



PUTUSAN

Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

WELMI KIRAUHE, lahir di Siau tanggal 16 September 1965, jenis kelamin Perempuan, agama Kristen, status Kawin, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Kelurahan Bitung Barat Dua, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NOLDY SULU, S.H.**, Advokat yang beralamat di Perumahan Watutumou Permai Blok F Nomor 19 Desa Kawangkoan Baru, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, email: sulunoldy9869@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Juni 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 24 Juni 2022 dengan nomor register 267/SK/2022/PN Arm, untuk selanjutnya disebut: **PEMBANTAH**;

l a w a n

ARLENE RUPINI BATUNA, umur 49 tahun, tanggal lahir 17 Januari 1973, jenis kelamin Perempuan, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat Desa Kalasey Satu Jaga I, Kecamatan Mandolang, Kabupaten Minahasa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **REINHAARD MAARENDE MAMALU, S.H., M.H.** dan **HIROWASH MALAINI, B.AC, S.H.**, keduanya Pengacara/Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum **REINHAARD M. MAMALU, S.H. & REKAN** yang beralamat di Jln. Piere Tendean (Boeleward) Komplek ITC Marina Plaza Lt. 1 Kelurahan Wenang Utara, Kota Manado, dan di Jalan Sungai Musi, Kelurahan Singkil I Lingkungan I, Kecamatan Singkil, Kota Manado, email: reinhaardmaarende@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 119/Rhmm-Adv/PDt.Verz/Tgt/2022/PN.Mnd tanggal 18 Juli 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 18 Juli 2022 dengan nomor register 327/SK/2022/PN Arm, untuk selanjutnya disebut: **TERBANTAH**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Hal 1 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Mendengar Para Pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 27 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 29 Juni 2022 dengan No. Register 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah pihak dalam perkara perdata Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm Jo Nomor: 13/PDT/2020/PT.MND Jo Nomor: 1149 K/PDT/2021 dalam kedudukan sebagai Tergugat;
2. Bahwa Pembantah adalah ahli waris pengganti dari Alm. Permensius Kirauhe yang adalah anak kandung dari Alm. Baldo Kirauhe yang adalah Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor: 85/PDT.G/2003/PN.MDO Tanggal 16 Desember 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa objek Perkara Perdata Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm Jo Nomor: 13/PDT/2020/PT.MND Jo Nomor: 1149 K/PDT/2021 adalah sebidang tanah yang terletak di tempat yang dikenal bernama Pasir Panjang Desa Lihunu Kecamatan Likupang Timur dahulu Kabupaten Minahasa sekarang Kabupaten Minahasa Utara yang berbatasan:
 - Utara : Berbatasan dengan Pantai Laut;
 - Selatan : Berbatasan dengan Rawa Laut;
 - Barat : Berbatasan dengan Tanah Pasini;
 - Timur : Berbatasan dengan Tanah Pasini
4. Bahwa Terbantah baik dalam dalil-dalilnya maupun termuat dalam amar putusan Perkara Perdata Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm Jo Nomor: 13/PDT/2020/PT.MND Jo Nomor: 1149 K/PDT/2021; mendasarkan bukti kepemilikannya pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00189 dengan luas $\pm 63.800 M^2$ yang diperoleh oleh Terbantah dengan cara jual beli tanah berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 077/KL.AJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli Nomor 081/KL.AJB.XI/2000;
5. Bahwa tanah objek perkara tersebut diatas yang saat ini menjadi objek eksekusi adalah **SEBAGIAN** tanah peninggalan Alm. Permensius Kirauhe dengan total luas seluruhnya **± 13 Hektare** dimana Pembantah adalah salah satu ahli waris dari Alm. Permensius Kirauhe yang memiliki/mewariskan 2 bidang tanah yang terletak di tempat bernama Pasir Panjang yang terletak di Desa Lihunu Kecamatan Likupang Timur dengan uraian masing-masing sebagai berikut:
 - Utara : Berbatasan dengan Pantai Laut;

Hal 2 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Timur : Berbatasan dengan Sem Makau;
- Selatan : Berbatasan dengan Rawa Laut;
- Barat : Berbatasan dengan N Bawenti;

Dengan Luas Tanah kurang lebih 7 Hektare;

- Utara : Berbatasan dengan Taniwan/Yudas;
- Timur : Berbatasan dengan Rawa Laut;
- Selatan : Berbatasan dengan Antarani;
- Barat : Berbatasan dengan Daleda;

Dengan Luas Tanah kurang lebih 6 Hektare;

6. Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor: 85/PDT.G/2003/PN.MDO Tanggal 16 Desember 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap telah menyatakan menurut hukum bahwa peralihan hak jual beli tanah terhadap kedua bidang tanah tersebut yang didasarkan pada Akte Jual Beli Nomor 077/KL.AJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli Nomor 081/KL.AJB.XI/2000 adalah tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum;
7. Bahwa atas dasar kedua Akta Jual Beli tersebut di atas telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00189 tercatat nama pemegang hak Arlene Rupini Batuna, Surat Ukur Nomor 00008/LIHUNU/2016 Luas Tanah 63.800 M² oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara;
8. Bahwa Pembantah berdasarkan bukti-bukti kepemilikan sebagaimana diuraikan dalam dalil angka (5) dan (6) tersebut diatas mengajukan pengukuran bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tertanggal 16 November 2013 sebagaimana tercantum juga dalam Buku Register Tanah Desa Lihunu No.216 Folio No.54 dengan luas tanah ± 3 Hektare dengan batas-batas tanah:
 - Utara : Berbatasan dengan Pantai Laut;
 - Timur : Berbatasan dengan dr. Batuna;
 - Selatan : Berbatasan dengan dr. Batuna;
 - Barat : Berbatasan dengan Rawa Laut;
9. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas maka terdapat ketidaksesuaian antara ukuran luas sebagaimana data pada Register Desa Nomor 216 Folio No 54 yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Lihunu pada tanggal 08 Mei 2018 yang menyatakan Luas Tanah Terbantah *i.c* Arlene Rupini Batuna adalah seluas 7.562 M² *Vide* Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 87/2019/SKTT/V-2018 tanggal 08 Mei 2018;
10. Bahwa ketidaksesuaian luas tanah objek sengketa dapat dilihat juga pada fakta sebagaimana di uraikan dalam kedua AJB tersebut di atas dimana total luas

Hal 3 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



tanah adalah kurang lebih 13 Hektare sedangkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00189 tercantum luas \pm 63.800 M² dan pada Register Desa Nomor 216 Folio No 54 yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Lihunu pada tanggal 08 Mei 2018 yang menyatakan Luas Tanah Terbantah *i.c* Arlene Rupini Batuna adalah seluas 7.562 M² juga ketidaksesuaian dengan Register Nomor 216 Folio No.54 luas \pm 3 Hektare;

11. Bahwa Pembantah merasa keberatan dan mempertanyakan penetapan majelis hakim dalam putusannya Nomor 217/PDT.G/2018/PN. ARM yang tidak melakukan pemeriksaan lokasi secara benar dengan melakukan pemetaan atas tanah objek sengketa, hal ini dikarenakan Terbantah tidak menarik Kantor Pertanahan Minahasa Utara dan atau memintakan Kantor Pertanahan Minahasa Utara untuk melakukan pengembalian batas tanah objek sengketa berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00189/DESA LIHUNU yang menjadi dasar kepemilikan Terbantah;
12. Bahwa berdasarkan pada apa yang Pembantah uraikan dalam angka (9) dan (10) tersebut diatas maka objek perkara/objek eksekusi tidak dipastikan dengan benar letak serta batas-batasnya dengan pasti;
13. Bahwa dengan dikeluarkan Surat Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 06 Juni 2022 Nomor : 217/Pdt.G/2018/PN.Arm Jo Nomor: 13/PDT/2020/PT.MND Jo Nomor: 1149 K/PDT/2021 dan telah dilakukan Constatering pada tanggal 22 Juni 2022 oleh Jurus Sita Pengganti Pengadilan Negeri Airmadidi **dimana terjadi ketidaksesuaian penetapan luas dan batas-batas tanah objek eksekusi yang dengan demikian pelaksanaan eksekusi seharusnya dibatalkan;**

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil Pembantah tersebut diatas maka dengan ini mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi sudi kiranya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Bantahan (*Verzet*) Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik dan benar;
3. Membatalkan pelaksanaan atas putusan berdasarkan Surat Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 06 Juni 2022 Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm Jo Nomor: 13/PDT/2020/PT.MND Jo Nomor: 1149 K/PDT/2021;
4. Menghukum Terbantah atau pihak manapun juga untuk tunduk pada putusan ini;
5. Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara;

Hal 4 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



6. Mohon putusan yang adil;

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Pembantah dan Terbantah masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

(2.3) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk CHRISTIAN ELIEZER OKTAVIANUS RUMBAJAN, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Terbantah diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang, bahwa telah dibacakan bantahan Pembantah yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah telah memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 12 September 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI tentang Legal Standing dan Asas *Ne Bis In Idem*:

1. Bahwa Terbantah menolak segala dalil-dalil Pembantah kecuali yang secara tegas diakui oleh Terbantah;
2. Bahwa Pembantah dalam Putusan Perkara Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm tanggal 25 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 13PDT/2020/PT.MND tanggal 18 Februari 2020 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 1149/K/PDT/2021 tanggal 26 April 2021 adalah pihak TERGUGAT I/Pembanding/Pemohon Kasasi (*Selanjutnya disebut **Perkara Asal***) --- dalam hal ini Pembantah adalah **SUBJEK HUKUM dan OBJEK HUKUM YANG SAMA** dengan perkara Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm tanggal 25 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 13PDT/2020/PT.MND tanggal 18 Februari 2020 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 1149/K/PDT/2021 tanggal 26 April 2021;

Hal 5 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



3. Bahwa Objek Sengketa dalam Putusan Perkara Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm tanggal 25 September 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 13PDT/2020/PT.MND tanggal 18 Februari 2020 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 1149/K/PDT/2021 tanggal 26 April 2021 adalah **sebidang tanah yang bernama Pasir Panjang seluas 63.800 m² (enam puluh tiga ribu delapan ratus meter persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 00189 atas nama Arlene Rupini Batuna (TERBANTAH)** dengan batas-batas:

- Utara : Pantai/Laut;
- Selatan : Rawa Laut;
- Barat : Tanah Pasini;
- Timur : Tanah Pasini;

Yakni **OBJEK TANAH YANG SAMA** dengan Objek Tanah Gugatan Pembantah, --- dalam hal ini, **Objek Hukum perkara Bantahan adalah SAMA DENGAN Objek Hukum Putusan Perkara Asal** yang telah berkekuatan hukum tetap;

4. Bahwa alasan hukum Pembantah dalam gugatannya juga sama dengan alasan hukum dalam Perkara Asal yang telah berkekuatan hukum tetap, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil posita angka 2 dan 6 Bantahan yaitu putusan perkara Nomor: 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tanggal 16 Desember 2003 adalah **BUKTI T-7** dalam Perkara Asal;
- b. Bahwa dalil posita angka 8 Bantahan yaitu Bukti kepemilikan Pembantah sebagaimana Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tertanggal 16 November 2013, adalah surat yang telah dibatalkan dan dicabut oleh Kepala Desa Lihunu (pihak yang menerbitkan) sebagaimana **BUKTI P-21** yakni Surat Pembatalan oleh Hukum Tua Desa Lihunu Nomor: 157/2019/SP/IV-2018 tanggal 7 April 2018 dalam Perkara Asal;

5. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa dalam perkara bantahan a quo, Subjek Hukum, Objek Hukum, alasan-alasan bantahannya, sudah diperiksa dan diadili oleh Perkara Asal dari tingkat pertama, tingkat banding hingga tingkat kasasi, dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap, tegasnya, dalam Perkara Asal Pembantah telah menggunakan seluruh kesempatan menurut hukum untuk secara aktif mempertahankan haknya dalam acara Jawab Menjawab, Pembuktian Surat dan Saksi, serta telah menggunakan haknya mengajukan banding dan kasasi;

Hal 6 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



6. Bahwa bentuk Bantahan atau yang dikenal juga dengan Perlawanan yang diajukan oleh Pembantah, hanya dikenal dan diakui dalam hukum acara perdata Indonesia dalam perkara *verstek*; atau *derden verzet* (perlawanan pihak ketiga) yang diajukan oleh pihak ketiga yang mempunyai hak dalam suatu perkara yang tidak ditarik sebagai pihak, artinya bukan diajukan oleh pihak yang telah kalah karena tidak ada lagi kepentingan hukumnya, tegasnya bantahan yang diajukan oleh Pembantah hanyalah merupakan pengulangan saja dari apa yang telah diperiksa dan diadili dalam perkara Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 13PDT/2020/PT.MND Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1149/K/PDT/2021 yang telah berkekuatan hukum tetap, artinya **perkara Bantahan a quo bertujuan semata-mata menghilangkan dan/atau mengaburkan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;**
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelaslah bahwa Pembantah tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan perkara Bantahan a quo, dikaitkan asas *ne bis in idem* yang diatur dengan SEMA Nomor: 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Airmadidi Tidak Berwenang mengadili perkara Bantahan a quo;

DALAM POKOK PERKARA:

8. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi di atas sepanjang memiliki relevansi hukum dianggap merupakan bagian dari Pokok Perkara (*mutatis mutandis*);
9. Bahwa Pembantah mendalilkan bahwa Pembantah berhak terhadap objek tanah bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$ sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189 dengan batas-batas yaitu:
 - Utara : Pantai Laut;
 - Selatan : Rawa Laut;
 - Barat : Tanah Pasini;
 - Timur : Tanah Pasini;
10. Bahwa alasan kepemilikan Pembantah atas tanah dimaksud adalah berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor 85/PDT.G/2003/PN.MDO serta Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tertanggal 16 November 2013;

Hal 7 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



11. Bahwa dalil mengenai Putusan Perkara Perdata Nomor 85/PDT.G/2003/PN.MDO tanggal 16 Desember 2003 adalah **BUKTI T-7** yang telah dibantah oleh **BUKTI P-18** Perkara Asal yakni Putusan Perdata Pengadilan Negeri Manado Nomor: 104/Pdt.G/20005/PN.MDO tanggal 27 Juni 2005 (**BUKTI P-18**) yang pada pokoknya menyatakan Putusan Perkara Perdata Nomor 85/PDT.G/2003/PN.MDO tersebut **“tidak dapat dilaksanakan”**, tegasnya, Majelis Hakim Perkara Asal yang telah berkekuatan hukum tetap, telah mempertimbangkan bukti Putusan Perkara Perdata Nomor: 85/PDT.G/2003/PN.MDO dan bukti Putusan Perkara Perdata Nomor: 104/Pdt.G/20005/PN.MDO, dan pada akhirnya mengambil keputusan bahwa tanah bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$ sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189 adalah sah milik Terbantah **ARLENE RUPINI BATUNA**, serta menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat jual beli terhadap tanah yang bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$ termasuk didalamnya Akte Jual Beli Nomor 077/KLAJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli Nomor 081/KLAJB.XI/2000;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan”

dikaitkan dengan dalil Pembantah mengenai Bukti Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tertanggal 16 November 2013 (Posita 8 Bantahan), yang nota bene sudah dibatalkan dan dicabut oleh Pejabat Pemerintah (Hukum Tua Desa Lihunu) yang menerbitkan sebagaimana bukti P-21 Perkara Asal, maka seluruh dasar dan alasan hukum Pembantah tidak beralasan hukum, dan oleh karenanya harus ditolak seluruhnya;
13. Bahwa kami tegas menolak dalil bantahan Pembantah mengenai tidak dipastikan dengan benar letak serta batas-batas tanah objek sengketa (Posita 12) dalam Putusan Perkara Nomor: 217/Pdt.G/2018/PN.Arm, karena selain telah jelas dalam Surat Ukur dan patok-patok batas tanah dalam Sertifikat Nomor 00189 yang menjadi objek sengketa, telah jelas pula dalam Pemeriksaan Setempat Perkara Asal;
14. Bahwa selain dan selebihnya dalil bantahan Pembantah harus ditolak karena tidak beralasan hukum;

Hal 8 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Bantahan a quo, untuk dapat memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Terbantah mengenai Pengadilan Negeri Airmadidi tidak berwenang mengadili perkara a quo, dan/atau menyatakan Bantahan Pembantah ne bis in idem;
- Menyatakan Bantahan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembantah membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.9) Menimbang, bahwa selanjutnya Pembantah telah mengajukan Replik pada tanggal 26 September 2022, dan Terbantah telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 2 Oktober 2022 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagaimana termuat dalam berita acara;

(2.10) Menimbang, bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tanggal 16 November 2013, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Berita Acara Pengukuran Tanah No. 103/2019/BAPT/L/IX-2013 tanggal 16 November 2013, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Welni Kirauhe tanggal 16 November 2013, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Bado Kirauhe tanggal 27 Mei 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Hal 9 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 430/Cs/Btg/2003 tanggal 29 Februari 2012 atas nama Hermanus Kirauhe, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 397/Cs/Btg/2003 tanggal 29 Februari 2012 atas nama Permensus Kirauhe, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 7172CMT15042010000057 tanggal 15 April 2010 atas nama Amina Kirauhe, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian atas nama Benny Karel Buagho tanggal 16 Desember 2022, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian atas nama Gustin Saredo tanggal 16 Desember 2022, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

(2.11) Menimbang, bahwa Pembantah telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi LESPI SIKOME** di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa pada tahun 1992 saksi menjadi aparat desa, sebagai *maweteng* atau pembantu Kepala Jaga di Jaga I, lalu pada tahun 1997 saksi menjadi Kepala Jaga;
 - Bahwa ada masalah tanah antara Pembantah dan Terbantah, lokasi tanahnya di pantai Panjang di Desa Lihunu, masuk di Jaga V;
 - Bahwa para pemilik tanah di sepanjang pantai Panjang antara lain Bado Kirauhe, Mulalinda dan Sem Mukau;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan Pantai Laut, Timur dengan Sem Mukau, Selatan berbatasan dengan Rawa laut, Barat berbatasan dengan Eng Bawenti. Tanah itu adalah milik Bado Kirauhe;
 - Bahwa anak-anaknya Bado Kirauhe adalah Permensus Kirauhe, Amina Kirauhe dan Hermanus Kirauhe, namun yang saksi kenal hanyalah Permensus Kirauhe, dia tinggal di Bitung;
 - Bahwa Pembantah adalah anak dari Permensus Kirauhe. Permensus Kirauhe mempunyai delapan orang anak, yang saksi ingat yaitu Cici Kirauhe, Deby Kirauhe, Une Kirauhe, Welmi Kirauhe, yang lain saksi lupa;

Hal 10 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa luas keseluruhan tanah objek sengketa sekitar 13 hektar, saksi mengetahui luas itu dikarenakan saksi pernah mengukur tanah tersebut pada tahun 2000 sebagai Kepala Jaga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memohon pengukuran tahun 2000 itu, saksi sebagai Kepala Jaga dipanggil oleh Hukum Tua untuk melakukan pengukuran, namun setahu saksi tanah yang diukur tersebut adalah tanahnya Bado Kirauhe;
- Bahwa anak-anak Bado Kirauhe tidak pernah tinggal di tanah sengketa, baru kemudian pada sekitar tahun 2017 atau 2018 Welmi Kirauhe mulai tinggal di tanah sengketa, Pembantah merupakan keturunan dari Bado Kirauhe;
- Bahwa meskipun Pembantah baru tinggal di tanah sengketa sejak tahun 2017 atau 2018, namun sebelumnya Pembantah sudah sering datang pulang ke tanah sengketa meskipun tidak menetap;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Bado Kirauhe menjual tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada pencegahan saat Pembantah mulai tinggal di tanah sengketa, namun berikutnya ada pencegahan dari Akson Gaghegang sebagai mandor atas suruhan Arlene Batuna di tanah sengketa. Sebelum tahun 2017 Akson sudah masuk ke tanah sengketa;
- Bahwa menurut Akson tanah sengketa sudah terjual, namun saksi tidak pernah mendengar adanya jual beli tersebut;
- Bahwa di Desa Lihunu jika ada jual beli maka akan diumumkan di Desa. Jual beli yang Akson maksudkan tersebut tidak pernah diumumkan di Desa.
- Bahwa pada tahun 2018 ada perkara antara Pembantah dan Terbantah, saksi hadir di perkara itu sebagai saksi. Tanah yang diperkarakan pada tahun 2018 itu sama dengan yang diperkarakan di perkara ini;
- Bahwa tanah sengketa berbatasan di sebelah Timur dengan Sem Mukau. Saksi pernah mendengar tanahnya Sem Mukau dijual kepada Terbantah, saksi mengetahuinya karena jual beli itu diumumkan di Desa pada sekitar tahun 2004-2005;
- Bahwa pada tahun 2022 petugas dari Pengadilan Negeri Airmadidi pernah mendatangi Desa Lihunu di pantai Panjang untuk persiapan eksekusi. Tanah yang didatangi petugas pengadilan itu bukan tanahnya Arlene Batuna, tapi tanahnya Bado Kirauhe;

Hal 11 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa tujuan petugas Pengadilan datang ke tanah sengketa adalah untuk pencocokan data, saksi mengetahuinya berdasarkan penyampaian dari pimpinan pengadilan yang hadir pada saat eksekusi itu;
- Bahwa hasil dari pencocokan data tersebut ternyata hasilnya tidak sesuai antara data dari Pembantah dan data dari Terbantah, makanya kemudian dibatalkan;
- Bahwa saksi diundang oleh Pembantah untuk menyaksikan pencocokan data tersebut;
- Bahwa menurut Pembantah tanah sengketa tidak pernah dijual ke pihak lain;
- Bahwa pada tahun 2013 Pembantah pernah datang ke Lihunu untuk memohon pelaksanaan pengukuran atas tanah sengketa seluas tiga hektar. Pengukuran itu telah pula diumumkan di Desa dan telah dilaksanakan pengukuran oleh pemerintah desa pada tahun 2013, serta telah pula diterbitkan surat pengukurannya;
- Bahwa saksi tidak mengikuti pengukuran tahun 2013 itu, namun saksi pernah membaca surat pengukuran itu karena ditunjukkan oleh Pembantah pada tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pengukuran yang dimohonkan oleh Terbantah, yang saksi tahu pengukuran tahun 2000 adalah pengukuran Kirauhe;
- Bahwa Akson bekerja di tanah sengketa sejak sekitar tahun 2004, sejak Pembantah menduduki tanah sengketa Akson sudah tidak bekerja lagi di tanah sengketa;
- Bahwa tanah yang diukur tahun 2000 merupakan tanah yang sama dengan tanah yang diukur pada tahun 2013, Pembantah mendapatkan bagian tiga hektar dari tanah yang diukur pada tahun 2000;
- Bahwa tanah dengan batas-batas sebagai berikut: Utara berbatasan dengan Taniwan/Yudas, Timur berbatasan dengan Rawa Laut, Selatan berbatasan dengan Antarani, Barat berbatasan dengan Daleda, tanah itu juga merupakan tanahnya keluarga Kirauhe, luasnya enam hektar, namun beda dengan tanah sengketa, kedua tanah itu tidak berbatasan langsung namun dipisahkan oleh rawa laut. Tanah yang enam hektar itu sudah pernah ada pengukurannya atas permohonan dari Welmi Kirauhe namun saksi lupa kapan waktu pengukuran tersebut;



- Bahwa tanah yang enam hektar itu sekarang sudah dijual kepada Agus Abidin;
- Bahwa pencocokan data yang dilakukan petugas dari Pengadilan tidak termasuk tanah yang enam hektar itu, namun hanya tanah 13 hektar yang saksi jelaskan sebelumnya;
- Bahwa tanah yang luasnya 13 hektar itu merupakan satu bidang tanah, bukan dua bidang;
- Bahwa Permensus Kirauhe, Amina Kirauhe dan Hermanus Kirauhe bukan merupakan keturunan langsung dari Bado Kirauhe, mereka bertiga adalah keturunan langsung dari Boas Kirauhe;
- Bahwa tanahnya Bado Kirauhe belum pernah dibagi. Tanah tiga hektar yang diperoleh Welmi Kirauhe itu karena hanya tinggal sisa tiga hektar itu tanahnya Kirauhe, yang sepuluh hektar saksi tidak mengetahui;
- Bahwa yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah karena tanah kepunyaannya Arlene Batuna yang dibeli dari Sem Mukau salah posisi masuk ke tanahnya Welmi Kirauhe;
- Bahwa Welmi Kirauhe keberatan karena yang diseharusnya dieksekusi itu tanahnya Arlene Batuna yang ada di sebelah timur tanahnya Welmi Kirauhe. Jadi tanah yang dieksekusi itu sebagian masuk ke tanahnya Welmi Kirauhe di bagian sebelah timur;
- Bahwa pada tahun 2018 ada Hakim yang turun ke lokasi untuk pemeriksaan lokasi, saksi hadir pada saat itu namun tidak dilakukan pemeriksaan secara detil dan ada perbedaan arah mata angin;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1 dan P-2 namun tidak pernah melihat bukti T-7;
- Bahwa tanahnya Pembantah adalah semua yang ada di gambar bukti T-5, sedangkan tanahnya Arlene Batuna yang dibeli dari Sem Mukau ada di sebelah Timur;

2. **Saksi YUNUS BAWENTI**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi lahir dan besar di Desa Lihunu;
- Bahwa saksi sudah sekitar 10 tahun menjadi BPD, yaitu sejak pemerintahan Hukum Tua Pentje Johan Datang
- Bahwa Pembantah adalah ahli waris dari *tete'* Bado Kirauhe. Bado Kirauhe memiliki anak bernama Boas Kirauhe. Boas Kirauhe memiliki tiga keturunan

Hal 13 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



yaitu Amina Kirauhe, Permensus Kirauhe dan Hermanus Kirauhe. Pembantah adalah anak dari Permensus Kirauhe;

- Bahwa *tete'* saksi yang bernama Mikel Bawenti memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanahnya keluarga Kirauhe hasil perombangan oleh Bado Kirauhe, jadi kalau dari tanahnya keluarga Kirauhe sebelah baratnya berbatasan dengan keluarga Bawenti yang merupakan *tete'* saksi;
- Bahwa tanahnya keluarga Kirauhe itu terletak di Desa Lihunu Jaga V, namanya Pasir Panjang;
- Bahwa Bado Kirauhe pernah memberikan kepercayaan menitipkan tanah di Pasir Panjang tersebut kepada *tete'* saksi Mikel Bawenti;
- Bahwa karena dipercaya oleh Bado Kirauhe untuk menjaga tanah tersebut, saksi dan keluarga saksi pernah berkebutan di tanah sengketa bahkan sejak sebelum perkara tahun 1996 antara keluarga Kirauhe dengan keluarga Takumansang;
- Bahwa tanahnya keluarga Kirauhe itu pernah diserobot oleh keluarga Takumansang dan pernah berperaka pada tahun 1996 sampai 1997, perkara itu dimenangkan oleh keluarga Kirauhe. Yang menjadi saksi dalam perkara itu adalah ayah saksi yang bernama Lukas Bawenti. Ayah saksi pernah menyampaikan kepada saksi kalau nanti keluarga Kirauhe datang untuk mencari tanah, sebagaimana pesan *tete'* saksi maka tanahnya keluarga Kirauhe harus dikembalikan, tanah yang dimaksud adalah tanah yang dulu ditiptkan oleh keluarga Kirauhe kepada keluarga Bawenti. Namun sampai sekarang belum ada balik nama di desa. Kemudian pada tahun 2018, keluarga Kirauhe menemui saksi sendiri, selanjutnya saksi dan keluarga menyerahkan atau mengembalikan tanah itu kepada keluarga Kirauhe dan penyerahan itu sudah juga melalui administrasi desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perkara tahun 1996 itu sudah pernah dieksekusi atau belum;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanahnya keluarga Kirauhe tersebut dijual. Prosedur jual beli di desa itu harus ada pengumuman, dan saksi tidak pernah mendengar ada penjualan berkaitan dengan tanah itu. Saksi sebagai pemilik tanah yang berbatasan tidak pernah dipanggil untuk pengukuran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanahnya keluarga Kirauhe tersebut;

Hal 14 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa diduduki oleh Pembantah sejak sekitar tahun 2017;
- Bahwa sekitar tahun 2022 saksi mendengar di tanah sengketa akan dieksekusi oleh pengadilan, saksi mendengar informasi tersebut berdasarkan pengumuman dari desa. Saksi hadir juga saat orang dari Pengadilan datang ke tanah sengketa, namun ternyata tidak jadi eksekusi, katanya orang Pengadilan mereka hanya mau pencocokan data;
- Bahwa berdasarkan pengumuman desa itu yang bermohon eksekusi adalah Terbantah, sedangkan yang mau dieksekusi adalah tanahnya keluarga Kirauhe di Pasir Panjang;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan dengan Sem Mukau, Barat berbatasan dengan Bawenti, Selatan berbatasan dengan rawa laut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada petugas BPN yang berkunjung ke tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang sertifikat berkaitan dengan kepemilikan Terbantah atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya register tanah atas nama Pembantah;
- Bahwa berdasarkan pengumuman di desa saksi pernah mendengar tanahnya Sem Mukau di Pasir Panjang sudah dijual kepada keluarga Batuna, pengumuman itu sekitar tahun 2000an namun saksi lupa kapan pastinya pengumuman tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembagian harta milik keluarga Kirauhe;
- Bahwa tanah yang diduduki oleh Pembantah adalah keseluruhan tanah miliknya Bado Kirauhe;
- Bahwa setahu saksi tidak ada tanah dengan batas-batas sebagai berikut: Utara berbatasan dengan Pantai Laut, Timur dan Selatan berbatasan dengan Batuna, Barat berbatasan dengan Rawa Laut. Tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini batas-batasnya tidak seperti itu;
- Bahwa sebelum menduduki tanah sengketa, Pembantah tinggal di Bitung. Menurut cerita darinya, Pembantah bersaudara sembilan orang, namun yang datang ke Lihunu baru empat orang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menduduki tanah sengketa sebelum diduduki oleh Pembantah. Namun sebelum tahun 2017 saksi

Hal 15 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



sempat melihat pak Akson mengelola tanah sengketa, setahu saksi Akson itu karyawannya Batuna;

- Bahwa saksi awalnya tidak mengetahui ada perkara gugatan berkaitan dengan tanah sengketa yang ditujukan kepada Pembantah bersaudara pada tahun 2017. Saksi baru mengetahuinya ternyata ada perkara pada saat ada pengumuman di desa tentang adanya eksekusi;
- Bahwa keluarga Kirauhe mempunyai dua bidang tanah di Desa Lihunu, tapi kedua tanah itu tidak saling berbatasan, kedua tanah itu dipisahkan oleh rawa laut. Yang satu adalah tanah sengketa, yang satunya adalah tanah disebelah rawa laut, tapi tanah kedua sudah dijual kepada Agus Abidin, dia orang Manado, sekarang tanah kedua itu dikuasai oleh Agus Abidin;
- Bahwa tanahnya keluarga Kirauhe yang sudah dijual kepada Agus Abidin itu batas-batasnya sebagai berikut: Utara berbatasan dengan Taniwan Yudas, Timur berbatasan dengan rawa laut, Selatan berbatasan dengan Antarani, Barat berbatasan dengan Daleda. Yang saksi pernah dengar luas tanah itu sekitar enam hektar;

3. **Saksi JHON WIKLIF HAERANI**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sejak lahir tinggal di Lihunu, tidak pernah tinggal di luar Lihunu;
- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tanah di Desa Lihunu Jaga V yang disebut dengan nama Pasir Panjang, lokasinya di pesisir pantai;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa Lihunu sejak tahun 1995 sampai tahun 2003. Selain itu saksi pernah juga menjadi Ketua BPD sejak tahun 2009 sampai tahun 2015;
- Bahwa setahu saksi tanah di sepanjang Pasir Panjang itu sebagian besar adalah milik keluarga Kirauhe, lalu ada juga milik keluarga Antarani, Nangkoda dan Saledo;
- Bahwa tanah sengketa dulunya pernah diduduki oleh keluarga Takumansang, kemudian pada tahun 1996 ada perkara di Pengadilan Manado antara keluarga Kirauhe melawan keluarga Takumansang berkaitan dengan kepemilikan tanah itu, yang mana perkara itu dimenangkan oleh keluarga Kirauhe sebagai pemilik sah atas tanah sengketa. Pada tahun 1997 saksi sempat mengumumkan putusan tersebut

Hal 16 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm

Disclaimer

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



melalui pengeras suara di desa yang intinya tanah tersebut adalah milik keluarga Kirauhe;

- Bahwa tanah yang disengketa pada tahun 1996 itu adalah tanah yang sama dengan tanah sengketa dalam perkara ini, luasnya dulu sekitar 13 hektar berdasarkan register desa yang saksi pernah lihat, namun karena abrasi luasnya mungkin berkurang;
- Bahwa setelah perkara tahun 1996 itu saksi pernah mendengar keluarga Kirauhe menjual sebagian tanah seluas tiga hektar kepada keluarga Batuna, lokasinya di bagian Selatan Timur. Yang menjual adalah Amina Kirauhe dengan alasan untuk mengganti biaya pengurusan perkara sebelumnya;
- Bahwa Amina Kirauhe adalah keturunan dari keluarga Kirauhe, saksi tidak mengetahui siapa orang tuanya, namun Amina Kirauhe itu tiga bersaudara;
- Bahwa keluarga Kirauhe punya dua bidang tanah, tanah yang pertama luasnya sekitar 13 hektar, tanah yang kedua luasnya sekitar enam hektar. Kedua tanah itu dipisahkan oleh rawa laut. Kedua tanah tersebut sudah tercatat dalam buku register tanah desa. Yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang luasnya 13 hektar;
- Bahwa batas-batas tanah yang 13 hektar itu adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan Sem Mukau, Utara berbatasan dengan laut, Barat berbatasan dengan Bawenti, Selatan berbatasan dengan rawa laut. Tanah yang sebagian dijual oleh Aminta Kirauhe adalah bagian dari tanah yang 13 hektar ini;
- Bahwa pada tahun 1997 kuasa hukum dari Amina Kirauhe pernah menunjukkan titik-titik batas tanah yang 13 hektar itu. Saat itu saksi menjabat sebagai Sekdes turun ke lokasi untuk mengecek batas-batasnya;
- Bahwa tahun 1997 itu bukanlah pengukuran, namun hanya meninjau lokasi berdasarkan permohonan dari Filemon Sikome yang merupakan kuasa hukum dari Amina Kirauhe bersaudara. Karena hanya meninjau lokasi, maka saat itu saksi tidak mengetahui berapa luas tanahnya keluarga Kirauhe, baru pada tahun 2019 anaknya Amina Kirauhe menunjukkan register kepada saksi, dari situ saksi mengetahui luas tanah milik keluarga Kirauhe itu kurang lebih 13 hektar;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada pengumuman di desa berkaitan dengan penjualan tiga hektar tersebut, kebetulan saat itu ayah saksi menjabat sebagai Kepala Desa, pengumuman itu sekitar tahun 1998 dan untuk tanah tiga hektar itu sudah pernah pula dilakukan pengukuran;

Hal 17 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa tanah tiga hektar yang dijual oleh Amina Kirauhe kepada keluarga Batuna itu batas-batasnya sebagai berikut: Utara berbatasan dengan rawa laut, Timur berbatasan dengan Mulalinda dan Mukau, Barat berbatasan dengan keluarga Kirauhe, Utara berbatasan dengan laut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada penjualan selain penjualan tanah tiga hektar tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada pembagian berkaitan dengan tanah-tanahnya keluarga Kirauhe;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada register desa atas nama keluarga Batuna;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tentang adanya pihak yang datang ke tanah sengketa untuk proses pembuatan sertifikat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada pengukuran dari BPN, namun memang pernah ada pengukuran oleh aparat desa di tanah sengketa tapi saksi tegur karena pengukuran itu tanpa ada pemberitahuan kepada pemerintah desa. Namun saksi tidak mengetahui pengukuran itu untuk keperluan apa;
- Bahwa sebagian tanah sengketa sejak tahun 2018 diduduki oleh Pembantah, namun saksi tidak mengetahui pasti berapa luas tanah yang sekarang dikuasai oleh Pembantah. Pembantah sebelum tahun 2018 tinggal di Sorong;
- Bahwa sebelum diduduki oleh Pembantah, tanah sengketa diduduki oleh Akson. Adapun bagian tanah yang diduduki Akson adalah tanah tiga hektar yang dijual Amina kepada Batuna. Namun saksi tidak mengetahui secara pasti sejak kapan Akson mulai menduduki tanah itu;
- Bahwa selain tanah tiga hektar itu, Akson juga menduduki tanah untuk kepentingan dia sendiri sekitar dua hektar;
- Bahwa sekarang saksi pernah mendengar keluarga Batuna sudah beli beberapa bidang tanah di Desa Lihunu, namun tanahnya Batuna itu tidak berbatasan langsung atau agak jauh dari tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar keluarga Batuna membeli tanah dari Sem Mukau;
- Bahwa di tanah sengketa saat ini adalah rumah yang dibangun oleh keluarga Kirauhe. Saksi tidak pernah melihat ada rumah yang dibangun oleh Akson;

Hal 18 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa pada tahun 2019 saksi pernah mendengar dari pengeras suara di desa ada penyerahan tanah dari keluarga Bawenti kepada keluarga Kirauhe. Tanah yang diserahkan itu berada di sisi tanah sengketa sebelah barat karena berbatasan dengan tanah milik keluarga Bawenti, namun saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang diserahkan kepada keluarga Kirauhe itu;
 - Bahwa setahu saksi belum ada pembagian berkaitan dengan tanah-tanah milik keluarga Kirauhe. Sejak keluarga Kirauhe menang perkara tahun 1997 sampai sekitar tahun 2003 keluarga Kirauhe tidak menetap di lokasi tanah. Keluarga Kirauhe tinggalnya di luar Desa Lihunu;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar adanya penjualan tanah dari Sem Mukau kepada Batuna;
 - Bahwa saksi tidak pernah melakukan pengukuran atas tanah sengketa pada tahun 2013;
 - Bahwa dari tahun 1998 sampai 2018 tidak ada dari keluarga Kirauhe yang menduduki tanah sengketa;
 - Bahwa untuk tanahnya Kirauhe yang enam hektar sudah dijual kepada Agus Abidin, namun saksi tidak mengetahui siapa yang menjual tanah enam hektar itu;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui perkara tahun 2018 antara Terbantah melawan Pembantah;
 - Bahwa petugas Pengadilan pernah datang ke tanah sengketa untuk melakukan pencocokan data, namun di desa diumumkan petugas tersebut datang untuk eksekusi;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tanah dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara berbatasan dengan pantai laut, timur berbatasan dengan Batuna, selatan berbatasan dengan Batuna, barat berbatasan dengan rawa laut;
 - Bahwa keluarga Batuna mempunyai tanah di Pasir Panjang hasil pembelannya dari Amina Kirauhe, hanya itu yang mereka punya;
4. **Saksi ABDON ANTARANI**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tinggal sejak lahir sampai sekarang di Desa Lihunu, tidak pernah tinggal di luar Desa Lihunu;
 - Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah di Desa Lihunu yang bernama Pasir Panjang;



- Bahwa pada tahun 2017 saksi pernah mendengar ada pengumuman di desa katanya mau ada pengukuran di tanah sengketa atas permintaan dari keluarga Kirauhe. Saat itu saksi menjabat sebagai hansip yaitu sejak tahun 2003 sampai tahun 2017;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik keluarga Kirauhe. Saksi mengetahui informasi tersebut karena dulunya tanah sengketa diduduki oleh keluarga Takumansang, setelah dicari datanya ternyata tanah itu kepunyaan keluarga Kirauhe;
- Bahwa tujuan pengukuran tahun 2017 itu adalah untuk mencari keseluruhan tanahnya keluarga Kirauhe;
- Bahwa keluarga Kirauhe memiliki dua bidang tanah di Desa Lihunu, yang satu di Pasir Panjang, sedangkan yang satu di Kiae. Kedua tanah itu agak jauh dan tidak bersebelahan. Luas tanah milik keluarga Kirauhe di Pasir Panjang adalah sekitar 12 (dua belas) hektar. Untuk yang di Kiae saksi tidak mengetahui berapa luasnya namun tanah di Kiae itu berbatasan dengan tanah saksi di sebelah barat;
- Bahwa pada tahun 2017 saksi pernah turun ke lokasi tanah sengketa untuk melakukan pengukuran atas permintaan dari keluarga Kirauhe, makanya dari situ saksi mengetahui luas tanah sengketa sebesar 12 (dua belas) hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keluarga Kirauhe siapa yang meminta dilakukan pengukuran tahun 2017 tersebut;
- Bahwa pengukuran tahun 2017 itu hanya untuk mencocokkan tanah sengketa dengan register yang sudah ada, namun saksi tidak mengetahui nomor registernya;
- Bahwa yang ikut pengukuran tahun 2017 antara lain Lespi Sikome sebagai Kepala Jaga I, lalu ada Z Alia sebagai Kaur Pemerintahan tapi sekarang sudah meninggal dunia, lalu saksi sebagai Hansip, kemudian ada Kepala Jaga Pengukur namanya Rudi Gaghegang, dan Gustin Saredo sebagai Kaur Umum;
- Bahwa pengukuran tahun 2017 itu hanya mengikuti gambar register yang diberikan oleh Hukum Tua Swengli Humena, namun saat itu bukan saksi yang pegang gambarnya, yang pegang gambar adalah Kepala Jaga Pengukur. Jadi saat itu yang menunjukkan titik-titik batasnya adalah Kepala Jaga Pengukur berdasarkan register. Sedangkan pemilik tanahnya dari keluarga Kirauhe tidak hadir;

Hal 20 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa saksi bertanda tangan di gambar tanah hasil pengukuran tahun 2017. Gambar tanah digambar oleh Hukum Tua, namun Hukum Tua tidak turun ke lokasi, dia mendapatkan gambar tanah dari Kepala Jaga Pengukur, semua yang turun di lokasi pada tahun 2017 ikut bertanda tangan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanah milik keluarga Kirauhe di Pasir Panjang pernah dijual;
- Bahwa tanah sengketa saat ini diduduki oleh Pembantah, namun saksi tidak mengetahui sejak kapan Pembantah mulai menduduki tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa tanah di Pasir Panjang dimiliki oleh beberapa orang, antara lain Sem Mukau, Bawenti dan Kirauhe;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Sem Mukau menjual tanah di Pasir Panjang;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Amina Kirauhe dan siapa saja saudara dari Pembantah;
- Bahwa keluarga Kirauhe yang tinggal di tanah sengketa hanyalah Pembantah;
- Bahwa saksi kenal dengan Akson Gaghenggang, dia kerja dengan Batuna di Murex;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Akson Gaghenggang dipercaya oleh Batuna untuk menjaga tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada penyerahan tanah dari keluarga Bawenti kepada keluarga Kirauhe;

(2.12) Menimbang, bahwa Terbantah untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 25 September 2019, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 13/Pdt/2020/PT Mnd tanggal 18 Februari 2020, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;



3. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Pdt/2021 tanggal 26 April 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00189/Desa Lihunu atas nama Arlene Rupini Batuna tanggal 6 April 2017, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Gambar Peta Situasi Tanah Milik Kel. Batuna di Desa Lihunu, telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Gambar Peta Situasi Tanah Milik Kel. Batuna di Desa Lihunu, telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Surat Pembatalan No. 157/2019/SP/IV-2018 tanggal 7 April 2018, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Permensus Kirauhe tanggal 22 Maret 2003, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Catatan Persidangan No. 19/Pid.C/2018/PN Arm tanggal 15 November 2018, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Register Tanah Desa Lihunu No. 216, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;

(2.13) Menimbang, bahwa Terbantah telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi AKSON GAGHENGANG**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa diantara Para Pihak ada masalah tanah yang terletak di Desa Lihunu, namanya tempatnya adalah Pasir Panjang;
 - Bahwa di Desa Lihunu saksi pernah menjabat sebagai pembantu Kepala Jaga atau *maweteng* pada tahun 2002-2003;
 - Bahwa tanah sengketa dulunya adalah milik Bado Kirauhe, menurut register desa luasnya sekitar tujuh hektar lebih;
 - Bahwa pada tahun 2000 saya pernah mendengar adanya pengumuman di desa berkaitan dengan penjualan tanah sengketa oleh anak-anaknya Bado Kirauhe kepada Arlene Batuna. Saksi juga hadir pada saat pengukuran tahun 2000 dikarenakan tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah yang dijual keluarga Kirauhe itu. Selain itu pada sekitar tahun 2002 saksi pergi ke Manado untuk berobat, lalu saksi menginap di penginapan kuasa

Hal 22 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



hukumnya Arlene Batuna yang bernama Ronny Tumbelaka, saat itu saksi bersama dengan Kepala Jaga Pengukur dan Sem Alia. Di penginapan itu ada dua orang yang saksi tidak kenal, lalu saksi bertanya kepada Kepala Jaga Pengukur "siapa itu di dalam", lalu dia menjawab yang didalam itu adalah Permensus Kirauhe dan Hermanus Kirauhe. Kemudian saksi bertanya lagi untuk apa mereka di dalam penginapan itu, lalu dijawab katanya mereka mau menjual tanah. Namun saksi tidak mengetahui bagaimana transaksinya dan saksi tidak melihat serta mendengar secara langsung pembicaraan mereka itu;

- Bahwa tidak ada yang keberatan dengan adanya pengumuman desa tahun 2000, termasuk dari Welmi Kirauhe;
- Bahwa saksi hadir pada saat pengukuran tanah sengketa tahun 2000 karena tanah istri saksi berbatasan sebelah Timur dengan tanah yang diukur, namun dari keluarga Kirauhe tidak ada yang hadir dalam pengukuran tersebut;
- Bahwa isi pengumuman desa tahun 2000 adalah pada pokoknya tanah di Pasir Panjang akan diukur untuk keperluan akan dijual kepada Arlene Batuna;
- Bahwa selanjutnya sekitar bulan November tahun 2002 saksi diberi kuasa dan kepercayaan oleh Terbantah untuk menjaga tanah sengketa, dan karenanya saksi menjaga tanah sengketa sampai sekarang;
- Bahwa Bado Kirauhe mempunyai tiga keturunan, yaitu Amina Kirauhe, Permensus Kirauhe dan Hermanus Kirauhe. Sekarang ketiganya sudah meninggal dunia. Welmi Kirauhe adalah anak dari Permensus Kirauhe;
- Bahwa kemudian pada tahun 2006 ada yang memberitahu saksi intinya tanah sengketa sudah dijual lagi oleh keluarga Kirauhe, lalu saksi menyampaikan informasi itu kepada dokter Batuna, kemudian dokter Batuna menyuruh saksi untuk menelusuri penjualan itu. Tiba-tiba saksi dipanggil oleh Pengadilan Manado untuk bersaksi masalah tanah itu pada sekitar tahun 2006. Dari perkara itu saksi baru mengetahui ternyata tanah itu dijual keluarga Kirauhe kepada Daniel Gondo. Saksi saat itu menjadi saksi dari pihak Batuna. Perkara itu kemudian dimenangkan oleh Arlene Batuna;
- Bahwa tanah yang disengketakan pada perkara tahun 2006 adalah tanah yang sama dengan yang disengketakan dalam perkara ini, yaitu Pasir Panjang. Dalam perkara tahun 2006 itu Daniel Gondo adalah pembeli tanah Pasir Panjang dari keluarga Kirauhe;

Hal 23 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembelian yang dilakukan oleh Daniel Gondo tersebut tidak ada pengukuran dan pengumumannya di desa;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan dengan Mukau, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan Bawenti;
- Bahwa selain membeli tanah dari keluarga Kirauhe, Batuna juga membeli tanah dari keluarga Mukau di Pasir Panjang, sehingga total tanah milik keluarga Batuna di Pasir Panjang sekitar 10 hektar, yang tujuh hektar sekian dibeli dari keluarga Kirauhe;
- Bahwa pada tahun 2018 Pembantah datang dan tinggal di tanah sengketa;
- Bahwa saksi dulu sempat mendirikan rumah di tanah sengketa, lokasinya di sekitar rumah yang sekarang didirikan oleh Welmi Kirauhe, namun rumah saksi tersebut sudah hancur tersapu ombak;
- Bahwa tanah sengketa berbatasan sebelah Timur dengan Mukau, tanah itu yang saksi maksud sebagai tanah saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang dibeli Terbantah, tanah itu warisan dari istri saksi dari keluarga Mukau, istri saksi namanya Lisbet Mukau;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat register desa atas nama Arlene Batuna, yang saksi pernah lihat adalah register atas nama Bado Kirauhe yang saksi lihat pada tahun 2000, register itu adalah register tahun 1960. Saksi melihat registernya Bado Kirauhe dalam rangka pengukuran dan penjualan dari keluarga Kirauhe kepada keluarga Batuna;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti registernya Bado Kirauhe itu sudah dibaliknama atau belum menjadi atas nama Terbantah, namun menurut penyampaian dari Hukum Tua Pentje Johan Datang katanya registernya Bado Kirauhe itu sudah berubah menjadi atas nama Terbantah;
- Bahwa keluarga Sem Mukau pernah menjual tanah yang luasnya sekitar dua hektar pada tahun 2007 kepada keluarga Batuna, lokasinya di sebelah Timur tanahnya Bado Kirauhe tersebut, yaitu di Pasir Panjang;
- Bahwa di Pasir Panjang Terbantah punya dua bidang, yang satu dibeli dari keluarga Kirauhe, yang satu dibeli dari keluarga Mukau. Batuna punya lagi di Desa Lihunu tapi sudah agak jauh, bukan di Pasir Panjang;
- Bahwa dari keluarga Kirauhe hanya Pembantah yang menduduki tanah sengketa;

Hal 24 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa saksi pernah mendampingi petugas dari BPN untuk melakukan pengukuran atas tanah sengketa, saksi lupa kapan tahunnya namun saat Hukum Tuanya Pentje Johan Datang. Pengukuran itu didampingi juga aparat desa yaitu Gustin Saredo yang saat itu menjabat sebagai Kaur Umum;
- Bahwa sertifikat No. 00189/Desa Lihunu adalah sertifikat atas tanah sengketa;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah saksi yang menunjukkan batas-batas tanahnya kepada petugas BPN, namun dalam sertifikat No. 00189/Desa Lihunu tercantum pihak yang menunjukkan batas-batas tanah adalah Arlene Rupini Batuna, bukan saksi;

5. **Saksi SWENGLI HUMENDA**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menjadi Kepala Desa atau Hukum Tua Lihunu sejak tahun 2002 sampai tahun 2008;
- Bahwa saksi pernah mendengar dulu di Desa Lihunu ada tanah atas nama Bado Kirauhe, namun pada tahun 2000 tanah itu sudah terjual semuanya kepada Arlene Batuna;
- Bahwa tanahnya Bado Kirauhe itu tercatat di register desa No. 216 Folio 54 atas nama Bado Kirauhe, luasnya berdasarkan register adalah 7,5 hektar, namun luasnya sekarang mungkin sudah berubah karena abrasi;
- Bahwa Bado Kirauhe punya tiga orang anak, yaitu Permensus Kirauhe, Hermanus Kirauhe dan Amina Kirauhe. Anak-anaknya Bado Kirauhe tidak ada yang tinggal di Lihunu, mereka tinggal di Bitung. Saksi kenal dengan anak-anaknya Bado Kirauhe karena pada tahun 2003 saksi pernah ke rumahnya Permensus dan Hermanus, namun saat itu Amina Kirauhe sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang menjual tanahnya Bado Kirauhe kepada Terbantah adalah ketiga anaknya tersebut. Penjualan itu terjadi pada tahun 2000 pada saat Hukum Tua Anselmus Haerani, saat itu saksi menjabat sebagai wakil Ketua BPD;
- Bahwa saksi pernah mendengar pengumuman di desa berkaitan dengan penjualan tahun 2000 tersebut. Setahu saksi penjualan itu tidak ada yang keberatan, namun saksi tidak mengikuti proses jual beli tersebut;



- Bahwa register tanah atas nama Bado Kirauhe itu kemudian diubah menjadi atas nama Arlene Batuna pada saat Hukum Tua Penjte Johan Datang;
- Bahwa pada tahun 2000 itu menurut Hukum Tua Haerani dia tidak membalik nama dalam register tanah menjadi atas nama Arlene Batuna, namun dia mengaku mengetahui jual beli itu dan dia pernah menerbitkan surat berita acara pengukuran dan surat kepemilikan, serta dia menjadi saksi transaksi pada jual beli tersebut. Kemudian ada perkara di Manado pada tahun 2003 yang mana mantan Hukum Tua Haerani dan saksi menjadi saksi dalam perkara itu. Perkara itu antara Kirauhe dan Batuna, saksi menjadi saksinya Kirauhe. Perkara itu timbul karena pada tahun 2003 tanah itu kembali dijual oleh keluarga Kirauhe kepada Gondowijoyo. Dalam perkara tahun 2003 itu saksi mengetahui ternyata sebelumnya tanah itu sudah pernah dijual kepada Arlene Batuna sebelum dijual kepada Gondowijoyo, namun registernya belum dibalik nama menjadi atas nama Arlene Batuna. Saksi sebagai Hukum Tua tahun 2002 sampai tahun 2008 juga tidak membalik nama register menjadi atas nama Arlene Batuna. Baru kemudian pada tahun 2016 atau 2018 pada saat Hukum Tua Pentje Johan Datang dilakukanlah balik nama menjadi atas nama Arlene Batuna;
- Bahwa saksi saat menjabat sebagai Hukum Tua tidak membalik nama register tersebut karena saksi takut, yang melakukan transaksi jual beli bukan saksi, tapi transaksi jual belinya saat Hukum Tua Haerani. Namun Haerani di Pengadilan mengatakan transaksi jual beli itu benar-benar ada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Hukum Tua Penjte Johan Datang membalik nama register menjadi atas nama Terbantah. Saksi sebetulnya tidak mengetahui proses balik nama tersebut, saksi baru mengetahui registernya sudah dibalik nama pada saat peralihan jabatan Hukum Tua dari Penjte Johan Datang kepada pejabat Hukum Tua yang menggantikannya. Saat itu saksi tidak menjabat apa-apa, saksi hanya anggota masyarakat;
- Bahwa berdasarkan register No. 216 Folio 54, batas-batas tanahnya Bado Kirauhe yang sudah dijual kepada Terbantah adalah Utara berbatasan dengan laut, Timur berbatasan dengan Mukau, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan Bawenti;
- Bahwa tanahnya Bado Kirauhe yang sudah dibeli oleh Terbantah tersebut sekarang sudah bersertifikat, saksi melihat sertifikatnya pada saat petugas dari Pengadilan datang ke tanah sengketa untuk proses pra eksekusi;

Hal 26 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa petugas Pengadilan itu datang ke tanah sengketa untuk peninjauan lapangan, saksi hadir saat peninjauan tersebut. Petugas Pengadilan menanyakan siapa pemilik rumah, siapa yang membangun dan dimana saja batas-batas tanahnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat secara langsung petugas BPN datang ke tanah sengketa untuk keperluan penerbitan sertifikat, namun saksi pernah mendengar dari pengumuman desa katanya ada dari BPN datang ke lokasi tanah sengketa untuk pengukuran, pengumuman itu pada saat Hukum Tuanya Penjete Johan Datang;
- Bahwa saksi kenal dengan Akson Gaghenggang, dia masyarakat Desa Lihunu dan dia dipercaya oleh Arlene Batuna untuk menjaga tanah sengketa, saksi mengetahuinya karena ayahnya Arlene Batuna mengatakan kepada saksi saat saksi masih menjadi Hukum Tua bahwa keluarga Batuna menyuruh orang untuk menjaga tanahnya, namanya Akson. Akson kemudian menjaga tanah sengketa sejak tahun 2003 sampai sekarang;
- Bahwa pada sekitar tahun 2002 saksi pernah membeli tanahnya Bado Kirauhe itu dari Welmi Kirauhe, yaitu pada saat saksi sudah menjabat sebagai Hukum Tua. Dasar saksi membeli tanah itu dari Welmi Kirauhe adalah karena ada surat pernyataan dari Permensus Kirauhe yang merupakan orang tua Welmi Kirauhe yang intinya Permensus sudah memberikan kewenangan kepada Welmi untuk menjual tanah seluas satu hektar, makanya saksi kemudian membayar tanah itu. Saksi memang pernah mendengar adanya pengumuman penjualan tanah sengketa pada tahun 2000, namun dalam buku register desa masih tercantum atas nama Bado Kirauhe, belum menjadi atas nama Arlene Batuna. Tiba-tiba Welmi Kirauhe datang kepada saksi untuk menawarkan tanahnya, lalu saksi lihat di register ternyata masih atas nama Kirauhe, makanya saksi anggap belum ada jual belinya, karenanya saksi berani membayar Welmi Kirauhe;
- Bahwa pada sekitar tahun 2002 itu pula saksi sebagai Hukum Tua melayani penjualan tanah sengketa kepada Gondowijoyo karena setelah melihat dalam register ternyata tanah itu masih tercatat atas nama Bado Kirauhe. Jual beli antara Kirauhe dengan Gondowijoyo tersebut kemudian digugat oleh Terbantah di pengadilan, dan dari persidangan tersebut saksi baru mengetahui ternyata jual beli tahun 2000 yang saksi dengar dari pengumuman desa itu ternyata benar-benar sudah terjadi;
- Bahwa luas tanah yang sempat dibeli oleh Gondowijoyo sekitar 3 hektar;

Hal 27 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa tanah yang saksi beli dari Pembantah itu harganya sekitar 1 juta atau 1,5 juta, saksi lupa pastinya, tanah yang saksi beli luasnya satu hektar;
- Bahwa sebelum saksi membayar tanah itu kepada Pembantah, saksi hanya mengecek di buku register tanah, dan saksi tidak bertanya kepada Hukum Tua sebelumnya. Namun pembelian yang saksi lakukan itu sudah pula diumumkan di desa dan tidak ada pihak yang keberatan, makanya saksi melanjutkan pembelian tersebut;
- Bahwa pembelian saksi tersebut sudah pula dilakukan pengukuran dan saksi sudah mencatat pembelian itu ke dalam buku register tanah. Saksi mencatatkan pembelian itu di register tanah No. 216 Folio 54, di bagian Timur, jadi saksi catatkan pemisahan 1 hektar di registernya Kirauhe, sehingga di register No. 216 itu bidang tanahnya ada yang diarsir dan tertulis "S. Humena" di bagian sebelah timur, bidang tanah di bagian yang diarsir itu adalah tanah yang saksi beli dari Welmi Kirauhe. Selanjutnya karena ada sanggahan dari Akson yang merupakan orang suruhannya keluarga Batuna, katanya bidang tanah di bagian timur yang sudah saksi beli tersebut termasuk dalam bidang tanah yang sudah dibeli oleh Arlene Batuna, karena itu tanah yang saksi beli dari Welmi Kirauhe kemudian bergeser ke sebelah barat, di register No. 216 itu di gambar sebelah barat tertulis nama saksi "Sumenda", itulah tanah yang kemudian saksi beli setelah ada sanggahan dari Akson;
- Bahwa sebelum saksi membeli tanah tersebut saat itu Welmi Kirauhe bersama Hariati Salindeho, Konda Kakambo dan Alfini Saredo datang ke rumah saksi menawarkan tanah kepada saksi. Saat itu saksi menanyakan tanah dimana yang dijual, lalu Welmi mengatakan tanah di Pasir Panjang. Setelah itu saksi membuka register ternyata masih atas nama Takumansang, tapi kemudian diperlihatkan kepada saksi putusan pengadilan yang intinya tanah itu sudah dimenangkan oleh Kirauhe, makanya saksi berani bayar; Selain itu mereka juga mengurus jual beli dengan Gondowijoyo. Saksi lupa kapan pastinya, namun kalau tidak salah akhir-akhir tahun 2002;
- Bahwa kesepakatan saksi dengan Pembantah saat itu Welmi Kirauhe bilang intinya Welmi terserah saksi mau ambil bagian tanah yang sebelah mana, sehingga karena ada sanggahan dari Akson untuk tanah yang disebelah timur makanya saksi bergeser memilih bidang tanah yang lain yaitu di tanah sebelah barat;

Hal 28 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa ternyata tanah yang sudah saksi beli dari Pembantah itu sudah masuk ke sertifikatnya Arlene Batuna hasil pembelian dari keluarga Kirauhe tahun 2000, saksi tahunya pada saat persidangan tahun 2003, makanya sekarang saksi diam saja;
- Bahwa dalam register tanah No. 216 Folio 54 batas Timur awalnya tertulis "Isabela Loho", namun tulisan itu dicoret dan digantikan tulisan "Mukau". Saksi tidak mengetahui proses pencoretan tersebut. Saat saksi mengarsir gambar bidang tanah pada tahun 2002, coretan itu sudah ada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan mengapa dalam register tanah No. 216 Folio 54 nama Kirauhe tidak dicoret, namun disampingnya ditulis "sudah terjual kepada Arlen Batuna";
- Bahwa tanah sengketa dulunya diduduki oleh Takumansang, lalu karena keluarga Kirauhe menang perkara makanya pada saat menjabat Hukum Tua pada tahun 2002 setelah membaca putusannya saksi kemudian mencoret tulisan "Takumansang" dalam register tanah No. 216 Folio 54 dan saksi ganti menjadi tulisan "Kirauhe";
- Bahwa pada tahun 2000 itu saksi hanya mendengar pengumuman ada penjualan dari Kirauhe kepada Arlene Batuna, saksi tidak mengetahui bagaimana isi registernya. Baru pada saat saksi menjadi Hukum Tua tahun 2002 saksi baru tahu ternyata di register masih atas nama Takumansang, makanya setelah membaca putusannya maka saksi kemudian mengganti nama di register menjadi atas nama Kirauhe. Karena registernya masih tertulis seperti itu maka saksi mengira tanahnya Kirauhe ini belum atau tidak jadi terjual, makanya saksi berani membeli tanah itu dari Welmi Kirauhe, termasuk melayani pembelian tanah yang dilakukan oleh Gondowijoyo. Tiba-tiba pada tahun 2003 di persidangan saksi baru tahu dari mantan Hukum Tua Haerani ternyata tanah itu sudah dijual pada tahun 2000 oleh keluarga Kirauhe kepada Arlene Batuna. Setelah persidangan itu saksi sempat bertanya kepada Haerani mengapa di register belum dibalik nama, dan dia mengatakan karena jual beli tahun 2000 itu belum membayar biaya administrasi desa makanya registernya belum dibalik nama;
- Bahwa sebelum tahun 2002 tidak ada register tanah atas nama Kirauhe, yang ada yaitu register atas nama Takumansang, baru kemudian pada tahun 2002 saksi mengubah register itu menjadi atas nama Kirauhe berdasarkan putusan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang surat kepemilikan tanah atas nama Welmi Kirauhe yang diterbitkan Hukum Tua Pentje Johan Datang;

Hal 29 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Terhadap keterangan saksi tersebut, Pembantah mengajukan keberatan sebagai berikut:

- Pembantah tidak pernah menjual tanah sengketa kepada saksi;

Atas keberatan Pembantah tersebut, saksi menyatakan bertetap dengan keterangannya;

6. **Saksi DAUD TAMAHIWU**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Pejabat Hukum Tua Desa Lihunu sejak tanggal 20 April 2022. Saksi merupakan PNS di Kantor Kecamatan Likupang Timur;
- Bahwa saksi sehari-hari berdomisili di Likupang, bukan di Lihunu. Namun karena istri saksi orang Lihunu maka sejak saksi menikah pada tahun 2000 saksi sempat tinggal di Desa Lihunu selama kurang lebih dua tahun, selanjutnya saksi pindah domisili ke Likupang. Sekarang saksi sering ke Lihunu karena saksi menjabat sebagai Pejabat Hukum Tua, namun sebelumnya setiap bulan saksi pergi ke Lihunu karena mertua saksi orang Lihunu;
- Bahwa yang menjadi tanah sengketa perkara ini berlokasi di Desa Lihunu, di tempat yang bernama Pasir Panjang;
- Bahwa tanah sengketa dulunya adalah milik keluarga Kirauhe, namun kemudian sudah dijual kepada Terbantah, namun saksi tidak mengetahui proses jual belinya dan kapan jual beli itu terjadi. Saksi mengetahuinya hanya berdasarkan penyampaian dari masyarakat dan dari Hukum Tua terdahulu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui persis bagaimana riwayat tanah sengketa;
- Bahwa tanah yang dibeli Terbantah tersebut sekarang sudah bersertifikat, saksi mengetahuinya pada saat petugas dari Pengadilan Negeri Airmadidi datang ke tanah sengketa untuk melakukan pencocokan objek, sertifikatnya sudah atas nama Terbantah;
- Bahwa berdasarkan buku register tanah Desa Lihunu tanah tersebut dulunya tercatat atas nama Kirauhe, namun sekarang di register desa sudah berganti nama menjadi atas nama Terbantah;
- Bahwa penggantian nama dalam buku register itu dicatatkan pada saat Hukum Tua Penjte Johan Datang, namun saksi tidak mengetahui kapan pastinya pencatatan itu dilakukan;

Hal 30 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Bahwa berdasarkan buku register tanah luas tanah yang dibeli oleh Terbantah seluas tujuh hektar sekian, namun sekarang hanya tinggal enam hektar sekian dikarenakan abrasi dan rawa laut;
- Bahwa batas-batas tanah berdasarkan sertifikat adalah Utara berbatasan dengan pantai laut, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Timur dan Barat berbatasan dengan Pasini;
- Bahwa batas-batas tanah berdasarkan register tanah desa adalah Utara berbatasan dengan pantai laut, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Timur berbatasan dengan Mukau, dan Barat berbatasan dengan Bawenti. Namun saksi tidak mengetahui apakah batas-batas tanah tersebut masih sama dengan register atau sudah berubah;
- Bahwa jika ada penjualan tanah pemerintah desa harus tahu karena nantinya akan dilakukan pengumuman dan pengukuran oleh pemerintah desa. Setelah pengukuran selanjutnya dicatatkan di buku register dan diterbitkan surat keterangan kepemilikan. Jika sebelumnya sudah ada registernya maka dilakukan perubahan terhadap register lama;
- Bahwa Akson Gagheggang adalah orang yang disuruh Batuna untuk menjaga tanah sengketa, dia orang Desa Lihunu dan juga kerja di Murex;
- Bahwa saat saksi pertama kali kenal dengan Akson Gagheggang pada tahun 2000 dia menjadi perangkat desa, setelah itu dia berhenti menjadi perangkat desa dan kemudian bekerja di perusahaan Murex;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Akson Gagheggang mulai menjaga tanah sengketa;
- Bahwa yang menduduki tanah sengketa sekarang adalah Welmi Kirauhe, dia membangun pondok atau rumah tinggal, namun saksi tidak mengetahui dia tinggal bersama siapa di pondok itu. Saksi sudah bertanya kepada Perangkat Desa katanya Welmi Kirauhe belum melapor ke desa makanya saksi tidak tahu dia tinggal bersama siapa di tanah sengketa;
- Bahwa pada pada tahun 2022 ada petugas dari Pengadilan Negeri Airmadidi yang datang ke lokasi tanah sengketa untuk keperluan pencocokan objek perkara tanah, yaitu perkataanya antara Terbantah dengan Pembantah;
- Bahwa saat itu saksi datang terlambat ke tanah sengketa, menurut informasi dari perangkat desa katanya ada penunjukkan batas-batas tanah sengketa. Saat penunjukkan batas-batas itu saksi belum tiba di lokasi tanah

Hal 31 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



sengketa sehingga saksi tidak mengetahui siapa saja yang menunjukkan batas-batas tanah sengketa;

- Bahwa saksi kemudian mendapatkan berita acara dari Pengadilan yang isinya tentang *constatering* atau pencocokan, dan saksi juga menandatangani berita acara tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Pembantah mengajukan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Pembantah sudah melaporkan kedatangannya di Desa Lihunu kepada Pemerintah Desa, pada tahun 2013 Pembantah pernah melapor kepada Hukum Tua Pentje Johan Datang, lalu Pembantah pernah juga melapor kepada Pejabat Hukum Tua Jodi;

Atas keberatan Pembantah tersebut, saksi menyatakan bertetap dengan keterangannya;

(2.14) Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai obyek sengketa dalam perkara *a quo*, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 17 Februari 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

(2.15) Menimbang, bahwa Terbantah telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 6 Maret 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, sedangkan Pembantah tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

(2.16) Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.17) Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah:

- Bahwa Pembantah adalah pihak dalam perkara perdata No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021. Objek sengketa dalam perkara tersebut adalah sebidang tanah yang terletak di tempat yang bernama Pasir Panjang, Desa Lihunu, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan pantai Laut;

Selatan : berbatasan dengan rawa laut;

Hal 32 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Barat : berbatasan dengan tanah pasini;

Timur : berbatasan dengan tanah pasini;

- Bahwa perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi telah menerbitkan Surat Penetapan Eksekusi atas perkara tersebut pada tanggal 6 Juni 2022 dan telah pula dilaksanakan *constatering* pada tanggal 22 Juni 2022 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Airmadidi, namun ternyata dalam *constatering* tersebut terdapat ketidaksesuaian penetapan luas dan batas-batas tanah objek eksekusi, atau objek eksekusinya tidak dapat dipastikan dengan benar letak serta batas-batasnya dengan pasti, dengan alasan sebagai berikut:

a. Dalam perkara terdahulu (perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021) Terbantah mendalilkan bukti kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00189 dengan luas $\pm 63.800 \text{ m}^2$ yang diperoleh Terbantah dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 077/KL.AJB.XI/2000 dan No. 081/KL.AJB.XI.2000, yang mana kedua AJB tersebut telah dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum berdasarkan putusan No. 85/Pdt.G/2003/PN.MDO tanggal 16 Desember 2013;

b. Luas dan ukuran tanah berdasarkan SHM tersebut tidak sesuai dengan luas tanah sebagaimana Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang diterbitkan oleh Hukum Tua Desa Lihunu No. 87/2019/SKTT/V-2018 tanggal 8 Mei 2018 berdasarkan data Register Desa No. 216 Folio 54 yang menyatakan luas tanah milik Terbantah adalah seluas 7.562 m^2 ;

c. Luas tanah dalam SHM tersebut juga tidak sesuai dengan luas tanah sebagaimana tercantum dalam kedua AJB tersebut yang mana berdasarkan kedua AJB luas tanahnya total adalah seluas ± 13 hektar, tidak sesuai pula dengan Register No. 216 Folio 54 yang luasnya ± 3 hektar sebagaimana Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tanggal 16 November 2013;

d. Majelis Hakim dalam perkara terdahulu tidak melakukan pemeriksaan lokasi secara benar dengan melakukan pemetaan atas tanah sengketa;

- Bahwa dengan alasan-alasan tersebut karenanya pelaksanaan eksekusi terhadap perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 seharusnya dibatalkan;

(3.2) Menimbang, bahwa Terbantah dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap bantahan Pembantah. Oleh karena itu sebelum masuk dalam

Hal 33 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



pertimbangan Pokok Perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi dari Terbantah tersebut;

DALAM EKSEPSI

(3.3) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti eksepsi dari Terbantah, pada pokoknya Terbantah mendalilkan bantahan Pembantah *ne bis in idem* dan Pembantah tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan bantahan *a quo* dengan alasan subjek hukum, objek hukum serta alasan-alasan hukum dalam perkara *a quo* sama dengan perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 yang telah berkekuatan hukum tetap, dan perkara *a quo* hanya merupakan pengulangan atas apa yang telah diperiksa dan diadili dalam perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021;

(3.4) Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Pembantah dalam Repliknya pada pokoknya menolak dengan tegas eksepsi Terbantah tersebut;

(3.5) Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

(3.6) Menimbang, bahwa *ne bis in idem* atau *res judicata* diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara, yang menyebutkan: "*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula*";

(3.7) Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara tersebut, dalam menilai apakah suatu gugatan atau bantahan di dalamnya mengandung *ne bis in idem* atau *res judicata*, maka hal-hal yang perlu dipertimbangkan adalah sebagai berikut:

- Apakah putusan yang terdahulu tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap mengenai pokok permasalahan yang disengketakan; dan
- Apakah gugatan (atau bantahan) diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;

(3.8) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, Putusan No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, dan Putusan No. 1149 K/Pdt/2021, meskipun tanah yang disengketakan dalam perkara *a quo* memiliki kesamaan dengan perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT

Hal 34 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 yaitu berkaitan dengan tanah di terletak di tempat yang bernama Pasir Panjang Desa Lihunu, serta Pembantah dan Terbantah dalam perkara *a quo* masing-masing juga merupakan pihak dalam perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, namun pokok permasalahan yang disengketakan ternyata memiliki perbedaan. Pokok sengketa dalam No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Welmi Kirauhe (Pembantah/Tergugat perkara terdahulu) karena telah menguasai tanah sengketa tanpa ijin dari Arlene Rupini Batuna (Terbantah/Penggugat perkara terdahulu) selaku pemilik sah atas tanah tersebut. Sedangkan pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi atas Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 yang menurut Pembantah pelaksanaan eksekusi tersebut sudah seharusnya dibatalkan dikarenakan terdapat ketidaksesuaian penetapan luas dan batas-batas tanah objek eksekusi, atau objek eksekusinya tidak dapat dipastikan dengan benar letak serta batas-batasnya dengan pasti;

(3.9) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang dihubungkan dengan Pasal 1917 KUHPerdara, maka terhadap bantahan Pembantah dalam perkara ini di dalamnya tidak melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata* terhadap perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, dan karenanya pula Pembantah berhak untuk mensengketakan pokok bantahan perkara ini, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terbantah tersebut tidak beralasan hukum;

(3.10) Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi yang diajukan oleh Terbantah tidak beralasan hukum, dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

(3.11) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

(3.12) Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah tersebut, Terbantah dalam jawaban dan dupliknya telah membantahnya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembantah mendasarkan kepemilikannya atas tanah sengketa berdasarkan Putusan No. 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo dan Surat Kepemilikan Tanah No. 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tanggal 16 November 2013. Namun Putusan Putusan No. 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tersebut telah dibantah dengan adanya Putusan No. 104/Pdt.G/2005/PN.Mdo yang pada pokoknya menyatakan putusan

Hal 35 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



No. 85/Pdt.G/2003/PN.Mdo tersebut tidak dapat dilaksanakan, serta menyatakan sah Akta Jual Beli No. 077/KL.AJB.XI/2000 dan No. 081/KL.AJB.XI.2000. Sedangkan Surat Kepemilikan Tanah No. 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tanggal 16 November 2013 telah pula dibatalkan oleh Hukum Tua Desa Lihunu;

- Bahwa objek eksekusi perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN. Arm telah jelas letak dan bata-batasnya sebagaimana Surat Ukur dan patok-patok batas dalam Sertifikat No. 00189, serta telah jelas pula dalam pemeriksaan setempatnya;

(3.13) Menimbang, bahwa oleh karena dalil bantahan Pembantah dibantah oleh Terbantah, maka berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 RBg pihak Pembantah dibebani beban pembuktian untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan pihak Terbantah dibebani pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya;

(3.14) Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Pembantah telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9, dan 4 (empat) orang Saksi yang bernama LESPI SIKOME, YUNUS BAWENTI, JHON WIKLIF HAERANI dan ABDON ANTARANI yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji. Sedangkan Terbantah telah pula mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-10, dan 3 (tiga) orang Saksi yang bernama AKSON GAGHENGANG, SWENGLI HUMENA dan DAUD TAMAHIWU yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji;

(3.15) Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun Saksi tersebut di atas, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan perkara ini, selain dan selebihnya akan dikesampingkan;

(3.16) Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 17 Februari 2023, Pembantah telah menunjukkan sebidang tanah yang terletak di tempat yang bernama Pasir Panjang Desa Lihunu, Kecamatan Likupang Timur, yang batas-batasnya sebagai berikut:

Utara	: berbatasan dengan pantai laut;
Timur	: berbatasan dengan Kirauhe;
Selatan	: berbatasan dengan rawa;
Barat	: berbatasan dengan Kirauhe;

Luas tanah yang ditunjuk oleh Pembantah tersebut \pm 3 hektar dan didalamnya terdapat rumah kayu yang ditinggali oleh Pembantah dan tempat *fufu* (tempat pengasapan);

(3.17) Menimbang, bahwa Terbantah telah pula menunjukkan sebidang tanah yang terletak di tempat yang bernama Pasir Panjang Desa Lihunu, Kecamatan Likupang Timur, yang batas-batasnya sebagai berikut:

Hal 36 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Utara : berbatasan dengan pantai laut;
Timur : berbatasan dengan tanah pasini;
Selatan : berbatasan dengan rawa;
Barat : berbatasan dengan tanah pasini;

Luas tanah yang ditunjuk oleh Terbantah tersebut ± 6,3 hektar dan didalamnya terdapat rumah kayu yang ditinggali oleh Pembantah dan tempat *fufu*. Tanah yang ditunjuk oleh Pembantah tersebut sebagian besar berada di dalam tanah yang ditunjuk oleh Terbantah;

(3.18) Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok bantahan Pembantah tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dengan bentuk dan jenis bantahan Pembantah dalam perkara ini;

(3.19) Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata dikenal dua bentuk perlawanan/bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi, yaitu 1) perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi (*partij verzet*), dan 2) perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi (*derden verzet*);

(3.20) Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 225 RBg yang dimaksud dengan *partij verzet* adalah perlawanan/bantahan termohon eksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak. Sedangkan yang dimaksud dengan *derden verzet* berdasarkan Pasal 206 ayat (6) RBg yaitu perlawanan/bantahan dari pihak ketiga berdasarkan hak milik terhadap pelaksanaan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap dan merugikan pihak ketiga diluar para pihak yang bersengketa dalam perkara yang putusannya dilaksanakan tersebut;

(3.21) Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembantah pada pokoknya memperlakukan pelaksanaan eksekusi perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021. Berdasarkan bukti T-1 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 25 September 2019, bukti T-2 yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 13/Pdt/2020/PT Mnd tanggal 18 Februari 2020, dan bukti T-3 yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Pdt/2021 tanggal 26 April 2021 diketahui bahwa dalam perkara tersebut Welmi Kirauhe (Pembantah perkara ini) berkedudukan sebagai Tergugat, sedangkan Arlene Rupini Batuna (Terbantah perkara ini) berkedudukan sebagai Penggugat. Adapun perkara tersebut telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Hal 37 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat-surat jual beli terhadap tanah yang bernama Pasir Panjang dengan luas \pm 63.800 M²;
4. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang bernama Pasir Panjang dengan luas \pm 63.800 M² sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189 dengan batas-batas yaitu:
 - Utara : Pantai Laut;
 - Selatan : Rawa Laut;
 - Barat : Tanah Pasini;
 - Timur : Tanah Pasini;

Sah milik dari Penggugat yaitu **Arlene Rupini Batuna**;

5. Menyatakan segala surat-surat yang terbit dari proses pengalihan hak dan kepemilikan terhadap objek sengketa tersebut yang diperoleh Tergugat maupun para Turut Tergugat tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat maupun para Turut Tergugat Atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dengan sukarela dan apabila Tergugat maupun para Turut Tergugat dan tidak mau keluar dari tanah objek sengketa tersebut, mohon bantuan alat kekuasaan Negara yaitu Polri dan TNI untuk dapat menggosongkan tanah objek sengketa tersebut;
7. Menghukum untuk Tergugat maupun para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas putusan;
8. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.9.231.000,00 (sembilan juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

(3.22) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa berkas-berkas perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, diketahui bahwa Arlene Batuna selaku Tergugat perkara tersebut (Terbantah perkara ini) telah mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi putusan perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 berdasarkan surat permohonan tanggal 3 Januari 2022;

Hal 38 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



(3.23) Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara yang dimohonkan eksekusi tersebut, yaitu perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, Pembantah berkedudukan sebagai Termohon Eksekusi, sedangkan dalam perkara ini Pembantah mengajukan bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi atas perkara yang dimohonkan eksekusi tersebut, maka bantahan Pembantah ini termasuk dalam pengertian *Partij Verzet* (perlawanan/bantahan pihak);

(3.24) Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan yang Majelis Hakim jadikan rujukan dalam memeriksa perkara *partij verzet* sebagaimana bantahan Pembantah, yaitu sebagai berikut:

- Pasal 225 ayat (1) RBg mengatur sebagai berikut: *“Perlawanan pihak debitur terhadap pelaksanaan, baik mengenai penyitaan barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap, dilakukan secara tertulis atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan.....”*;
- Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung, pada pokoknya mengatur bahwa perlawanan pihak/*partij verzet* hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa **Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan, atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita;**

(3.25) Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 225 ayat (1) RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung tersebut, maka Majelis Hakim dalam memeriksa perkara ini akan mempertimbangkan apakah Pembantah selaku Termohon Eksekusi sudah melaksanakan kewajibannya berdasarkan putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, atau apakah terdapat kesalahan dalam prosedur penyitaan berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi tersebut.;

(3.26) Menimbang, bahwa selain Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal sebagaimana angka (3.25) tersebut, mengingat dalam bantahannya Pembantah pada pokoknya mendalilkan adanya ketidaksesuaian penetapan luas dan batas-batas tanah objek eksekusi, atau objek eksekusinya tidak dapat dipastikan dengan benar letak serta batas-batasnya dengan pasti, maka demi jelas, terang dan tuntasnya putusan ini Majelis Hakim perlu pula untuk mempertimbangkan: Apakah objek yang dimohonkan untuk dieksekusi oleh Pemohon Eksekusi bertentangan dengan isi Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021;



(3.27) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal sebagaimana angka (3.25) dan angka (3.26) tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan menilai: **Apakah Pembantah adalah Pembantah yang benar atau tidak;**

(3.28) Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok bantahan Pembantah, yaitu sebagai berikut:

(3.29) Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil Para Pihak dalam memori-memorinya yang diajukan di persidangan, nampak bahwa Pembantah selaku Termohon Eksekusi belum melaksanakan kewajibannya secara sukarela berdasarkan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021;

(3.30) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa berkas-berkas perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, proses eksekusi perkara tersebut sampai pada tahap pelaksanaan *constatering* berdasarkan Penetapan *Constatering* No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 tanggal 6 Juni 2022, yang mana Penetapan *Constatering* tersebut telah dilaksanakan oleh Jurusita pada tanggal 22 Juni 2022 berdasarkan Berita Acara *Constatering* (Pencocokan) tanggal 22 Juni 2022. Sampai dengan diputusnya perkara ini, proses eksekusi perkara tersebut belum atau tidak diletakkan sita eksekusi atas objek eksekusi;

(3.31) Menimbang, bahwa Pembantah mendalilkan objek eksekusi perkara No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 terdapat ketidaksesuaian penetapan luas dan batas-batas tanah objek eksekusi, atau objek eksekusinya tidak dapat dipastikan dengan benar letak serta batas-batasnya dengan pasti;

(3.32) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 25 September 2019, bukti T-2 yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 13/Pdt/2020/PT Mnd tanggal 18 Februari 2020, dan bukti T-3 yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Pdt/2021 tanggal 26 April 2021, Pembantah selaku Termohon Eksekusi dihukum untuk menyerahkan secara sukarela tanah objek sengketa kepada Penggugat selaku pemiliknya. Adapun tanah sengketa perkara tersebut adalah sebidang tanah yang bernama Pasir Panjang dengan luas $\pm 63.800 \text{ M}^2$ sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189 dengan batas-batas yaitu:

- Utara : Pantai Laut;
- Selatan : Rawa Laut;
- Barat : Tanah Pasini;
- Timur : Tanah Pasini;

Hal 40 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



(3.33) Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara *Constatering* (Pencocokan) tanggal 22 Juni 2022, dalam *Constatering* (Pencocokan) tersebut Pemohon Eksekusi (Terbantah perkara ini) telah menunjukkan sebidang tanah objek eksekusi yang bernama Pasir Panjang Desa Lihunu, Kecamatan Likupang sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 000189 seluas $\pm 63.800 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan tanah pasini (batasnya dengan pohon lamtoro), Timur berbatasan dengan tanah pasini (batasnya dengan pohon ketapang). Tanah yang ditunjuk oleh Pemohon Eksekusi tersebut pada saat *Constatering* dikuasai oleh Termohon Eksekusi (Pembantah perkara ini) dan di dalamnya terdapat rumah serta tempat *fufu* (tempat pengasapan). Dalam *Constatering* tersebut Termohon Eksekusi (Pembantah perkara ini) menyatakan rumah dan tempat *fufu* itu tidak masuk dalam objek eksekusi. Termohon Eksekusi telah pula menunjukkan tanah sebidang tanah yang luasnya 143.000 m^2 yang batas-batasnya sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan dengan Sem Mukau (terdapat kekurangan 300 meter dari titik yang ditunjuk oleh Pemohon Eksekusi), Barat berbatasan dengan Bawenti dan L. Taniwang (terdapat kelebihan 250 meter dari titik yang ditunjuk oleh Pemohon Eksekusi), Selatan dengan rawa laut;

(3.34) Menimbang, bahwa dalam persidangan pemeriksaan setempat tanggal 17 Februari 2023, Pembantah telah menunjukkan bidang tanah miliknya di tempat bernama Pasir Panjang Desa Lihunu, luasnya ± 3 hektar yang di dalamnya terdapat rumah kayu yang ditinggali oleh Pembantah dan tempat *fufu*. Sedangkan Terbantah telah pula menunjukkan bidang tanah yang dimohonkannya untuk dieksekusi yang luasnya $\pm 6,3$ hektar. Tanah yang ditunjuk oleh Pembantah tersebut sebagian besar berada di dalam tanah yang ditunjuk oleh Terbantah;

(3.35) Menimbang, bahwa Saksi LESPI SIKOME DAN Saksi YUNUS BAWENTI pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah mendengar Arlene Batuna (Terbantah) membeli sebidang tanah dari Sem Mukau di Pasir Panjang yang lokasinya berbatasan langsung dengan tanahnya Bado Kirauhe. Saksi LESPI SIKOME menerangkan Pembantah memperlakukan adanya eksekusi karena tanah kepunyaan Terbantah yang dibeli dari Sem Mukau itu salah posisi dan masuk ke tanahnya Bado Kirauhe. Petugas dari Pengadilan pernah datang ke lokasi untuk pencocokan data persiapan eksekusi, namun tanah yang didatangi petugas Pengadilan itu bukan tanahnya Arlene Rupini Batuna (Terbantah) tapi tanahnya Bado Kirauhe. Saksi LESPI SIKOME menerangkan pula bahwa tanahnya Pembantah adalah semua yang ada di gambar bukti T-5, sedangkan tanahnya Terbantah yang dibeli dari Sem Mukau ada di sebelah Timur;

Hal 41 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



(3.36) Menimbang, bahwa dengan menghubungkan hasil *Constatering* tanggal 22 Juni 2022 dan hasil persidangan pemeriksaan setempat tanggal 17 Februari 2023, dengan keterangan Saksi LESPI SIKOME dan Saksi YUNUS BAWENTI tersebut, maka Majelis Hakim menilai Pembantah keberatan dengan pelaksanaan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 25 September 2019, Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 13/Pdt/2020/PT Mnd tanggal 18 Februari 2020, dan Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Pdt/2021 tanggal 26 April 2021 karena Pembantah merasa tanah yang seharusnya dieksekusi berdasarkan putusan tersebut bukanlah tanah miliknya Bado Kirauhe yang saat ini dikuasai dan diduduki oleh Pembantah, melainkan tanah milik Arlene Rupini Batuna (Terbantah) yang dibelinya dari Sem Mukau yang terletak di sebelah Timur tanahnya Bado Kirauhe, sehingga eksekusi tersebut salah posisi;

(3.37) Menimbang, bahwa oleh karenanya selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak untuk menentukan: **Apakah tanah di tempat bernama Pasir Panjang Desa Lihunu, yang ditunjuk oleh Terbantah selaku Pemohon Eksekusi dalam *Constatering* tanggal 22 Juni 2022 dan pemeriksaan setempat tanggal 17 Februari 2023, yang sekarang dikuasai oleh Pembantah dan di dalamnya terdapat rumah serta tempat *fufu*, merupakan objek yang dieksekusi berdasarkan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021;**

(3.38) Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 104/2019/SKKT/DL/IX/2013 tanggal 16 November 2013, pada pokoknya menerangkan bahwa Hukum Tua Desa Lihunu menyatakan Welmi Kirauhe (Pembantah) adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Desa Lihunu dengan sebutan Pasir Panjang dan terdaftar dalam buku register Desa Lihunu No. 216 Folio 54 luasnya 3 hektar dengan batas-batas sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur dan Selatan berbatasan dengan Dr. Batuna, Barat berbatasan dengan rawa laut;

(3.39) Menimbang, bahwa bukti P-2 yaitu Berita Acara Pengukuran Tanah No. 103/2019/BAPT/L/IX-2013 tanggal 16 November 2013, pada pokoknya menerangkan bahwa telah dilakukan pengukuran pada tanggal 16 November 2013 atas sebidang tanah milik Welmi Kirauhe (Pembantah) yang terletak di Desa Lihunu di tempat yang bernama Pasir Panjang dan terdaftar dalam register No. 216 Folio 54 dengan luas 3 hektar dengan batas-batas sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur dan Selatan berbatasan dengan Dr. Batuna, Barat berbatasan dengan rawa laut;



(3.40) Menimbang, bahwa Saksi LESPI SIKOME, Saksi YUNUS BAWENTI dan Saksi JHON WIKLIF HAERANI pada pokoknya menerangkan Bado Kirauhe memiliki dua bidang tanah yang terletak di Pasir Panjang Desa Lihunu, kedua bidang tanah itu tidak berbatasan secara langsung namun dipisahkan oleh rawa laut;

(3.41) Menimbang, bahwa Saksi LESPI SIKOME, Saksi YUNUS BAWENTI dan Saksi JHON WIKLIF HAERANI menerangkan tanahnya Bado Kirauhe untuk bidang tanah pertama batas-batas tanahnya sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan dengan Sem Mukau, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan Bawenti. Saksi LESPI SIKOME dan Saksi JHON WIKLIF HAERANI menerangkan bidang tanah yang pertama tersebut luasnya ± 13 hektar, Saksi ABDON ANTARANI menerangkan bidang tanah tersebut luasnya ± 12 hektar, sedangkan Saksi YUNUS BAWENTI tidak mengetahui berapa luas bidang tanah pertama. Saksi LESPI SIKOME dan Saksi YUNUS BAWENTI menerangkan tidak pernah mendengar bidang tanah pertama pernah dijual, namun Saksi JHON WIKLIF HAERANI menerangkan pernah mendengar dari bidang tanah pertama ini sebagian seluas 3 hektar sudah dijual oleh Amina Kirauhe kepada keluarga Batuna untuk mengganti biaya pengurusan perkara. Menurut Saksi LESPI SIKOME, Saksi YUNUS BAWENTI, Saksi JHON WIKLIF HAERANI dan Saksi ABDON ANTARANI, Pembantah menduduki bidang tanah ini sejak sekitar tahun 2017 atau 2018;

(3.42) Menimbang, bahwa Saksi LESPI SIKOME, Saksi YUNUS BAWENTI dan Saksi JHON WIKLIF HAERANI menerangkan tanahnya Bado Kirauhe untuk bidang tanah kedua luasnya sekitar 6 hektar. Menurut Saksi LESPI SIKOME dan Saksi YUNUS BAWENTI bidang tanah kedua itu batas-batas tanahnya sebagai berikut: Utara berbatasan dengan Taniwan/Yudas, Timur berbatasan dengan Rawa Laut, Selatan berbatasan dengan Antarani, Barat berbatasan dengan Daleda. Saksi LESPI SIKOME, Saksi YUNUS BAWENTI dan Saksi JHON WIKLIF HAERANI menerangkan untuk bidang tanah kedua sudah dijual kepada Agus Abidin;

(3.43) Menimbang, bahwa Saksi YUNUS BAWENTI menerangkan tidak ada tanah dengan batas-batas Utara berbatasan dengan Pantai Laut, Timur dan Selatan berbatasan dengan Batuna, Barat berbatasan dengan Rawa Laut;

(3.44) Menimbang, bahwa bukti T-4 yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00189/Desa Lihunu atas nama Arlene Rupini Batuna, diketahui bahwa Arlene Rupini Batuna (Terbantah) memiliki sebidang tanah dengan luas 63.800 m² di Desa Lihunu sebagaimana Surat Ukur No. 00008/Lihunu/2017 tanggal 27 Desember 2016;

(3.45) Menimbang, bahwa berkaitan dengan asal-usul kepemilikan Arlene Rupini Batuna (Terbantah) atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189



(vide bukti T-4) telah dipertimbangkan dalam putusan-putusan tersebut, yaitu sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm tanggal 25 September 2019 (vide bukti T-1) halaman 39, sebagai berikut: “.....**tanah objek sengketa peninggalan milik Alm. Bado Kirauhe-Alm. Johana Salindeho ± 63.800 m² sudah dijual kepada Penggugat pada tahun 2000** melalui Amina Kirauhe berdasarkan surat kuasa menjual dari Hermanus Kirauhe dan Permensus Kirauhe (orang tua para Tergugat) sehingga Tergugat dan para Turut Tergugat lainnya baik seluruh ahli waris dari Amina Kirauhe, Hermanus Kirauhe dan Permensus Kirauhe sudah tidak berhak lagi atas tanah objek sengketa oleh karena sudah beralih kepada Penggugat”;
- Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 13/Pdt/2020/PT Mnd tanggal 18 Februari 2020 (vide bukti T-2) yang menguatkan putusan tingkat pertama, halaman 12, sebagai berikut: “.....**bahwa tanah obyek sengketa yang dikenal dengan Pasir Panjang dengan luas lebih kurang 63.800 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 000189/Desa Lihunu a.n. Arlene Rupini Batuna Terbanding semula Penggugat (bukti P-17) adalah sah milik Terbanding semula Penggugat karena telah diperoleh dengan alas hak yang sah menurut hukum sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai akta jual beli No. 077/KL.AJB.XI/2000 tanggal 16 Nopember 2000 (bukti P-11) dan akta jual beli No. 081/KL.AKB.XI/2000 tanggal 17 Nopember 2000 (bukti P-12), sebaliknya Perbanding semula Tergugat tidak berhak atas obyek sengketa karena tidak memiliki bukti-bukti yang sah sebagai alas hak yang sah untuk itu”;**
- Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Pdt/2021 tanggal 26 April 2021 (vide bukti T-3) yang menolak permohonan Kasasi Welmi Kirauhe, dkk., halaman 6 sebagai berikut: “.....**Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa peninggalan milik almarhum Bado Kirauhe almarhum Johanna Salindeho ± 63.800 m² sudah dijual kepada Penggugat tahun 2000** melalui Amin Kerauhe berdasarkan Surat Kuasa menjual dari Hermanus Kirauhe dan Peamensus Kirauhe (orangtua Para Tergugat) sehingga Tergugat dan Para Turut Tergugat lainnya baik itu seluruh ahli waris dari Amina Kirauhe, Hurmanus Kirauhe sudah tidak berhak lagi atas tanah objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 000189 seluas ± 63.800 m² adalah milik Penggugat”;

(3.46) Menimbang, bahwa bukti T-10 yaitu Register Tanah Desa Lihunu No. 216 pada pokoknya menerangkan bahwa dalam buku register tanah Desa Lihunu No. 216 tercatat sebidang tanah seluas ± 7,5 hektar/7.5625 m² atas nama Kirauhe, yang

Hal 44 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



di kolom lainnya dalam register tersebut tercatat “Pasir Panjang, sudah terjual kdp Arlen Batuna”;

(3.47) Menimbang, bahwa Saksi AKSON GAGHENGANG dan Saksi SWENGLI HUMENA pada pokoknya menerangkan Bado Kirauhe dulunya memiliki sebidang tanah di Pasir Panjang Desa Lihunu dengan batas-batas berdasarkan register tanah Desa Lihunu adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan dengan Mukau, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan Bawenti. Tanah tersebut menurut Saksi SWENGLI HUMENA tercatat di register Desa Lihunu No. 216 Folio 54, luasnya berdasarkan register sekitar 7,5 hektar. Berdasarkan pengumuman desa Saksi AKSON GAGHENGANG dan Saksi SWENGLI HUMENA mengetahui bahwa tanahnya Bado Kirauhe tersebut pada tahun 2000 sudah dijual oleh anak-anaknya Bado Kirauhe kepada Terbantah. Saksi SWENGLI HUMENA dan Saksi DAUD TAMAHIWU menerangkan register tanahnya Bado Kirauhe tersebut selanjutnya diubah menjadi atas nama Terbantah pada saat Hukum Tua Desa Lihunu Pentje Johan Datang;

(3.48) Menimbang, bahwa bukti T-7 yaitu Surat Pembatalan No. 157/2019/SP/IV-2018 tanggal 7 April 2018, pada pokoknya menerangkan bahwa Hukum Tua Desa Lihunu Pentje J. Datang membatalkan surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 104/2019/SKKT/IX/2013 dan Berita Acara Pengukuran Luas Tanah No. 103/2019/BAPT/L/IX-2013 dengan pertimbangan tanah sebagaimana surat tersebut semuanya sudah terjual kepada Arlene R. Batuna;

(3.49) Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- a) Bahwa berdasarkan bukti T-1, bukti T-2 dan bukti T-3 diperoleh fakta bahwa benar Terbantah pada tahun 2000 pernah membeli sebidang tanah di Pasir Panjang Desa Lihunu milik Bado Kirauhe dari Amina Kirauhe berdasarkan surat kuasa dari Hermanus Kirauhe dan Permensus Kirauhe;
- b) Bahwa tanah yang dimohonkan eksekusi berdasarkan bukti T-1, bukti T-2 dan bukti T-3 tersebut adalah tanah yang dibeli oleh Terbantah dari Bado Kirauhe, bukan tanah yang dibeli Terbantah dari Sem Mukau sebagaimana keterangan Saksi LESPI SIKOME dan Saksi YUNUS BAWENTI;
- c) Bahwa berdasarkan bukti T-10 yang berkesesuaian dengan keterangan Saksi LESPI SIKOME, Saksi YUNUS BAWENTI, Saksi JHON WIKLIF HAERANI, Saksi AKSON GAGHENGANG dan Saksi SWENGLI HUMENA, diketahui bahwa benar Bado Kirauhe memiliki sebidang tanah di Pasir Panjang Desa Lihunu dengan batas: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan



dengan Sem Mukau, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan Bawenti;

- d) Bahwa berkaitan dengan luas tanahnya Bado Kirauhe tersebut, menurut Saksi LESPI SIKOME dan Saksi JHON WIKLIF HAERANI luasnya \pm 13 hektar. Keterangan saksi-saksi tersebut bertentangan dengan dalil bantahan Pembantah yang pada pokoknya tanahnya Bado Kirauhe dengan batas-batas tersebut luasnya hanya \pm 7 hektar (*vide* posita angka 5). Dalil Pembantah tersebut justru berkesesuaian dengan bukti T-10 yang menerangkan tanahnya Bado Kirauhe luasnya sekitar \pm 7,5 hektar;
- e) Bahwa batas-batas dan luas tanah sebagaimana bukti P-1 dan P-2 bertentangan dengan batas-batas dan luas tanah sebagaimana bukti T-10. Saksi YUNUS BAWENTI menerangkan tidak ada tanah dengan batas-batas Utara berbatasan dengan Pantai Laut, Timur dan Selatan berbatasan dengan Batuna, Barat berbatasan dengan Rawa Laut sebagaimana bukti P-1 dan P-2. Lagipula bukti P-1 dan P-2 tersebut telah dibatalkan oleh Hukum Tua Desa Lihunu Pentje J. Datang berdasarkan bukti T-7;
- f) Bahwa meskipun Saksi LESPI SIKOME dan Saksi YUNUS BAWENTI tidak pernah mendengar adanya penjualan atas tanah milik Bado Kirauhe dengan batas-batas sebagai berikut: Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan dengan Sem Mukau, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan Bawenti, namun keterangan tersebut tidak membuktikan bahwa terhadap tanah tersebut tidak pernah dilakukan penjualan sama sekali karena bisa saja saksi-saksi tersebut tidak mengetahui adanya penjualan sekalipun penjualan tersebut memang benar adanya. Keterangan Saksi LESPI SIKOME dan Saksi YUNUS BAWENTI tersebut justru bertentangan dengan keterangan Saksi JHON WIKLIF HAERANI yang menerangkan saksi pernah mendengar dari tanahnya Bado Kirauhe itu sebagian yaitu seluas 3 hektar sudah dijual oleh Amina Kirauhe kepada keluarga Batuna, meskipun tidak ada pula bukti lain yang mampu mendukung keterangan Saksi JHON WIKLIF HAERANI tersebut;
- g) Bahwa berdasarkan keterangan Saksi LESPI SIKOME, Saksi YUNUS BAWENTI dan Saksi JHON WIKLIF HAERANI yang menerangkan Bado Kirauhe memiliki dua bidang tanah yang terletak di Pasir Panjang Desa Lihunu yang mana salah satu bidang tanah itu sudah dijual kepada Agus Abidin (tanah yang luasnya \pm 6 hektar) sehingga Bado Kirauhe masih memiliki satu lagi bidang tanah lainnya di Pasir Panjang, dihubungkan dengan fakta adanya pembelian tanah milik Bado Kirauhe di Pasir Panjang Desa Lihunu oleh

Hal 46 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Terbantah pada tahun 2000 berdasarkan bukti T-1, bukti T-2 dan bukti T-3, dihubungkan pula dengan bukti T-10 yang mana di dalam register Desa Lihunu No. 216 Folio 54 tercantum catatan "*Pasir Panjang, sudah terjual kdp Arlen Batuna*" dan keterangan Saksi LESPI SIKOME yang menerangkan tanahnya Pembantah adalah semua yang ada di gambar bukti T-5, telah memberikan persangkaan yang konkret mendekati kepastian (*vide* Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) kepada Majelis Hakim bahwa **tanah di Pasir Panjang Desa Lihunu milik Bado Kirauhe yang dibeli oleh Terbantah pada tahun 2000** *vide* bukti T-1, T-2 dan T-3 tidak lain adalah tanah sebagaimana register Desa Lihunu No. 216 Folio 54 atas nama Bado Kirauhe yaitu dengan batas-batas Utara berbatasan dengan pantai laut, Timur berbatasan dengan Sem Mukau, Selatan berbatasan dengan rawa laut, Barat berbatasan dengan Bawenti. Oleh Terbantah selanjutnya tanah tersebut disertifikatkan sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 00189/Desa Lihunu atas nama Arlene Rupini Batuna (*vide* bukti T-4), karenanya tanah pasini yang tercatat sebagai batas Barat dan Timur dalam Sertifikat Hak Milik No. 00189/Desa Lihunu dan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 adalah tanah milik Sem Mukau dan Bawenti sebagaimana tercantum dalam register Desa Lihunu No. 216 Folio 54;

(3.50) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat **tanah di Pasir Panjang Desa Lihunu, yang ditunjuk oleh Terbantah selaku Pemohon Eksekusi dalam *Constatering* tanggal 22 Juni 2022 dan pemeriksaan setempat tanggal 17 Februari 2023, yang sekarang dikuasai oleh Pembantah dan di dalamnya terdapat rumah serta tempat *fufu*, adalah benar objek yang dieksekusi berdasarkan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, sehingga objek eksekusi sebagaimana hasil *Constatering* tanggal 22 Juni 2022 telah sesuai dan tidak bertentangan dengan isi Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021;**

(3.51) Menimbang, bahwa oleh karena tanah tersebut hingga saat ini masih dikuasai oleh Pembantah selaku Termohon Eksekusi, sedangkan Pembantah tidak menyerahkan tanah tersebut secara sukarela kepada Terbantah selaku Pemohon Eksekusi padahal Pembantah dihukum untuk melakukan perbuatan itu berdasarkan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, maka sudah tepat Terbantah mengajukan permohonan eksekusi untuk melaksanakan isi putusan tersebut;

Hal 47 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



(3.52) Menimbang, bahwa dalam positanya Pembantah mendalilkan pada pokoknya Sertifikat Hak Milik No. 00189 atas nama Terbantah didasarkan pada Akta Jual Beli No. 077/KL.AJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli No. 081/KL.AJB.XI/2000 yang telah dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta batal demi hukum berdasarkan Putusan No. 85/Pdt.G/2003/PN Mdo tanggal 16 Desember 2003 (*vide* posita angka 6 dan 7). Terhadap dalil Pembantah tersebut Majelis Hakim berpendapat sah atau tidaknya Sertifikat Hak Milik No. 00189, Akta Jual Beli No. 077/KL.AJB.XI/2000 dan Akta Jual Beli No. 081/KL.AJB.XI/2000 bukan merupakan pokok sengketa yang diperiksa dalam perkara ini, dan lagipula kepemilikan Terbantah atas tanah objek eksekusi telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021 sehingga posita tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi dalam perkara ini, dengan demikian dalil tersebut sudah selayaknya untuk dikesampingkan;

(3.53) Menimbang, bahwa dalam positanya Pembantah mendalilkan pula pada pokoknya luas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 00189 seluas 63.800 m² tidak sesuai dengan luas tanah berdasarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 87/2019/SKTTV-2018 tanggal 8 Mei 2018 yang pada pokoknya tanah milik Terbantah berdasarkan Register No. 216 Folio 54 hanya seluasnya 7.562 m² (*vide* posita angka 9 dan 10). Terhadap dalil Pembantah tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- a) Bahwa berdasarkan bukti T-10 yaitu Register Tanah Desa Lihunu No. 216 tanah milik Terbantah tersebut luasnya tertulis 7.5625 m², yang mana menurut Saksi SWENGLI HUMENA maksudnya luas tanah dalam register itu dalam satuan hektar adalah ± 7,5 hektar, yang jika dikonversi menjadi satuan m² setara dengan 75.000 m²;
- b) Bahwa baik Pembantah maupun Terbantah tidak mengajukan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No. 87/2019/SKTTV-2018 tanggal 8 Mei 2018 tersebut sebagai bukti di persidangan. Kalaupun dalil Pembantah benar bahwa luas yang tercantum dalam Surat Keterangan tersebut luasnya hanya 7.562 m², dengan menghubungkannya dengan bukti T-10 tersebut Majelis Hakim menilai terdapat *clerical error* (salah tulis) semata dalam Surat Keterangan tersebut yang mana dalam Surat Keterangan tersebut seharusnya tertulis 7.5625 m² sebagaimana bukti T-10, bukan tertulis 7.562 m²;
- c) Bahwa dengan demikian dalil Pembantah tersebut sudah selayaknya untuk dikesampingkan;

(3.54) Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan sebelumnya oleh karena Pembantah selaku Termohon Eksekusi belum

Hal 48 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



melaksanakan kewajibannya secara sukarela sebagai Termohon Eksekusi berdasarkan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, dan sampai dengan diputusnya perkara ini proses eksekusi perkara tersebut belum atau tidak diletakkan sita eksekusi atas objek eksekusi, yang mana kedua hal tersebut merupakan objek yang diperiksa dalam konteks perkara *partij verzet*, lagipula Pembantah tidak dapat membuktikan adanya kesalahan objek eksekusi Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, maka Majelis Hakim berpendapat bantahan Pembantah tidak beralasan hukum;

(3.55) Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing petitum Pembantah, yaitu sebagai berikut:

(3.56) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 oleh karena bantahan Pembantah tidak beralasan hukum sebagaimana pertimbangan di atas, maka sudah selayaknya Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar, dengan demikian petitum Pembantah angka 2 sudah selayaknya untuk ditolak;

(3.57) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 oleh karena Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar, sedangkan Pembantah sebagai Termohon Eksekusi belum melaksanakan kewajibannya berdasarkan Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, dan objek eksekusi telah sesuai dan tidak bertentangan dengan isi Putusan No. 217/Pdt.G/2018/PN Arm, jo. No. 13/Pdt/2020/PT Mnd, jo. No. 1149 K/Pdt/2021, serta Majelis Hakim berpendapat tidak cukup alasan untuk membatalkan proses eksekusi putusan tersebut, maka sudah selayaknya proses eksekusi tersebut dilanjutkan, maka terhadap petitum angka 3 tidak beralasan hukum dan sudah selayaknya untuk ditolak;

(3.58) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut berlebihan dikarenakan para pihak yang berperkara dalam perkara ini, baik Pembantah maupun Terbantah, demi hukum terikat dengan putusan ini, dengan demikian terhadap petitum angka 4 tidak beralasan hukum dan sudah selayaknya untuk ditolak;

(3.59) Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum bantahan Pembantah ditolak, dengan demikian bantahan Pembantah harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

(3.60) Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah dinyatakan ditolak seluruh, sehingga menempatkan Pembantah sebagai pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Pembantah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Hal 49 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.61) Memperhatikan, Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 225 ayat (1) *Reglement voor de Buitengewesten* (RBg), Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012, serta pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

4. MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terbantah;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.852.000,00 (tiga juta delapan ratus lima puluh dua ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari **SENIN** tanggal **13 MARET 2023**, oleh **ARI MUKTI EFENDI, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **SYAIFUL IDRIS, S.H.** dan **RIZKA FAKHRY ALFIANANDA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **SENIN** tanggal **27 MARET 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **DEIBY RIFKA PURWANTI WAGIRAN, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SYAIFUL IDRIS, S.H.

ARI MUKTI EFENDI S.H.

RIZKA FAKHRY ALFIANANDA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

DEIBY R. P. WAGIRAN, S.H.

Hal 50 dari 51 Putusan Nomor 146/Pdt.Bth/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 436.000,-
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 3.266.000,-
5. Materai Putusan	Rp. 10.000,-
6. Redaksi.....	Rp. 10.000,-
Jumlah.....	Rp.3.852.000,-

(tiga juta delapan ratus lima puluh dua ribu Rupiah)

Disclaimer

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