BAGA atau biasa dikenal dengan AJI;
 - Bahwa seingat Saksi antara Tergugat II dengan UTU AMBARAK terdapat pembicaraan mengenai tanam bagi;
 - Bahwa setahu saksi Tergugat II sempat melakukan panen sebanyak 2 (dua) kali terhadap pohon kelapa yang ditanam tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi batas timur objek sengketa telah terjual kepada Penggugat, sedangkan batas utara objek sengketa sudah terjual kepada SUHENDRO BOROMA;
- Bahwa jalan aspal masuk ke dalam objek sengketa;
- Bahwa Tergugat II pernah mengolah di objek sengketa, kemudian setelah Tergugat II pindah, dilanjutkan oleh ENTES MANOPO yang menanam;
- Bahwa setahu saksi ENTES MANOP meminta izin kepada Tergugat II untuk berkebun;
- Bahwa Saksi membantu Tergugat II kemudian digaji oleh Tergugat II setelah menanam pohon kelapa;
- Bahwa penanaman kelapa tersebut terjadi sekitar 30 (tiga puluh) tahun lalu;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat II tidak memiliki tanah di Desa Togid;
- Bahwa tanah yang ditanami kelapa oleh saya dan Tergugat II pada saat itu adalah tanah milik UTU AMBARAK;
- Bahwa anak-anak dari UTU AMBARAK yang Saksi tahu yaitu HUD AMBARAK, UMAR AMBARAK, dan GUSTI AMBARAK;
- Bahwa setahu saksi tidak ada jenis pohon kelapa seperti magori atau pohon kelapa tanaman baru yang ditanam oleh Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II sudah menerima ganti rugi atau tidak dari GUSTI AMBARAK ataupun Penggugat atas pohon kelapa yang ditanam tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari masyarakat sekitar bahwa Tergugat II pernah ditahan oleh pihak berwajib namun Saksi tidak tahu alasannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II pernah bekerja kepada Penggugat sebagai buruh kelapa;
- Bahwa Saksi pernah meninggalkan Desa Togid, namun kembali lagi dan menetap di Desa Togid pada tahun 2002;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah objek sengketa sudah dibeli oleh Penggugat atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi pemilik tanah di sekitar objek sengketa adalah UTU AMBARAK;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II ada menebang pohon kelapa di tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi ada perjanjian bagi hasil yang dilakukan oleh Tergugat II, namun Saksi tidak tahu apakah sudah dibagi hasilnya tau tidak;

Halaman 41 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



- Bahwa perjanjian bagi hasil yang saksi maksud adalah dibagi 2 (dua) jumlah pohon kelapa yang ditanam, bukan dibagi hasil jualnya;
- Bahwa pembagian hasil tersebut dilakukan mengikuti keinginan dari penanam kapan dibaginya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menerima hasil dari tanah objek sengketa itu sekarang;
- Bahwa pada saat Saksi duduk Bersama dengan Tergugat II di sekitar objek sengketa, UTU AMBARAK datang dan mengatakan bahwa tanah tuyung bukan miliknya melainkan milik Tergugat II, jadi terserah kepada Tergugat II akan digunakan seperti apa tanah tuyung tersebut;
- Bahwa UTU AMBARAK mengatakan tanah tuyung tersebut adalah milik Tergugat II, Ketika Saksi berumur 13 (tiga belas) tahun, yaitu sekitar 30 (tiga puluh) tahun yang lalu;
- Bahwa pada saat UTU AMBARAK mengatakan hal tersebut hanya ada Saksi, UTU AMBARAK dan Tergugat II;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*), yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan, dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 18 Januari 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena menguasai tanah milik Penggugat yang telah dibeli oleh Penggugat dari Alm. GUSTI AMBARAK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 42 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19/AJB/VIII/2022, tanggal 19 Agustus 2002, seluas 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi yang terletak di tempat bernama Tulun, Desa Togid, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur yang batas-batasnya, sebagai berikut:

Utara : dengan RAYMOND HALIM/Penggugat

Timur : dengan RAYMOND HALIM/Penggugat

Selatan : sungai Togid;

Barat : dengan RAYMOND HALIM/Penggugat

(untuk selanjutnya disebut sebagai “objek sengketa”);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat I telah mengirimkan jawaban melalui surat yang diterima oleh PTSP Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 30 Oktober 2023, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Para Tergugat I tidak akan hadir dalam persidangan dan untuk itu mengirimkan jawabannya atas surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 149 ayat (2) RBg jo Pasal 145 RBg pada pokoknya menyebutkan bahwa apabila Tergugat tidak hadir, Tergugat dapat mengajukan jawaban mengenai Pengadilan tidak berwenang memutus perkara;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat jawaban dari Para Tergugat I, tidak ada mengenai eksepsi tentang kewenangan mengadili, maka dalam hal ini Jawaban yang dikirimkan oleh Para Tergugat I tersebut beralasan untuk dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang berkaitan dengan formalitas gugatan yang pada pokoknya menyatakan:

1. Gugatan Penggugat *error in persona*;
2. Gugatan Penggugat *error in objecto*;
3. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi eksepsi tersebut dalam Replik dan untuk itu Tergugat II juga telah mengajukan duplik yang selengkapnyanya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi menurut Pasal 162 RBg secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi demi materi dalam Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*;

Halaman 43 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg

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)



a. Salah Pihak (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II menjelaskan bahwa PPAT di Wilayah Kotabunan yang ditarik oleh Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat salah pihak karena sepengetahuan Tergugat II sejak Bolaang Mongondow Timur dimekarkan pada Tahun 2009 baru beberapa Camat yang diangkat sebagai PPATS, dan Camat Kotabunan saat ini, belum diangkat sebagai PPATS. Sedangkan, Turut Tergugat yang hadir di persidangan bukan laha Camat Kotabunan karena telah diberhentikan, tertanggal 24 Mei 2018;

Menimbang, bahwa pada sidang pertama Turut Tergugat DARWIS LASABUDA hadir dalam persidangan mengaku pernah menjadi Camat Kotabunan, yang dalam perkara ini juga selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli atas tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan GUSTI AMBARAK, hal mana sebagaimana ternyata dalam Fotokopi Akta Jual Beli No. 19/AJB/VIII/2002 tanggal 19 Agustus 2002 dihadapan PPAT Kotabuna, Drs. DARWIS LASABUDA (*vide* bukti surat P-1), maka dengan demikian menurut Majelis Hakim telah tepat Penggugat menarik Turut Tergugat PPAT Kotabunan, dalam hal ini adalah Drs DARWIS LASABUDA sebagai pihak dalam perkara ini, maka dengan demikian eksepsi Tergugat II mengenai salah pihak ini menjadi tidak beralasan dan haruslah ditolak;

b. Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyebutkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik seluruh ahli waris dari Alm. MOHAMAD AMBARAK, yaitu anak-anak dari Alm. MOHAMMAD AMBARAK selain dari Alm. GUSTI AMBARAK;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat II tersebut dalam repliknya Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat dalam hal ini hanya menarik ahli waris Alm. GUSTI AMBARAK dikarenakan pihak dari jual beli atas objek sengketa adalah Alm. GUSTI AMBARAK sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dengan melihat uraian posita gugatan Penggugat yang mendalihkan bahwa kepemilikan tanah milik Penggugat atas objek sengketa berasal dari jual beli antara Penggugat dengan Alm. GUSTI AMBARAK, sedangkan Alm. GUSTI AMBARAK telah meninggal dunia maka, agar gugatan Penggugat menjadi tidak kurang pihak sebagaimana disebutkan dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 telah tepat



Penggugat menarik ahli waris Alm. GUSTI AMBARAK yaitu Para Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka dengan demikian eksepsi Tergugat II yang menyebutkan gugatan Penggugat kurang pihak menjadi tidak berasalan dan haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyebutkan bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat II bukanlah mengenai kepemilikan tanah objek sengketa seluas 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi, melainkan kepemilikan atas pohon kelapa sejumlah kurang lebih 400 (empat ratus) pohon kelapa yang telah ditanam oleh Tergugat II berdasarkan perjanjian bagi hasil secara adat dengan pemilik tanah Alm. MOHAMAD AMBARAK;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyebutkan bahwa eksepsi yang disebutkan oleh Tergugat II tersebut berbanding terbalik dengan fakta bahwa Tergugat II telah memasang papan pengumuman di atas tanah objek sengketa yang menyebutkan tanah objek sengketa adalah miliknya;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II mengenai keliru objek sengketa ini menurut Majelis Hakim telah masuk ke dalam pokok sengketa dalam perkara ini yaitu tentang kepemilikan objek sengketa beserta dengan pohon kelapa di atasnya, maka dengan demikian eksepsi ini menjadi tidak beralasan dan haruslah ditolak;

3. Gugatan Penggugat *Obscur Libel*

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyebutkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak menyebutkan dengan jelas kedudukan Tergugat I.1 RAEHANA AMBARAK dan Tergugat I.2 CAHYA BUNGA AGIVA AMBARAK sebagai ahli waris dari GUSTI AMBARAK. Selain itu, Penggugat juga menyebutkan dalam gugatannya bahwa tanah objek sengketa dijual oleh Alm. GUSTI AMBARAK kepada Penggugat karena waris, sehingga seharusnya masih ada 4 ahli waris lain yang memiliki hak atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai materi obscur libel ini menurut Majelis Hakim sama dengan materi Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consurtium*) yang telah dipertimbangkan sebelumnya dan telah ditolak sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II juga menyebutkan bahwa gugatan Penggugat kabur dikarenakan dalam gugatan pada perkara



sebelumnya, baik perkara pidana maupun perdata, Penggugat telah mneyertakan Tergugat II sebagai saksi dari jual beli, namun pada gugatan saat ini tidak disebutkan;

Menimbang, bahwa dengan berubahnya isi atau uraian surat gugatan dalam perkara yang telah diputus dengan putusan “tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), tidak menyebabkan surat gugatan tersebut menjadi kabur sepanjang uraian gugatan tersebut bersesuaian dengan petitum yang diminta, maka dengan demikian eksepsi Tergugat I menjadi tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Para Tergugat I yang tidak pernah hadir telah mengirimkan jawaban, namun oleh karena jawaban tersebut bukan mengenai eksepsi tentang kewenangan mengadili, maka jawaban tersebut menjadi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dianggap Para Tergugat I tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban dan pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa atas objek sengketa tanah Penggugat seluas 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi tersebut, sengketa yang ada ialah mengenai bagi hasil atas tanaman pohon kelapa yang Tergugat II tanam sejumlah 400 (empat ratus) pohon di atas perjanjian bagi hasil secara adat dengan Alm. MOHAMAD AMBARAK atau yang dikenal dengan perjanjian “*tumoyo*”. Selain itu, tanah objek sengketa seluas 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi tersebut, yang berbatasan sebelah selatan dengan Sungai Togid, tidak termasuk tanah di areal tuyung (susutan air sungai Togid) dengan luas kurang lebih 50 (lima puluh) meter x 150 (seratus lima puluh) meter, yang telah digunakan atau dikelola oleh Tergugat II dengan ditanami 140 (seratus empat puluh) pohon kelapa;

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg menyebutkan bahwa Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya, begitupula Tergugat dan Turut Tergugat harus membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan 8 (delapan bukti surat) dan 3 (tiga) orang Saksi, yaitu AHMAD SULEMAN, HENDI POTABUGA, dan DONAL MOKOAGOW. Sedangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan 7 (tujuh) bukti surat dan 1 (satu) orang saksi, yaitu NOPRI MAMONTO;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang memiliki relevansi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah penguasaan Tergugat II atas tanah objek sengketa yang adalah milik Penggugat berdasarkan jual beli yang telah dilakukan Penggugat dengan Alm. GUSTI AMBARAK;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu satu persatu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan Penggugat yang adalah keseluruhan dari petitum, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 dan petitum angka 3 gugatan Penggugat oleh karena saling berkaitan satu dengan yang lain dan sebenarnya adalah satu kesatuan dan merupakan pokok sengketa dari gugatan maka akan dipertimbangkan sekaligus, yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa dimilikinya berdasarkan jual beli sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002 antara Penggugat dengan Alm. GUSTI AMBARAK. Lebih lanjut, Penggugat menjelaskan bahwa Alm. GUSTI AMBARAK mendapatkan tanah objek sengketa dari Alm. MOHAMMAD U. AMBARAK yang adalah orang tua dari Alm. GUSTI AMBARAK;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-2 berupa surat Penjualan di bawah tangan yang ditandatangani oleh GUSTI AMBARAK dan ANISA AMBARAK sebagai Penjual dan RAYMOND HALIM (Penggugat) sebagai pembeli, serta ditandatangani saksi-saksi yaitu HUD AMBARAK, RAHAYU AMBARAK dan UMAR AMBARAK, serta diketahui oleh Sangadi (Kepala Desa) Togid U.L. PAPUTUNGAN pada bulan Agustus 2002 serta bukti surat P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 19/AJB/VIII/2002 tanggal 19 Agustus 2002 yang dibuat di hadapan Drs. DARWIS LASABUDA, PPAT dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Kotabunan dan berkantor di Kantor Camat Kotabunan antara GUSTI AMBARAK sebagai penjual dengan RAYMOND HALIM sebagai Pembeli, yang disetujui oleh ANISA AMBARAK, disaksikan oleh Kepala Desa Togid U.L. PAPUTUNGAN dan HUD. AMBARAK;

Halaman 47 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Menimbang, bahwa Saksi AHMAD SULEMAN dalam keterangannya menjelaskan bahwa Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK memiliki 5 (lima) orang anak yaitu GUSTI AMBARAK, ANISA AMBARAK, HUD AMBARAK, RAHAYU AMBARAK, dan UMAR AMBARAK, yang mana keterangan saksi tersebut bersesuaian pula dengan keterangan dari Saksi DONAL MOKOAGOW yang menerangkan bahwa nama-nama dalam bukti surat P-2 adalah anak-anak dari Alm. MOHAMAD UTU AMBARAK. Keterangan para saksi tersebut jika dihubungkan dengan jawaban dari Tergugat II yang menyebutkan bahwa Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK memiliki 5 (lima) orang anak, serta jawaban dari Para Tergugat I, yang meskipun dikesampingkan namun tetap memuat pengakuan bahwa GUSTI AMBARAK, ANISA AMBARAK, HUD AMBARAK, RAHAYU AMBARAK, dan UMAR AMBARAK adalah anak-anak dari MOHAMMAD UTU AMBARAK, maka dapat ditarik fakta hukum bahwa Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK memiliki 5 (lima) orang anak yaitu GUSTI AMBARAK, ANISA AMBARAK, HUD AMBARAK, RAHAYU AMBARAK, dan UMAR AMBARAK;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta hukum bahwa Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK memiliki 5 (lima) orang anak GUSTI AMBARAK, ANISA AMBARAK, HUD AMBARAK, RAHAYU AMBARAK, dan UMAR AMBARAK tersebut dihubungkan dengan bukti surat P-1 dan P-2, maka dalam jual beli objek sengketa antara GUSTI AMBARAK dengan Penggugat, diketahui dan telah mendapatkan persetujuan dari saudara-saudaranya, yang juga merupakan para ahli waris lain dari MOHAMMAD UTU AMBARAK;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016, menyempurnakan mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu 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); atau*
 - *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / 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.*
- 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;*

Menimbang, bahwa melihat dari kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo* SEMA Nomor 4 tahun 2016 tersebut dihubungkan dengan bukti surat P-1 dan P-2, diketahui bahwa objek sengketa adalah tanah yang belum bersertifikat, maka demi terpenuhinya syarat terang dan tunai dalam transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut Penggugat dan Alm. GUSTI AMBARAK membuat akta jual beli di hadapan camat Drs. DARWIS LASABUDA (Turut Tergugat) yang juga adalah PPAT pada wilayah Kotabunan saat itu. Lebih lanjut, dengan melihat bukti surat P-2, maka sebelum Akta Jual Beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, juga telah dibuat Surat Penjualan di bawah tangan antara Penggugat dengan Alm. GUSTI AMBARAK dan ANISA AMBARAK yang disaksikan oleh HUD AMBARAK, RAHAYU AMBARAK dan UMAR AMBARAK dan diketahui oleh Sangadi/Kepala Desa Togid U.L. PAPUTUNGAN, maka dengan kata lain sebagai pembeli Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dalam hal melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan untuk itu telah dilakukan dengan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan dan jawaban Tergugat II yang pada pokoknya diakui oleh kedua belah pihak bahwa di atas tanah objek sengketa terdapat perjanjian bagi hasil secara adat antara Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK dengan Tergugat II pada tahun 1992. Dengan tetap memperhatikan sifat dari perjanjian bagi hasil baik yang diatur dalam Kitab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian bagi hasil, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah tidak menghapus perjanjian tersebut (*vide* Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960), maka adanya perjanjian bagi hasil di atas tanah objek sengketa tersebut tidak menghilangkan keabsahan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Alm. GUSTI AMBARAK beserta dengan saudara-saudaranya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dengan menilai bahwa Penggugat dalam membeli tanah objek sengketa dari Alm. GUSTI AMBARAK telah memenuhi kriteria sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka dalam hal ini Penggugat memiliki hak-hak yang harus dilindungi dari jual beli tersebut, maka dengan demikian jual beli tanah atas objek sengketa yang didasari dengan Akta Jual beli Nomor 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002 tersebut menurut Majelis Hakim adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Alm. GUSTI AMBARAK;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai perjanjian bagi hasil secara adat antara Tergugat II dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya baik Penggugat maupun Tergugat 2 sama-sama mengakui adanya perjanjian bagi hasil secara adat antara Tergugat II dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK sejak tahun 1992. Namun, dalam dalil jawabannya Tergugat 2 menjelaskan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Alm. GUSTI AMBARAK tidak termasuk dengan daerah "tuyung" atau susutan sungai yang telah ditanam 140 (seratus empat puluh) pohon kelapa oleh Tergugat II, dan untuk itu Tergugat II tidak mengakui adanya jual beli atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II menyebutkan di atas tanah objek sengketa, Tergugat II telah menanam pohon kelapa berdasar atas perjanjian bagi hasil secara adat atau "tumoyo" dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK pada tahun 1992 sebanyak 400 (empat ratus) pohon, yang ditanam sejak awal 1993, dan telah dirawat oleh Tergugat II hingga Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK meninggal dunia dan selanjutnya tanah tersebut dikelola oleh Alm. GUSTI AMBARAK, yang mana Tergugat II tetap mengambil buah di beberapa pohon kelapa sampai dengan tahun 2001 karena Tergugat II pindah dari Desa Togid ke Kotamobagu;

Menimbang, bahwa adanya perjanjian bagi hasil secara adat tersebut diterangkan pula oleh Saksi DONAL MOKOAGOW dan Saksi NOPRI

Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAMONTO, yang mana Saksi NOPRI MAMONTO menjelaskan bahwa saksi pernah membantu Tergugat II menanam bibit pohon kelapa di atas tanah objek sengketa, sedangkan Saksi DONAL MOKOAGOW menjelaskan Tergugat II pernah melakukan hubungan kerja sama “*tumoyo*” dengan Alm. MOHAMAD UTU AMBARAK, namun sudah dibayar oleh ANISA AMBARAK sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), dan untuk itu Penggugat juga pernah membayar kepada Tergugat II sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian ditambah lagi sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tahun 1990-an;

Menimbang, bahwa Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil menyebutkan bahwa *perjanjian bagi hasil harus dibuat oleh pemilik penggarap sendiri secara tertulis dihadapan Kepala Desa*. Dalam hal ini, meskipun perjanjian bagia hasil antara Tergugat II dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK tidak dibuat secara tertulis, namun oleh karena diakui sendiri oleh Penggugat bahwa sebelum tanah objek sengketa beralih kepada Penggugat terdapat perjanjian bagi hasil atas tanaman pohon kelapa secara adat di antara Tergugat II sebagai Penggarap dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK sebagai pemilik tanah, maka dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian bagi hasil secara adat atas tanaman pohon kelapa antara Tergugat II dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK adalah sah dan mengikat Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perjanjian bagi hasil secara adat atas tanaman pohon kelapa tersebut saat ini masih berlaku atau tidak;

Menimbang, bahwa Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasi menyebutkan bahwa *perjanjian bagi hasil diadakan untuk waktu yang dinyatakan di dalam surat perjanjian dengan ketentuan bahwa bagi sawah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan bagi tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun*. Oleh karena tidak diperjanjikan secara tegas perjanjian bagi hasil tanaman pohon kelapa di antara Tergugat II dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK berlaku untuk jangka waktu tertentu/berapa lama perjanjian tersebut berlaku, maka mengenai keberlakuan perjanjian tersebut menurut hemat Majelis Hakim berpatokan kepada isi pengaturan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tersebut yaitu minimal 3 tahun untuk tanah sawah atau minimal 5 tahun untuk tanah kering dan syarat hapusnya perjanjian pada umumnya;

Halaman 51 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Menimbang, bahwa sebagaimana telah diakui oleh Tergugat II sendiri dalam jawabannya bahwa Tergugat II menggarap tanah objek sengketa sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2001 (sebelum Tergugat II pindah dari Desa Togid ke Kotamobagu), maka dalam hal ini Tergugat 2 telah menggarap tanah objek sengketa selama kurang lebih selama 9 (sembilan) tahun yaitu sampai dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK meninggal dunia dan pengelolaan tanah objek sengketa tersebut beralih kepada Alm. GUSTI AMBARAK. Sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960, dengan meninggalnya pemilik tanah maka terjadi peralihan hak milik dalam hal ini adalah waris kepada ahli waris pemilik tanah, yaitu Alm. GUSTI AMBARAK, namun oleh karena perjanjian bagi hasil secara adat tersebut tidak dibuat secara tertulis maka tidak diketahui berapa lama perjanjian tersebut berlaku. Dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 dihubungkan dengan sifat dari perjanjian bagi hasil pada pokoknya memiliki sifat yang sama dengan suatu perjanjian kerja yaitu Penggarap memiliki kewajiban "bekerja" kepada pemilik tanah namun pembayarannya berupa bagi hasil. Dalam suatu perjanjian kerja meninggalnya salah satu pihak menjadi penyebab hapusnya perjanjian, oleh karena keistimewaan dari perjanjian bagi hasil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960, terdapat pada kepastian mengenai jangka waktu perjanjian, sedangkan pada perjanjian bagi hasil secara adat antara Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK dengan Tergugat II tidak terdapat kepastian mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian tersebut, maka menurut Majelis Hakim jangka waktu berlakunya perjanjian bagi hasil secara adat di antara Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK dengan Tergugat II adalah sampai dengan salah satu pihak yang membuat perjanjian tersebut meninggal dunia dengan tetap memperhatikan jangka waktu minimal perjanjian bagi hasil sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dihubungkan dengan fakta bahwa Tergugat 2 telah menggarap di atas tanah objek sengketa sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2001 atau lebih kurang selama 9 (sembilan) tahun atau sampai dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK meninggal dunia, maka dengan demikian oleh karena jangka waktu minimal perjanjian bagi hasil atas tanah kering yaitu selama 5 (lima) tahun telah terlewati dan pihak pemilik tanah yaitu Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK telah meninggal dunia, maka perjanjian bagi hasil tanaman pohon kelapa yang dibuat secara adat dengan lisan di antara Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK dengan



Tergugat II tidak lagi mengikat bagi ahli waris Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK atau pun Tergugat II atau dengan kata lain perjanjian bagi hasil tersebut telah hapus/berakhir, kecuali secara nyata antara Tergugat II dengan ahli waris Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK terdapat perjanjian bagi hasil lainnya, namun oleh karena tidak ternyata adanya hubungan hukum mengenai adanya kelanjutan perjanjian bagi hasil tersebut dengan ahli waris dari Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK, maka dalam hal ini Tergugat II sudah tidak lagi memiliki hak bagi hasil secara adat atas tanaman-tanaman kelapa pada tanah di atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai dalil Tergugat II yang mengatakan bahwa tanah “*tuyung*” atau tanah susutan dengan ukuran 50 (lima puluh) meter x 150 (seratus lima puluh) meter bukan bagian dari tanah objek sengketa seluas kurang lebih 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan bahwa tanah objek sengketa memiliki luas kurang lebih 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi dengan batas-batas sebelah utara, timur dan barat berbatasan dengan tanah milik dari Penggugat, sedangkan bagian selatan berbatasan dengan Sungai Togid (*vide* bukti surat P-1 dan P-2). Atas dalil Penggugat ini, Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut sebelah selatannya tidak langsung berbatasan dengan Sungai Togid, karena terdapat tanah yang berasal dari susutan air sungai dengan ukuran 50 (lima puluh) meter x 150 (seratus lima puluh) meter yang telah ditanami pohon kelapa oleh Tergugat II sebanyak 140 (seratus empat puluh) pohon kelapa sebagaimana ternyata dalam bukti surat T.II-2 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pemilikan tanggal 20 Februari 1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Togid U. L. PAPUTUNGAN;

Menimbang, bahwa Saksi AHMAD SULEMAN dan Saksi DONAL MOKOAGOW dalam keterangannya menjelaskan bahwa sungai Togid di sebelah selatan tanah objek sengketa pernah mengalami penyusutan pada tahun 1980-an. Yang mana atas tanah susutan tersebut, Saksi NOPRI MAMONTO menjelaskan bahwa pada saat saksi membantu Tergugat II menanam pohon kelapa di atas objek sengketa, saksi mendengar Alm. MOHOMAD UTU AMBARAK mengatakan bahwa tanah susutan sungai tersebut bukanlah miliknya;

Menimbang, bahwa pada sidang pemeriksaan setempat diketahui bahwa tanah susutan sungai yang dimaksud oleh Tergugat II berada di bagian selatan tanah objek sengketa yang menurut Penggugat adalah bagian dari tanah seluas 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi yang dijual oleh Alm. GUSTI AMBARAK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepadanya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 19/AKJ/VIII/2002, tertanggal 19 Agustus 2002, sedangkan Tergugat II menjelaskan bahwa tanah dengan ukuran ukuran 50 (lima puluh) meter x 150 (seratus lima puluh) meter pada bagian selatan tanah objek sengketa adalah tanah susutan sungai yang bukan bagian dari tanah milik Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK atau Alm. GUSTI AMBARAK;

Menimbang, bahwa Pasal 596 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa yang dinamakan (1) pendamparan ialah, tiap-tiap peristiwa yang berlangsung dengan berkali-kali mendarat dan melekatnya danau lumpur pada tanah-tanah yang letaknya berdekatan dengan suatu arus air, sebagai peristiwa alam yang mengakibatkan pertumbuhan tanah pada tempat-tempat itu, demikian lambat laun sehingga terluput dari pandangan mata; (2) Pendampangan yang demikian adalah menguntungkan sekalian pemilik tanah dipertepian tiap-tiap bengawan atau sungai, tak berbedalah, apakah akta milik mereka menyebutkan luas tanah-tanah itu atau tidak, dengan tak mengurangi namun itu, akan ketentuan undang-undang atau peraturan-peraturan sekitar jalan kaki dan jalan-jalan bagi pemburu;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 596 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas pada pokoknya mengatur bahwa suatu peristiwa alam yang mengakibatkan adanya penambahan tanah pada tepian sungai menjadi keuntungan dari pemilik tanah di tepian sungai tersebut, meskipun di dalam akta tanahnya tidak disebutkan mengenai penambahan tanah tersebut, namun tetap mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), ketentuan mengenai hak milik atas tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi tidak lagi berlaku sepanjang belum diatur dalam peraturan perundang-undang secara khusus (*vide* Bab IV Ketentuan-Ketentuan Peralihan UUPA). Untuk mengetahui apakah Pasal 596 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut masih dapat diterapkan atau tidak maka harus melihat kepada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perairan atau sumber daya air yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Perairan menyebutkan bahwa sungai termasuk dari sumber air;

Menimbang, bahwa peraturan pemerintah atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tersebut, yang mengatur mengenai sungai, baru diterbitkan pada tahun 1991, sebagaimana ternyata dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 35 tahun

Halaman 54 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg

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)



1991 tersebut menyebutkan bahwa *sungai dikuasai oleh negara yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah*. Lebih lanjut, dalam Pasal 4-nya menyebutkan bahwa penguasaan sungai tersebut mengenai garis sempadan sungai dan pengaturan bekas sungai. Dalam peraturan pemerintah tersebut hanya mengatur tentang garis sempadan sungai ditetapkan dengan batas lebar sekurang-kurangnya 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul, sedangkan untuk sungai yang tidak bertanggung ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dengan mempertimbangkan teknis dan sosial ekonomi. Sedangkan ketentuan mengenai bekas sungai atau penambahan tanah akibat keadaan alam disekitar sungai tidak dijelaskan lebih lanjut. Pengaturan tentang tanah bekas sungai terdapat dalam Pasal 75 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2011 menyebutkan bahwa *tanah bekas sungai dikuasai negara*, dalam penjelasannya disebutkan bahwa *bekas sungai adalah bagian/ruas sungai atau sungai yang tidak berfungsi lagi sebagai alur aliran sungai karena alirannya berpindah atau dipindahkan kepada alur yang lain*;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai sungai tersebut di atas dihubungkan dengan fakta bahwa Sungai Togid yang mengalir di bagian selatan atau berbatasan sebelah selatan dengan anah objek sengketa telah menyusut sejak tahun 1980-an, maka dengan demikian ketentuan mengenai tanah susutan sungai atau tanah bekas aliran sungai yang terbentuk pada tahun 1980-an tersebut mengacu dengan apa yang diatur dalam Pasal 596 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena peraturan pemerintah tentang sungai baru terbut pada tahun 1991, di mana penambahan tanah akibat dari susutnya aliran sungai secara alami menjadi keuntungan dari pemilik tanah pada tepian sungai tersebut, yaitu milik dari Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK yang diwariskan kepada Alm. GUSTI AMBARAK, maka dengan demikian secara mutatis mutandis dengan telah dijual/dialihkan kepada Penggugat, tanah susutan sungai yang dimaksud oleh Tergugat II tersebut menjadi bagian dari tanah objek sengketa yang telah dijual oleh Alm. GUSTI AMBARAK kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya mengenai kepemilikannya atas objek sengketa tanah, maka dengan demikian petitum angka 2 dan petitum angka 3 Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan kedua petitum tersebut digabungkan menjadi satu sebagaimana disebutkan dalam amar di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya telah dipertimbangkan bahwa Perjanjian Bagi Hasil secara adat pada tahun 1992 yang dibuat oleh Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK dengan Tergugat II adalah sah, namun telah berakhir pada tahun 2001 dan/atau pada saat Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK telah meninggal dunia maka petitum angka 4 penggugat ini menjadi tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan penyerobotan tanah sebagaimana ternyata dalam bukti P-7 berupa foto yang di dalamnya terdapat papan yang menjelaskan bahwa tanah objek sengketa merupakan hak milik Tergugat II didasari atas putusan perkara gugatan Nomor 58/PDT/2023/PT MND, bukti foto ini bersesuaian dengan keterangan dari Saksi HENDI POTABUGA yang menerangkan bahwa sejak 6 (enam) bulan yang lalu atau sejak awal tahun 2023 tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat II, dan selama menguasai tanah objek sengketa tersebut, Tergugat II telah menebang pohon kelapa sebanyak kurang lebih sekitar 60 (enam puluh) pohon, karena Saksi menghitung sendiri pohon kelapa yang telah ditebang tersebut, selain itu Saksi juga mendapat keterangan dari tetangga saksi yang menjadi pembeli terhadap pohon-pohon kelapa yang telah ditebang tersebut;

Menimbang, bahwa pada saat sidang pemeriksaan setempat papan keterangan mengenai kepemilikan Tergugat II tersebut memang terpasang dan secara nyata saat ini yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat II sebagaimana diterangkan oleh Saksi HENDI POTABUGA, sedangkan isi dari putusan Nomor 58/PDT/2023/PT MND tanggal 29 Maret 2023 adalah menguatkan putusan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Ktg tanggal 12 Juli 2022 yang amarnya berbunyi bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), yang berarti dengan adanya putusan tersebut maka keadaan kembali dalam keadaan semula karena belum diputuskan siapa pemilik dari tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan-pertimbangan sebelumnya Penggugat dapat membuktikan dalil kepemilikannya atas tanah objek sengketa, maka perbuatan Tergugat II yang telah menguasai tanah objek sengketa sejak awal tahun 2023 telah memenuhi unsur perbuatan melawan

Halaman 56 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kerugian, adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian tersebut, dan adanya unsur kesalahan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut perbuatan Tergugat II yang menguasai objek sengketa atas dasar putusan yang masih bersifat negatif (belum ditentukan siapa pemiliknya), adalah suatu kesalahan, dan untuk itu perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat mengolah perkebunan kelapanya tersebut, maka dengan demikian petitum kelima Penggugat beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan amar sebagaimana pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dan Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penguasaannya atas objek sengketa maka petitum angka 6 yang meminta agar Tergugat II atau siapa pun untuk keluar dari objek sengketa beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 dan petitum angka 8 mengenai kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat berupa keuntungan atas panen kelapa serta kerugian dari ditebangnya 64 (enam puluh empat) pohon kelapa, namun oleh karena Saksi HENDI POTABUGA yang bekerja sebagai mandor di objek sengketa sendiri tidak mengetahui berapa harga dari pohon kelapa yang ditebang dan tidak dapat menjelaskan berapa keuntungan dalam 1 (satu) kali panen, maka kerugian secara materiil yang dimintakan oleh Penggugat tersebut tidak dapat dihitung begitu pula dengan kerugian immateriil yang diminta oleh Penggugat juga tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka dengan demikian petitum angka 7 dan petitum angka 8 Penggugat tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, terhadap petitum angka 9 mengenai menghukum Para Tergugat I dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini pada pokoknya merupakan kewajiban dari para pihak untuk tunduk dan patuh terhadap putusan tidak terkecuali, sehingga hal tersebut tidak perlu disebutkan kembali dalam amar putusan, maka patut untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 mengenai dapat dijalkannya putusan ini terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) oleh karena syarat-syarat sebagaimana tertera dalam ketentuan Pasal 191 RBg dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tidak dapat terpenuhi, maka dengan demikian petitum angka 11 ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap biaya perkara akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena tidak seluruh petitum dikabulkan, Maka petitum angka 1 haruslah ditolak, sehingga perlu dinyatakan untuk menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah pada pokoknya untuk menyatakan bahwa perjanjian *tumoyo* antara Penggugat Rekonvensi dengan Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK sah dan mengikat serta menyatakan tidak sah dan batalnya Akta Jual Beli yang dilakukan atas tanah objek sengketa di antara Tergugat Rekonvensi dengan Alm. GUSTI AMBARAK;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi dalam repliknya yang menjawab gugatan rekonvensi pada pokoknya menolak semua dalil gugatan rekonvensi dan bertetap pada dalili gugatan konvensinya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan gugatan konvensi, Penggugat Konvensi atau Tergugat rekonvensi telah dapat membuktikan dalil gugatan konvensinya sebagai Pemilik yang sah atas objek sengketa tanah dan dalam pertimbangan gugatan konvensi juga telah dipertimbangkan bahwa perjanjian bagi hasil antara Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK dengan Tergugat II telah berakhir pada tahun 2001 atau setelah Alm. MOHAMMAD UTU AMBARAK meninggal dunia, yaitu sebelum adanya jual beli antara Alm. GUSTI AMBARAK dengan Tergugat Rekonvensi, maka dengan demikian Penggugat Rekonvensi sudah tidak memiliki hak atas bagi hasil terhadap tananamn pohon kelapa di atas objek sengketa. Maka dengan demikian, Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi menjadi beralasan untuk ditolak;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan, maka Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 58 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 596 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSİ

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum tanah kebun kelapa seluas 30.000 (tiga puluh ribu) meter persegi yang terletak di tempat yang bernama Tulun, Desa Togid, Kecamatan Tutuyan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : dengan RAYMOND BUDY HALIM/Penggugat;
 - Timur : dengan RAYMOND BUDY HALIM/Penggugat;
 - Selatan : Sungai Togid;
 - Barat : dengan RAYMOND BUDY HALIM/Penggugat

adalah milik Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 19/AKJ/2002, tanggal 19 Agustus 2002;

3. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat II yang menguasai objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan secara sukarela tanah objek sengketa berupa kebun kelapa, serta semua tanaman yang tumbuh di atasnya kepada Penggugat untuk dinikmati secara bebas oleh Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.959.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu, pada hari Kamis, tanggal 15 Februari 2024, oleh kami, Adyanti, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Anisa Putri Handayani, S.H., dan Jovita Agustien Saija, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota.

Halaman 59 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg

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 teruat 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

Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024, oleh Hakim Ketua didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Indra Theo Musmar, S.H., panitera pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Penggugat dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anisa Putri Handayani, S.H.

Adyanti, S.H., M.Kn.

Jovita Agustien Saija, S.H.

Panitera Pengganti,

Indra Theo Musmar, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp249.000,00;
anggihan	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp2.500.000,00;
emeriksaan Setempat	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
eterai	:	
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.959.000,00;</u>

(dua juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu)

Halaman 60 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2023/PN Ktg

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)

Halaman 60