



**PUTUSAN**

**Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RICHARD ENKENG**, Tempat/tanggal lahir: Sanger, 28 September 1962, Umur: 61 Tahun, Agama: Kristen, Jenis kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Desa Watutumou Jaga 14 Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara, Pendidikan: SMA, Status Menikah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dian Rio Mengko, S.H., Yermi Pedro Pandoh, S.H., Frangky Yefry Rompas, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum "Dian Rio Mengko & Partners" berkedudukan di Jl. 28 Oktober 2015 Kelurahan Teling Atas Lingkungan VI Kecamatan Wanea Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 106/SK-DRM/UMUM/IX/2023 tanggal 11 September 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 13 September 2023 dibawah register Nomor 445/SK/2023/PN Arm, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **EDUARD MANEWUS Alias EDU**, Umur: 66 Tahun, Jenis kelamin: Laki-laki, Alamat: Perumahan Bintang Mas Blok C Nomor 77 Jaga X Desa Matungkas Kecamatan Dimembe Kabupaten Minahasa Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **AGUSTINE SOLEMAN**, umur: 61 Tahun, Jenis kelamin: Perempuan, Alamat: Perumahan Bintang Mas Blok C Nomor 77 Jaga X Desa Matungkas Kecamatan Dimembe Kabupaten

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



Minahasa Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Welly A. Sompie, S.H., dan Trendy D. Walansendow, S.H., Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantow "W Law Firm" berkedudukan di Kelurahan Sukur RW. 10 Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa No: 001/XI/W.LF/2023 tanggal 3 Oktober 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 4 Oktober 2023 dibawah register Nomor 491/SK/2023/PN Arm, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

**(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;**

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**2. TENTANG DUDUK PERKARA**

**(2.1)** Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 19 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 25 September 2023 dalam Register Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para Tergugat atas sebidang tanah/ ladang berdasarkan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus luas tanah  $\pm$  1420 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) berkedudukan di Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara yang terletak dengan sebutan Koya/ wadi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara dengan : JD.T.Mamentu Kodoati  
Sebelah Timur dengan : JD. N. Mamentu Paulus  
Sebelah Selatan dengan : JD.N. Mamentu Paulus  
Sebelah Barat dengan : JD.N. Mamentu Paulus

Selanjutnya disebut;-----Objek sengketa.

**I. Kedudukan Hukum Penggugat :**

Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah sebidang tanah/ ladang berdasarkan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus yang dibeli pada Almarhum Hentje Rondonuwu pada tanggal 28 April 2008 berdasarkan Kwitansi pembelian tanggal 28 April 2008;

**II. Kedudukan Hukum Tergugat I :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I adalah awal atas nama pemegang hak yang sah atas objek sengketa berdasarkan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus;
2. Bahwa Tergugat I telah menjual objek sengketa atau melepaskan haknya kepada Almarhum Hentje Rondonuwu berdasarkan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000;
3. Bahwa Tergugat I masuk dan menduduki, menguasai secara paksa objek sengketa;

### III. Kedudukan Hukum Tergugat II :

1. Bahwa Tergugat II adalah isteri sah Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat II membuat Register Nomor : 835 Folio : 338 tahun 2000 atas nama Agustin Soleman (tergugat II) diatas objek sengketa secara melawan hukum;
3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat I masuk dan menduduki, menguasai secara paksa objek sengketa;

### IV. Peristiwa Hukum :

1. Bahwa pada tanggal 1 Mei 2000 Tergugat I menjual objek sengketa kepada almarhum Hentje Rondonuwu berdasarkan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000 dan diteruskannya dokumen oleh Tergugat I berupa dengan Surat ukur tanah dengan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus (Tergugat I);
2. Bahwa setelah Tergugat I melepaskan hak kepemilikannya, almarhum Hentje Rondonuwu langsung menguasai objek sengketa tersebut dengan cara mengolah, berkebun dan menanam pohon kelapa selama kurang lebih 8 (delapan) tahun lamanya dan tidak ada yang keberatan termasuk Tergugat I dan Tergugat II ;
3. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2008 almarhum Hentje Rondonuwu datang ke rumah Penggugat untuk menjual objek sengketa kepada Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), saat itu juga terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan almarhum Hentje Rondonuwu berdasarkan kwitansi jual beli tanggal 28 Mei 2008 serta almarhum Hentje Rondonuwu menyerahkan dokumen Asli berupa surat ukur tanah dengan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus (Tergugat I) dan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000 antara Tergugat I dan almarhum Hentje Rondonuwu kepada Penggugat, setelah melepaskan haknya pada saat itu juga objek sengketa tersebut sah menjadi milik dari Penggugat;

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah objek sengketa telah sah menjadi milik Penggugat, Penggugat langsung menguasainya dan menggantikan tanaman pohon kelapa yang ditanam oleh almarhum Hentje Rondonuwu ke tanaman pohon pala sebanyak 9 (Sembilan pohon) serta membuat pagar dari kayu;
5. Bahwa semenjak tahun 2000 hingga tahun 2008 (8 tahun lamanya) almarhum Hentje Rondonuwu menguasai objek sengketa hingga Penggugat menguasai objek sengketa, tiba-tiba pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 (19 tahun kemudian) tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I datang dan merusak, mencabut pagar kayu milik Penggugat dan menggantikannya dengan pagar kawat duri ;
6. Bahwa Penggugat merasa pagar kayu yang dibuatnya dirusak, dicabut secara paksa oleh Tergugat I, maka Penggugat melaporkan Tergugat I ke pihak kepolisian Resort Minahasa Utara dan berlanjut hingga ke tahap Persidangan di Pengadilan Negeri Airmadidi dengan Perkara Nomor : 6/ Pid.C/ 2019/ Pn. Arm dan di putus dengan Amar Putusan berbunyi ;  
MENGADILI
  1. Menyatakan terdakwa EDUARD MANEWUS alias EDU (Tergugat I) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "MEMAKAI TANAH TANPA IJIN YANG BERHAK"
  2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara 1 (satu) bulan
  3. Menetapkan pidana tersebut tidak perlu dilalani kecuali terdakwa melakukan suatu tindak pidana berdasarkan putusan hakim dalam masa percobaan selama 3 (tiga) bulan;
  4. Membebaskan biaya perkara kepada terdakwa sebesar Rp. 3.000,- (tiga ribu rupiah).
7. Bahwa sejak adanya Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tersebut dan Putusan Tingkat Banding tanggal 27 September 2019 tersebut diatas, Penggugat kembali mengolah objek sengketa tersebut;
8. Bahwa pada 2020 Tergugat II membuat surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 di atas objek sengketa di Kantor Pemerintah Desa Watutumou atas nama Tergugat II, namun surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 tersebut telah diBATALKAN oleh Pemerintah Desa Watutumou sebab pernyataan dari Tergugat II tidak sesuai dengan yang sebenarnya;

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



9. Bahwa pada tahun 2022 Tergugat II mencoba mengurus Sertifikat hak milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Minahasa Utara namun dilakukan pencegahan oleh Penggugat sebab surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 tersebut telah diBATALKAN oleh Pemerintah Desa Watutumou;

V. Dasar Hukum Perbuatan Melawan Hukum :

1. Bahwa Penggugat mengajukan dan mendalilkan gugatan Penggugat dengan dasar hukum atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para Tergugat terhadap objek sengketa sebagaimana diatur di dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

*“ Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*

2. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum ( on rech matiagedaad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup bersama di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini termasuk para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah membuat surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 dengan cara memberikan keterangan yang tidak benar dan akan membuat Sertifikat Hak Milik di objek sengketa milik Penggugat, jelas –jelas sangat merugikan Penggugat;

3. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah membuat surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 atas nama Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, dimana perbuatan tersebut telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat;

4. Bahwa perbuatan para tergugat yang mencoba membuat Sertifikat Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Minahasa Utara berdasarkan surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 yang sudah diBATALKAN adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa Perbuatan para Tergugat yang melakukan tindakan menguasai objek sengketa secara paksa tanpa alas hak yang sah berdasarkan surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 yang sudah diBATALKAN adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

VI. Kerugian Penggugat :

- Kerugian Materil :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait kerugian atas manfaat yang akan diterima oleh Penggugat dan kemudian kerugian dari kehilangan keuntungan;
2. Bahwa keuntungan yang diharapkan Penggugat adalah jika:
  - 9 (Sembilan) batang pohon pala masing pohon menghasilkan 10 Kilo gram biji pala, harga per kilo gram biji pala Rp. 125.000,- X 90 Kg = Rp. 11.250.000,-
  - Buah Pohon Pala untuk dibuat manisan per kilo Rp. 50.000, X 90 kg = Rp. 4.500.000,-
3. Bahwa atas perhitungan tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materil Rp. 11.250.000,- + Rp. 4.500.000,- = Rp.15.750.000,- (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

• **Kerugian Moril :**

Bahwa Penggugat mengalami tekanan bathin sehingga mengakibatkan penggugat tidak bisa menjalankan usahanya, akibat kerugian tersebut Penggugat mengalami kerugian ,dan apabila diperhitungkan Rp. 250,000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh para Tergugat, sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (In kracht van gaweisjde);

Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu ( uit voerbaar bij vorrad) meskipun ada upaya banding kasasi, kasasi maupun verzet);

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini maka, wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menetapkan uang paksa (dwingsom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per hari yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

VII. **Petitum :**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Cq Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I adalah awal Pemilik yang sah atas objek sengketa yang berkedudukan di Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa

Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/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)



Utara, Provinsi Sulawesi Utara bernama Koya/ wadi dengan luas tanah  $\pm$  1420 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) dengan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus;

3. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan almarhum Hentje Rondonuwu atas objek sengketa Berdasarkan Kwitansi jual beli tanggal 01 Mei 2000 adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan jual beli antara almarhum Hentje Rondonuwu dan Penggugat atas objek sengketa Berdasarkan Kwitansi jual beli tanggal 28 Mei 2008 adalah sah dan mengikat secara hukum;
5. Menyatakan Berita Acara Pembatalan Nomor : 001/ BAPbtl/DW// 2021 tanggal 03 Mei 2021 terhadap Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 Tahun 2020 atas nama Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 tidak sah dan cacat hukum;
7. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa; dan berhak atas tanah in casu tersebut;
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar total kerugian Materil kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. Rp.15.750.000,-, (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah); dibayar sekaligus dan lunas seketika, dengan perincian sebagai berikut:
  - 9 (Sembilan) batang pohon pala masing pohon menghasilkan 10 Kilo gram biji pala, harga per kilo gram biji pala Rp. 125.000,- X 90 Kg = Rp. 11.250.000,-
  - Buah Pohon Pala untuk dibuat manisan per kilo Rp. 50.000, X 90 kg = Rp. 4.500.000,-Bahwa atas perhitungan tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materil Rp. 11.250.000,- + Rp. 4.500.000,- = Rp.15.750.000,- (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Kerugian Moril :

Bahwa Penggugat mengalami tekanan bathin sehingga mengakibatkan penggugat tidak bisa menjalankan usahanya ,akibat kerugian tersebut Penggugat mengalami kerugian ,dan apabila diperhitungkan Rp. 250,000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh para Tergugat, sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (In kracht van gaweisjde);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara suka rela;
11. Menghukum kepada siapapun yang menikmati dan menguasai objek sengketa tanpa alas hak untuk keluar dan mengosongkan objek sengketa;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Airmadidi ;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
14. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan perUndang-undangan;

## SUBSIDAIR

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

**(2.2)** Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Pihak datang menghadap di persidangan masing-masing sebagai berikut :

- Penggugat hadir prinsipal dan kuasanya yaitu Dian Rio Mengko, S.H., Yermi Pedro Pandoh, S.H., Frangky Yefry Rompas, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum “Dian Rio Mengko & Partners” berkedudukan di Jl. 28 Oktober 2015 Kelurahan Teling Atas Lingkungan VI Kecamatan Wanea Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 106/SK-DRM/UMUM/IX/2023 tanggal 11 September 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 13 September 2023 dibawah register Nomor 445/SK/2023/PN Arm;
- Tergugat I dan Tergugat II hadir prinsipal dan kuasanya yaitu Welly A. Sompie, S.H., dan Trendy D. Walansendow, S.H., Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantow “W Law Firm” berkedudukan di Kelurahan Sukur RW. 10 Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa No: 001/XI/W.LF/2023 tanggal 3 Oktober 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi tanggal 4 Oktober 2023 dibawah register Nomor 491/SK/2023/PN Arm;

**(2.2)** Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi Di Pengadilan Secara Elektronik dengan menunjuk Christian Eliezer Oktavianus Rumbajan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi, sebagai Mediator untuk memfasilitasi jalannya mediasi diantara para pihak dalam perkara *a quo*;

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/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)



(2.3) Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan;

(2.4) Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II kemudian dimintakan persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik. Atas hal itu, Tergugat I dan Tergugat II tersebut menyetujui untuk beracara secara elektronik;

(2.5) Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang kemudian oleh Penggugat diadakan perbaikan gugatan tertanggal 24 Oktober 2023 sebagai berikut:

Pergantian/ Perubahan Tahun

Pada halaman 3 angka romawi III, Kedudukan Hukum Tergugat II angka 2

Yang sebelumnya berbunyi :

2. Bahwa Tergugat II membuat Register Nomor : 835 Folio : 338 tahun **2000** atas nama Agustin Soleman (tergugat II) diatas objek sengketa secara melawan hukum;

Diganti/dirubah menjadi :

2. Bahwa Tergugat II membuat Register Nomor : 835 Folio : 338 tahun **2020** atas nama Agustin Soleman (tergugat II) diatas objek sengketa secara melawan hukum;

(2.6) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 2 November 2023 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING

1.1. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT telah menjelaskan sebelumnya tentang kedudukan hukum (*legal standing*) yang pada pokoknya mendalilkan:

*“Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah sebidang tanah/ lading berdasarkan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus yang dibeli pada Almarhum Hentje Rondonuwu pada tanggal 28 April 2008 berdasarkan Kwitansi pembelian tanggal 28 April 2008”*

1.2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat;

1.3. Bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang harus memenuhi *Asas Tunai dan Terang*. Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan



Asas Terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo.Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT atau setidaknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang ditunjuk sebagai PPAT sementara;

1.4. Bahwa atas dasar diatas dikaitkan dengan legal standing PENGGUGAT dalam gugatannya, terlihat dengan jelas bahwa jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap tanah sengketa tidak memenuhi Asas Terang sehingga tidak bisa dijadikan sebagai dasar kepemilikan PENGGUGAT;

1.5. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah TERGUGAT I dan II uraikan sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum/Legal Standing untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara a quo karena PENGGUGAT tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik tanah yang sah atas objek sengketa dalam perkara a quo, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT DITOLAK UNTUK SELURUHNYA atau setidaknya dinyatakan tidak dapatditerima (Niet Onvanklijk Verklaard).

## 2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

2.1. Bahwa dalam gugatan a quo terhadap tanah objek sengketa yang didalilkan oleh PENGGUGAT tidak jelas karena PENGGUGAT selain tidak dapat menjelaskan dasar kepemilikan tanah, PENGGUGAT juga tidak mampu menjelaskan luas tanah;

2.2. Bahwa PENGGUGAT dalam petitum gugatannya meminta untuk menyatakan Tergugat I adalah awal Pemilik yang sah atas objek sengketa yang berkedudukan di Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara bernama Koya/ wadi dengan luas tanah ± 1420 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) dengan Register Nomor: 038 Folio: Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus;

2.3. Bahwa untuk mengajukan suatu tuntutan seseorang harus menguraikan dulu alasan-alasan atau dalil sehingga ia bisa mengajukan tuntutan seperti itu;



- 2.4. Bahwa pada posita gugatannya PENGGUGAT tidak menjelaskan tentang letak dan luas objek tanah yang menjadi sengketa tapi langsung menuangkannya dalam petitum atau tuntutan;
  - 2.5. Bahwa dalam petitum gugatannya PENGGUGAT menuntut haknya terhadap objek tanah dengan luas  $\pm 1420 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) sedangkan luas objek tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT I dan II  $\pm 1430 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang diukur secara nyata oleh Pemerintah Desa Watutumou pada Tahun 2020;
  - 2.6. Bahwa dengan tidak jelasnya luasan objek sengketa maka mengakibatkan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kabur/tidak jelas (Obscur Libel);
  - 2.7. Bahwa terhadap Gugatan yang tidak jelas luas dan batas- batasnya, menurut ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa *"Terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*. Selain itu terdapat Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan *"karenadalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"* dan Putusan Mahkamah Agung No. 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan *"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*;
  - 2.8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT menjadi sangatlah tidak jelas dan pasti mengenai luas objek sengketa yang diklaim berada di atas tanah PENGGUGAT, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijk Verklaard).
3. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)
- 3.1. Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam menentukan pihak-pihak yang berperkara adalah tidak lengkap atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dimana pada gugatan PENGGUGAT tersebut pihak-pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT hanyalah kami sebagai TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Padahal dasar PENGGUGAT dalam gugatannya adalah Kwitansi Jual Beli dengan Alm. Hentje Rondonuwu dan TERGUGAT I pernah menolak hal itu karena TERGUGAT I tidak pernah mengukur maupun menjual tanah yang sekarang masih dikuasai oleh TERGUGAT I dan II;



- 3.2. Bahwa semestinya PENGGUGAT menarik Alm. Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara a quo karena hubungan hukum yang menurut PENGGUGAT pernah terjadi antara keduanya;
- 3.3. Bahwa dikarenakan Alm. Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya tidak disertakan sebagai pihak telah menjadikan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT menjadi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*). Penolakan Gugatan demikian telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI: No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985: "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*", Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985: "*Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat*";
- 3.4. Bahwa berdasarkan uraian di atas dan dengan didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) karena PENGGUGAT tidak mengikutsertakan semua para pihak yang terlibat di dalam perkara a quo.

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas secara Mutatis Mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.

Bahwa TERGUGAT I, dan II menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan II dalam jawaban ini.

Adapun dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya yang perlu kami tanggapi dalam pokok perkara adalah sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I dan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam gugatan a quo kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT I dan II;
2. Bahwa dalil PENGGUGAT tentang kedudukan hukum TERGUGAT I adalah tidak benar dan mengada-ada karena objek tanah sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT bukanlah milik dari TERGUGAT I melainkan milik dari TERGUGAT II (istri TERGUGAT I) atas pemberian harta nikah pengganti emas kawin yang diberikan oleh ayah TERGUGAT I kepada TERUGUGAT II;
3. Bahwa tanah milik TERUGAT II berdasarkan pemberian harta nikah oleh ayah TERGUGAT I tertanggal 15 Mei 1985 berada di Sebutan Wadi Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara adalah seluas  $\pm 1430 M^2$  (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas dahulu sebagai berikut:
  - Utara : Yani Mamentu (Kel. Mamentu Kodoati)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Langi Paulus (Kel. Paulus Wewengkang)
  - Barat : Nona Paulus (Kel. Paulus Wewengkang)
  - Timur : Kora Paulus (Kel. Paulus Wewengkang)
4. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan pengukuran dan/atau menjual tanah milik TERGUGAT II;
  5. Bahwa tidak mungkin TERGUGAT I melakukan pengukuran dan/atau menjual tanah yang sudah jelas milik TERGUGAT II tanpa ijin dari TERGUGAT II;
  6. Bahwa oleh sebab itu TERGUGAT I dengan tegas meragukan keaslian kwitansi jual beli dengan Alm. Hentje Rondonuwu tanggal 1 Mei 2000 dan menolak dalil PENGGUGAT pada posita angka romawi IV angka 1 dan 2 yang menyatakan bahwa TERGUGAT I sudah menjual dan melepaskan hak kepemilikan TERGUGAT I atas tanah yang sekarang ini TERGUGAT I kuasai Bersama TERGUGAT II;
  7. Bahwa TERGUGAT I dan II menolak dalil PENGGUGAT pada posita angka romawi IV angka 2 karena TERGUGAT I dan II yang mengelola dan menanam pohon kelapa sebanyak ± 30 Pohon Kelapa pada tahun 1985 karena saat diberikan kepada TERGUGAT II tanah tersebut masih dalam keadaan kosong dan bukan Alm. Hentje Rondonuwu;
  8. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT pada posita angka romawi IV angka 3 sebab TERGUGAT I tidak pernah mengukur dan/atau menjual tanah milik TERGUGAT II kepada Alm. Hentje Rondonuwu. Hal mana karena alasan tersebut jual beli antara Alm. Hentje Rondonuwu dengan PENGGUGAT pada tanggal 28 Mei 2008 dengan hanya menggunakan kwitansi adalah tidak sah menurut hukum;
  9. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT pada posita angka romawi IV angka 4 karena yang sebenarnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II lah yang menanam pohon pala pada sekitar Tahun 2007. TERGUGAT I dan II tidak pernah menggantikan pohon kelapa dengan pohon pala tetapi langsung menanamnya tanpa menebang pohon kelapa terlebih dahulu. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II lah yang membuat pagar kayu pada tanah milik TERGUGAT II;
  10. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT pada posita angka romawi IV angka 5 dan akan kami tanggapi sebagai berikut:
    - Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menguasai, mengelola dan mengambil hasil dari tanah milik TERGUGAT II sejak tahun 1985 sampai dengan saat gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT;

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



- Bahwa yang membuat pagar kayu adalah TERGUGAT I dan II bukan Alm. Hentje Rondonuwu ataupun PENGGUGAT;
  - Bahwa selama TERGUGAT I dan II menguasai tanah milik TERGUGAT II, tidak ada pihak manapun yang merasa keberatan hingga pada Tahun 2019 TERGUGAT I dan II melihat papan kayu yang bertuliskan tanah tersebut milik PENGGUGAT;
  - Bahwa pada tahun 2019 TERGUGAT I dan II dikagetkan dengan adanya papan kayu bertuliskan bahwa tanah tersebut milik PENGGUGAT serta sejumlah potongan batang bambu yang disisipkan ke pagar kayu milik TERGUGAT I dan II. Saat melihat hal tersebut dengan dasar bahwa tanah ini adalah milik TERGUGAT II sehingga TERGUGAT I mencabut papan kayu tersebut beserta beberapa potongan bambu yang disisipkan dipagar kayu milik TERGUGAT I dan II;
  - Bahwa TERGUGAT I dan II tidak pernah menggantikan pagar kayu ditanah milik TERGUGAT II dengan pagar kawat duri, melainkan TERGUGAT I dan II hanya menyisipkan dan/atau melingkari kawat duri pada pagar kayu yang sebelumnya sudah pernah ada yang dibangun oleh TERGUGAT I dan II;
  - Bahwa dikarenakan tanah tersebut adalah milik TERGUGAT II maka segala kegiatan dan tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan II adalah hak dari TERGUGAT I dan II sehingga kami menolak dalil PENGGUGAT pada posita ini;
11. Bahwa terhadap putusan sebagaimana dimaksud PENGGUGAT pada posita angka romawi IV angka 6 tidak serta merta menjadikan PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang sah dari objek tanah milik TERGUGAT II, oleh karenanya kami menolak bukti ini dan berharap Yang Mulia Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya dan berusaha mencari kebenaran sesuai fakta yang nantinya akan terungkap pada saat persidangan;
12. Bahwa luas tanah  $\pm 1430 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus tiga puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud pada angka 3 dalam jawaban ini didapat dari hasil Pengukuran yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Watutumou pada tahun 2020;
13. Bahwa dasar diadakannya pengukuran pada saat itu adalah Surat Pemberian Harta Nikah oleh ayah TERGUGAT I kepada TERGUGAT II tertanggal 15 Mei 1985;
14. Bahwa TERGUGAT II saat itu telah melewati berbagai prosedur administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Desa Watutumou mulai dari Permohonan, Pengukuran, hingga Pencatatan;



15. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II sudah melewati segala prosedur administrasi di Desa Watutumou maka terhadap pencatatan tersebut tidak membuktikan bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II telah melewati segala prosedur yang telah ditentukan menurut hukum, maka ketika sebelum Pembatalan terhadap surat ukur dengan Register 835 Folio 338 Tahun 2020 (dalil PENGGUGAT dalam positanya pada angka romawi IV angka 8 dan 9) seharusnya juga dilakukan melalui prosedur yang berlaku pula, seperti memanggil pihak TERGUGAT II Bersama-sama dengan PENGGUGAT yang saat itu melakukan keberatan untuk dilangsungkan musyawarah Desa Watutumou;
17. Bahwa faktanya surat Pembatalan sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT dalam positanya pada angka romawi IV angka 8 dan 9 tidak dilakukan secara prosedural. Untuk itu kami menolak dalil PENGGUGAT tersebut;
18. Bahwa pada tanggal 12 Oktober Tahun 2020 atas dasar Putusan Pidana PENGGUGAT menebang semua pohon kelapa yang ditanam dan dirawat dengan susah payah oleh TERGUGAT I dan II sejak tahun 1985;
19. Bahwa atas jawaban TERGUGAT I dan II ini dapat terlihat bahwa TERGUGAT I dan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya tuntutan terhadap ganti kerugian baik kerugian materil dan kerugian moril yang dituntut oleh PENGGUGAT adalah tidak beralasan menurut hukum, untuk itu kami menolak tuntutan tersebut;

Bahwa berdasarkan dalil – dalil jawaban yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I dan II sebagaimana tersebut diatas, dengan alasan hukum serta fakta – fakta yang jelas dan terang, maka mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan kiranya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan II;
2. Menyatakan PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan *a quo*;
3. Menyatakan Gugatan *a quo* Tidak Jelas (*OBSCUUR LIBEL*);
4. Menyatakan Gugatan *a quo* PENGGUGAT Kurang Pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa TERGUGAT II adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
4. Menyatakan permintaan Ganti Rugi PENGGUGAT tidak beralasan menurut hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

**(2.7)** Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban dari Para Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 9 November 2023, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

**(2.8)** Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat, Para Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 16 November 2023, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

**(2.9)** Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kwitansi Jual Beli sebidang tanah tanggal 1 Mei 2000 antara Eduard Manewus dan Hentje Rondonuwu sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Jual Beli sebidang tanah seluas 1420 m<sup>2</sup> tanggal 28 April 2008 antara Richard Engkeng dan Hentje Rondonuwu sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Gambar Tanah Perladangan tanggal 22 Maret 1986, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 6/Pid.C/2019/PN Arm tanggal 14 Agustus 2019 dalam perkara Terdakwa Eduard Manewus, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 83/Pid/2019/PT Mnd tanggal 27 September 2019 Terdakwa an. Eduard Manewus alias Edu, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Pembatalan Nomor: 001/BAPbtl/DW/V/2021 tanggal 3 Mei 2021 yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Watutumou Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-6;

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/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)



7. Fotokopi Surat Tindak Lanjut Pengadulan Nomor: 459/71.06.600/VII/2022 tanggal 15 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Uara, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Hasil Cetak Foto, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Hasil Cetak Foto, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Hasil Cetak Foto Baliho Tanah Milik Ny. Agustin Soleman, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi No Resi Pengiriman P2202030066949 kepada Ibu Agustin Soleman, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-11.a;
12. Fotokopi No Resi Pengiriman P2202070026557 kepada Ibu Agustin Soleman, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-11.b;
13. Fotokopi No Resi Pengiriman P2202140070421 kepada Ibu Agustin Soleman, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-11.c;
14. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/B/188/IV/2021/SPKT/RES-MINUT/POLDA SULUT tertanggal 13 April 2021, *fotocopy* tanpa asli, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-12;

**(2.10)** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi MECKY LAURENS TANIA**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi hadir di persidangan karena masalah penyerobotan tanah;
  - Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Watutumou
  - Bahwa luas tanah obyek sengketa sekitar seribuan meter persegi atau satu hamparan;
  - Bahwa setahu saksi tahun 2006 sudah dibeli Penggugat sebelah Timur, Barat sampai Selatan;
  - Bahwa dahulu objek sengketa milik bapak Hentje Rondonuwu karena saksi pernah ke objek sengketa dan melihat ayah Hentje Rondonuwu yang menanam jagung di objek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu saksi tidak tahu dari mana Hentje Rondonuwu mendapatkan tanah karena hanya bertemu dengan ayah Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi melihat ayah Hentje Rondonuwu menanam jagung di objek sengketa tahun 2004;
- Bahwa saksi ke objek sengketa tahun 2004 karena saksi mempunyai tanah dekat objek sengketa;
- Bahwa tahun 2008 Hentje Rondonuwu datang kepada Penggugat dan menjual objek sengketa;
- Bahwa saksi ada saat terjadi jual beli bersama dengan teman saksi tetapi sudah almarhum, namanya Adolf Nyomba yang merupakan kepala jaga di tempat tersebut, saat itu Hentje Rondonuwu datang dan membawa surat ukur dan kwitansi dan mengatakan mau menjual objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa surat ukur atas nama Eduard Manewus (Tergugat I);
- Bahwa saat itu Hentje Rondonuwu memperlihatkan kwitansi sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan surat ukur dan terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Hentje Rondonuwu sejumlah RP20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Hentje Rondonuwu memperlihatkan Kwitansi pembelian objek sengketa dari Hentje Rondonuwu kepada Tergugat I;
- Bahwa Hentje Rondonuwu menjual objek sengketa kepada Penggugat karena anak Hentje Rondonuwu akan bersekolah;
- Bahwa setelah pembelian saksi diperintahkan Penggugat untuk mencari orang menanam pohon pala dan sebelumnya Penggugat sudah menanam hampir 9000 (sembilan ribu) pohon pala di tengah-tengah objek sengketa;
- Bahwa saksi sering ke objek sengketa satu minggu tiga kali dan tahun 2009 saksi menanam pohon pala hampir 80 (delapan puluh) pohon pala dan ada pohon kelapa yang masih kecil-kecil dan juga pak Dan Rondonuwu yang menanam pohon kelapa sekitar 30 (tiga puluh) pohon kelapa yang masih pendek-pendek;
- Bahwa pohon pala ditanam di semua tempat di objek sengketa termasuk di luar objek sengketa yang sudah dibeli Penggugat;
- Bahwa tidak ada batas-batas atau patok disekitar objek sengketa karena semua tanah disekitar objek sengketa sudah dibeli Penggugat;
- Bahwa Penggugat menguasai objek sengketa sampai tahun 2019 sampai akhirnya Tergugat I datang masuk ke objek sengketa dan mengatakan bahwa objek sengketa tanah milik Tergugat I padahal dari tahun 2005 sampai tahun 2019, saksi tidak pernah melihat Para Tergugat masuk ke dalam objek sengketa;

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lihat di kwitansi Tahun 2002 dan tahun 2008 Hentje Rondonuwu jual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mempunyai tanah di sekitar objek sengketa dan saksi dari tahun 2004 sudah ada di sekitar objek sengketa dan sejak tahun 2004 saksi tidak pernah melihat para Tergugat di objek sengketa nanti tahun 2019 saksi lihat para Tergugat masuk di objek sengketa;
- Bahwa tahun 2019 Para Tergugat langsung membersihkan objek sengketa dengan memotong rumput dan tahun 2021 sudah menanam papan pengumuman;
- Bahwa saat itu almarhum Adolf Nyomba masih hidup dan almarhum yang menghadapi para Tergugat dan ada laporan pidana saat itu terhadap Tergugat I karena memotong pagar yang dibuat Penggugat;
- Bahwa laporan pidana Penggugat kepada Tergugat berlanjut dan saat itu Tergugat dihukum selama 3 (tiga) bulan karena masuk tanah Penggugat;
- Bahwa setelah selesai sidang terhadap Tergugat I, pada tahun 2021 isteri Tergugat I yaitu Tergugat II yang masuk ke objek sengketa dan anak-anak para Tergugat menanam baliho dari besi dan ditanam di objek sengketa;
- Bahwa Penggugat yang membersihkan objek sengketa karena pohon pala perlu dibersihkan, bahkan pohon kelapa yang berada di objek sengketa di panen oleh Penggugat dan Penggugat yang memotong pohon kelapa dalam objek sengketa;
- Bahwa saksi tahu terkait dengan surat pembatalan karena saat itu sudah menjadi masalah besar, Saksi dengan Tergugat I mengurus sertifikat ke BPN dan Penggugat menyuruh saksi pergi ke hukum tua untuk melakukan pembatalan dan karena Penggugat tidak puas lalu saksi ke BPN dan ternyata benar Tergugat I sementara mengurus sertifikat dan saksi kembali ke pemerintah desa dan melakukan keberatan lalu pemerintah desa membuat surat pembatalan pembuatan sertifikat dan saksi membawa surat tersebut ke BPN;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-6;
- Bahwa saksi tahu kepala jaga yang merupakan saudara para Tergugat yang menjabat dari tahun 2010 sampai meninggal;
- Bahwa kepala jaga tersebut tidak pernah keberatan atas objek sengketa justru kepala jaga tersebut yang mengurus masalah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi, para Tergugat tidak pernah terlihat di objek sengketa sampai tahun 2019, dan saksi tahu tidak ada masalah antara Hentje Rondonuwu dan para Tergugat;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Hentje Rondonuwu terjadi tahun 2008;

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga objek sengketa yang dibeli Penggugat kepada Hentje Rondonuwu sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu peralihan atau jual beli antara Tergugat I dan Hentje Rondonuwu, nanti saksi tahu tahun 2008 saat Hentje Rondonuwu menjual objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa Hentje Rondonuwu menyampaikan kepada Penggugat akan menjual tanah dengan membawa bukti-bukti surat;
- Bahwa bukti-bukti surat tersebut masih atas nama Tergugat I Eduard Manewus;
- Bahwa saksi tidak bertanya kepada Hentje Rondonuwu mengapa surat-surat masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak bertanya bagaimana peralihan tanah dari Tergugat I kepada Hentje Rondonuwu
- Bahwa yang mengurus jual beli obyek sengketa bukan Penggugat, tapi saksi dan teman saksi yang bernama Adolf Nyomba, Penggugat tidak datang;
- Bahwa pembayaran dilakukan di rumah Penggugat dan Penggugat ada saat itu;
- Bahwa saksi yang menyerahkan uang kepada Hentje Rondonuwu karena saksi yang mengambil uang tersebut;
- Bahwa pada saat Hentje Rondonuwu menawarkan tanah, saksi dan Penggugat tidak mengecek bukti-bukti kepemilikan dari Hentje Rondonuwu
- Bahwa pada saat jual beli, Hentje Rondonuwu mengatakan bahwa tanah tersebut dibeli dari Tergugat I?
- Bahwa Hentje Rondonuwu mengatakan objek sengketa dibeli dari Tergugat I tahun 2002;
- Bahwa saksi tidak mengecek di desa kalau tanah tersebut masih atas nama Tergugat I atau sudah atas nama Hentje Rondonuwu;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Hentje Rondonuwu melibatkan pemerintah desa karena saat itu saksi bersama dengan teman saksi yang adalah kepala desa saat dilakukan jual beli;
- Bahwa Kepala desa tidak merubah bukti kepemilikan dari Tergugat I menjadi Penggugat karena sampai sekarang masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak ingat objek sengketa tercatat dalam register nomor berapa?
- Bahwa sebelum tahun 2008, objek sengketa dikuasai Hentje Rondonuwu dan ayahnya;
- Bahwa dari tahun 2008 sampai tahun 2019 keadaan masih baik-baik saja dan para Tergugat tidak pernah datang ke objek sengketa
- Bahwa Para Tergugat datang ke objek sengketa tahun 2019;

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa Para Tergugat datang dan masuk ke dalam objek sengketa karena mereka katakan objek sengketa milik mereka;
- Bahwa saksi ada menanyakan kepada para Tergugat, objek sengketa sudah dijual oleh para Tergugat dan Tergugat I mengatakan tanya saja kepada Hentje Rondonuwu yang sudah meninggal;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Hentje Rondonuwu meninggal, yang saksi tahu Hentje Rondonuwu meninggal baru para Tergugat datang ke objek sengketa;
- Bahwa register baru tanah obyek sengketa sempat dikeluarkan pemerintah desa;
- Bahwa saksi tidak ingat nomor register tersebut dan register baru tersebut dibuat antara tahun 2020 atau 2021;
- Bahwa saat itu saksi datang ke hukum tua dan menanyakan kenapa sudah ada surat ukur lalu keluar lagi surat ukur dan hukum tua katakan saat para Tergugat datang mau mengadakan pengukuran bukan di objek sengketa sehingga hukum tua membuat surat pernyataan;
- Bahwa register yang baru atas nama Tergugat II;
- Bahwa dua register yang ada tersebut terhadap tanah yang sama;
- Bahwa saksi lihat atas tanah yang sama dan hukum tua mengatakan sudah salah mengeluarkan surat ditanah yang sama;
- Bahwa selanjutnya Hukum tua membuat surat pembatalan;
- Bahwa saksi sempat menanyakan kepada bapak Dedy yang dahulu adalah kepala jaga polisi yang mengatakan sejak jaman tahun 2010 sampai tahun 2015 buku register sudah hilang;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana pencatatan tanah setelah buku tersebut hilang;
- Bahwa Penggugat datang ke hukum tua saat tahu buku register desa hilang;
- Bahwa pihak desa tidak pernah mengeluarkan bukti kepemilikan atas nama Penggugat;
- Bahwa dokumen yang dipegang Penggugat saat menguasai objek sengketa adalah surat ukur asli yang masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa tanah-tanah yang dibeli Penggugat yang berada di sekitar objek sengketa sudah atas nama Penggugat;
- Bahwa yang menjadi alas hak Penggugat adalah surat ukur atas nama Penggugat;
- Bahwa hanya ada satu surat ukur;
- Bahwa luas dari surat ukur tersebut sekitar 8000 M<sup>2</sup> lebih;
- Bahwa sudah tercatat di register desa tetapi saksi lupa nomor berapa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah disekeliling objek sengketa sudah dijual Penggugat dan tinggal objek sengketa;
- Bahwa jual beli tanah di sekeliling objek sengketa tahun 2023;
- Bahwa tanah yang disekeliling objek sengketa dibuat alas hak atas nama Penggugat tahun 2020, setelah terjadi masalah di objek sengketa;
- Bahwa Penggugat tidak sesegera mungkin mengurus kepemilikan objek sengketa karena biasanya yang mengurus teman saksi yang sudah meninggal, kalau saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi hadir saat pemeriksaan setempat karena diminta tolong untuk mendampingi Kuasa Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat dari tahun 2004 sampai Agustus 2023;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja dengan Penggugat karena saksi sudah mau beristirahat;
- Bahwa saksi menanam pohon pala di objek sengketa sekitar 80 (delapan puluh) pohon;
- Bahwa tidak semua pohon tumbuh hanya beberapa pohon saja;
- Bahwa 80 (delapan puluh) pohon pala tersebut ditanam di keseluruhan tanah yang luas 8000 (delapan ribu) an;
- Bahwa di dalam objek sengketa ada sekitar 10 (sepuluh) pohon pala yang saksi tanam?
- Bahwa saat ini ad sekitar 6 (enam) atau 7 (tujuh) pohon pala yang masih ada sekarang di objek sengketa
- Bahwa dahulu dibagian tersebut tidak ada batas dan tidak ada patok-patok nanti tahun 2019 Tergugat I masuk baru ada patok-patok;
- Bahwa yang bangun pagar adalah yang punya tanah yang berbatasan tetapi saksi tidak tahu siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Tergugat I mendapatkan objek sengketa sehingga nama Tergugat I ada dalam surat-surat objek sengketa;
- Bahwa saksi bukan asli penduduk desa Watutumou II tetapi tahun 2004 saksi sudah tinggal di desa Watutumou sampai sekarang;
- Bahwa saksi sebelumnya tinggal di Desa Paniki;
- Bahwa atas perintah Penggugat, saat itu Penggugat katakan coba cek di hukum tua karena dapat informasi dari BPN objek sengketa sudah dibuat sertifikat;
- Bahwa saksi tahu saksi tahu mekanisme pengukuran di desa Watutumou dari pihak desa karena setelah pengukuran ada di sosial media pelaksanaan pengukuran yang diunggah oleh seorang kepala lingkungan perempuan dan di foto tersebut ada Tergugat I, dari BPN;

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pengukuran dari desa tidak ada pencegahan dari Penggugat karena tidak ada pemberitahuan;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar dari Tergugat II memohon untuk mengukur tanahnya;
- Bahwa saksi tahu dari hukum tua yang mengatakan jangan sampai diukur di objek sengketa karena sudah bermasalah dan karena sebelumnya sudah di urus di hukum tua;
- Bahwa saat pengukuran Hukum Tua tidak hadir hanya bapak Megy kepala jaga polisi;
- Bahwa setahu saksi register yang dimohonkan Tergugat II dibatalkan karena hukum tua mengatakan sudah tidak bisa dibuat surat ukur diatas tanah yang sudah ada register;
- Bahwa saksi mengetahui sudah ada register sebelumnya karena surat-surat dari Penggugat sudah ditunjukkan kepada hukum tua sebelum itu sampai ke polisi dan semua bukti yang diurus di desa kami bawa ke hukum tua;
- Bahwa hukum tua sudah mengetahui bahwa tanah yang diukur adalah tanah yang bermasalah sehingga hukum tua membuat surat pernyataan agar tidak diukur di tanah tersebut tetapi saat hukum tua tahu pengukuran dilakukan di objek sengketa, hukum tua langsung membuat surat pembatalan;
- Bahwa nama sebutan kebun yang menjadi objek sengketa bernama Wadi;
- Bahwa saksi tidak tahu ada nama sebutan Koya Atas karena saksi bukan warga ditempat tersebut;
- Bahwa pada saat itu saksi memang tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II karena saksi hanya membaca nama di kwitansi jual beli, nanti tahun 2019 saksi kenal Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak kenal karena hanya bertemu begitu saja dengan Tergugat I dan Tergugat II tetapi saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi lihat di kwitansi Hentje Rondonuwu membeli objek sengketa dari Tergugat I tahun 2002 karena itu bukan tanah saksi;
- Bahwa surat ditunjukkan oleh Hentje Rondonuwu kepada saksi adalah Surat ukur asli dan kwitansi asli pembelian dari Tergugat I;
- Bahwa saksi lihat dan saksi pegang surat-surat tersebut;
- Bahwa saksi lihat ada tanda tangan penjual di surat-surat tersebut;
- Bahwa saksi tahu tentang kwitansi P-1 tersebut;
- Bahwa nominal kwitansi tersebut Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa kwitansi tersebut pembelian dari Hentje Rondonuwu kepada Tergugat I;

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak menanyakan kepada Hentje Rondonuwu objek sengketa dibeli dari Tergugat I karena selama kami ketemu di kebun yang mengurus objek sengketa Hentje Rondonuwu dan ayahnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Hentje Rondonuwu mengatakan tanah tersebut dijual Tergugat I kepada Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi tidak melihat Tergugat II menanam 30 (tiga puluh) pohon kelapa di objek sengketa yang saksi tahu pohon kelapa ditanam orang tua Hentje Rondonuwu karena kami sering ketemu dengan orang tua Hentje Rondonuwu di objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu ada plakat saat jual beli antara Tergugat I dengan Hentje Rondonuwu;
- Bahwa tahun 2008 saat penjualan obyek sengketa, Penggugat ada datang tetapi karena Penggugat sibuk jadi saksi disuruh ambil uang untuk membayar ke Hentje Rondonuwu;
- Bahwa kwitansi pembayaran disediakan oleh Hentje Rondonuwu dan teman saksi dengan menggunakan sepeda motor;
- Bahwa kwitansi beserta dengan materai yang dibeli Hentje Rondonuwu dan teman saksi;
- Bahwa kwitansi P-2 adalah benar;
- Bahwa saksi hanya tahu Kwitansi P-2;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **EDNY DUNGUS**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah yang ada di Wadi;
- Bahwa luas tanahnya 1.420 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah di Wadi tersebut;
- Bahwa tanah di Wadi sebelumnya milik Tergugat I Eduard Manewus dan sekarang tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat Richard Engkeng;
- Bahwa tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat karena Almarhum Suami saksi, Hentje Rondonuwu telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat Richard Engkeng, yang sebelumnya tanah tersebut di beli suami saksi Hentje Rondonuwu dari Tergugat I Eduard Manewus;
- Bahwa tanah tersebut dibeli Almarhum Hentje Rondonuwu sebelum kami menikah tahun 1989;

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diberitahu oleh suami saksi Hentje Rondonuwu saat saksi sudah menikah dengannya bahwa tanah tersebut telah dibelinya dari Tergugat I Eduard Manewus sebelum kami menikah;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembelian tanah tersebut saat saksi sedang bebenah rumah;
- Bahwa saksi melihat kuitansi pembayaran tanah kepada Tergugat I Eduard Manewus sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tahun 2000;
- Bahwa sebelum tanah dijual, kami mengelola tanah tersebut dan menikmati hasilnya sampai tahun 2008 tanah tersebut dijual, tidak ada yang keberatan dengan tanah tersebut;
- Bahwa pada waktu dibeli ditanah tersebut sudah ada tanaman kelapa kurang lebih 8 (delapan) pohon dan kemudian Ayah Mertua saksi menambah lagi kelapa di tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Hentje Rondonuwu kepada Penggugat Richard Engkeng pada tahun 2008 dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah sekali datang bersama suami saksi Hentje Rondonuwu ke kebun Wadi sekitar tahun 1994;
- Bahwa saksi sebelumnya pernah menjadi Saksi di persidangan pada tahun 2019. Saksi bersaksi tentang pembelian tanah yang dibeli oleh Penggugat Richard Engkeng kepada suami saksi Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi mendengar dari suami saksi Hentje Rondonuwu bahwa Ayah mertua menambah pohon kelapa di tanah tersebut;
- Bahwa selama mengelola dan menguasai tanah tersebut tidak ada orang yang keberatan atas tanah tersebut;
- Bahwa sebelumnya tidak ada yang keberatan tetapi setelah Tergugat I masuk ke lokasi objek sengketa, Tergugat I mengaku bahwa tanah tersebut miliknya;
- Bahwa pada saat saksi ke kebun Wadi, saksi tidak pernah melihat ada orang lain di kebun tersebut
- Bahwa saksi pernah melihat kuitansi pembelian atas nama Hentje Rondonuwu;
- Bahwa pada tanggal 1 Mei 2000 tidak ada transaksi jual beli antara Tergugat I Eduard Manewus dan Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya kepada Hentje Rondonuwu, kenapa jual beli tanah sebelum tahun 1989 sedangkan kuitansinya tertanggal 1 Mei 2000;
- Bahwa saksi hanya diberitahu oleh suami saksi Hentje Rondonuwu setelah kami menikah tahun 1989 bahwa Hentje Rondonuwu membeli tanah dari Tergugat I seharga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar transaksi jual beli dilakukan di mana;
- Bahwa ketika Hentje Rondonuwu sudah membeli dan menguasai tanah, Hentje Rondonuwu memiliki surat ukur atas tanah tersebut;
- Bahwa surat ukur tersebut sebelumnya atas nama Tergugat I Eduard Manewus kemudian karena sudah dibeli oleh Hentje Rondonuwu surat ukurnya diganti atas nama Hentje Rondonuwu;
- Bahwa di register desa ditulis atas nama Hentje Rondonuwu dan nomor registernya saksi lupa;
- Bahwa transaksi jual bel tanah dengan Penggugat tahun 2008;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana transaksi jual beli antara Penggugat dan Hentje Rondonuwu, Saksi hanya diberitahu Hentje Rondonuwu bahwa tanah sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli dengan Penggugat, Hentje Rondonuwu membawa surat ukur atas nama Hentje Rondonuwu;
- Bahwa sudah ada kuitansi pembayarannya;
- Bahwa selama Hentje Rondonuwu menguasai tanah tersebut, tidak pernah sekalipun Tergugat I dan Tergugat II mengelola tanah tersebut;
- Bahwa setelah tanah dijual kepada Penggugat, Penggugat langsung mengelola tanah tersebut
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Tergugat I dan Tergugat masuk ke objek sengketa pada tahun berapa;
- Bahwa saksi dan Hentje Rondonuwu mempunyai dua orang anak yang bernama Apriano Rondonuwu dan Yudi Rondonuwu;
- Bahwa Hentje Rondonuwu meninggal 15 (lima belas tahun) lalu;
- Bahwa pada tahun 1989 saksi tinggal di Koya berdekatan dengan rumahnya Tergugat I Eduard Manewus;
- Bahwa saksi tidak hadir diperkawinan Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 1985;
- Bahwa saksi tidak tahu nama Ayah Tergugat I dan kapan Ayah Tergugat I meninggal;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi objek sengketa pada tahun 1994;
- Bahwa saksi hanya singgah sebentar ke lokasi yang menjadi objek sengketa dan Suami saksi Hentje Rondonuwu mengatakan bahwa tanah ini yang dibeli dari Tergugat I;
- Bahwa tidak pernah ke lokasi yang menjadi objek sengketa;

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



- Bahwa pada tahun 1989 yang memberitahu saksi bahwa Hentje Rondonuwu telah membeli tanah dari Tergugat I sebelum menikah adalah Hentje Rondonuwu dan Orang tua Hentje Rondonuwu;
- Bahwa pada saat bebenah, saksi hanya melihat kuitansi tidak ada yang lain;
- Bahwa Saksi tahu dari suami Saksi Hentje Rondonuwu bahwa tanah tersebut dibeli dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi jual beli antara Tergugat I dan Hentje Rondonuwu dilakukan di mana dan melibatkan pemerintah desa atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan surat ukur tersebut telah diubah menjadi atas nama Hentje Rondonuwu karena surat ukur sudah ada sejak kami menikah;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat ukur atas nama Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan surat ukur tersebut diubah atas nama Hentje Rondonuwu;
- Bahwa Hentje Rondonuwu melakukan pengukuran setelah menikah;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita tentang mengapa tanah tersebut dijual Tergugat I kepada Hentje Rondonuwu;
- Bahwa Penggugat meminta tolong Saksi menjadi Saksi karena Saksi mengetahui Tergugat I menjual tanah kepada Hentje Rondonuwu dan mengetahui Hentje Rondonuwu menjual tanah kepada Penggugat karena Tergugat I membuat kerusakan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**(2.11)** Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan Nomor: 7106-KW-11032020-0008 antara Eduard Manewus dengan Agustin Soleman tertanggal 9 Oktober 2023, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga No. 7106052710160004 atas nama Kepala Keluarga Eduard Manewus tertanggal 24 Februari 2021, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 2;
3. Fotokopi Surat Pemberian Harta Nikah atas nama Johan Manewus tertanggal Watutumou, 15 Mei 1985, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Register No. 835 Folio No. 338 yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Watutumou tertanggal 30 November



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 4;

5. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 004/SKP/DW/I/2020 yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Watutumou tertanggal 28 Januari 2020, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Ada Sengketa Nomor 004/SKTS/DW/I/2021 yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Watutumou tertanggal 28 Januari 2021, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 6;
7. Fotokopi Surat Keterangan No. 229/SKT/DW/XI/2020 yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Watutumou tertanggal 6 November 2020, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 281/BK/III-2021 tertanggal 10 Maret 2021, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 8;
9. Fotokopi Cetak Ulang Bukti Pembayaran PBB Minut NOP. 71.07.080.006.003.0384.0 atas nama Agustin Soleman tertanggal 31 Mei 2022, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 9;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) NOP. 71.07.080.006.003.0384.0 atas nama Agustin Soleman tertanggal 31 Mei 2022, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 10;
11. Fotokopi Rincian Kekurangan Pembayaran PBB NOP. 71.07.080.006.003.0384.0 atas nama Agustin Soleman tertanggal 7 Juli 2022, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 11;
12. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) NOP. 71.07.080.006.003.0384.0 atas nama Agustin Soleman tertanggal 7 Juli 2022, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 12;
13. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB Minut NOP. 71.07.080.006.003.0384.0 atas nama Agustin Soleman tertanggal 24 Juli 2023, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 13;
14. Fotokopi Hasil Cetak Foto Pusara (Makam) Johan Manewus, diberi meterai yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T I, II, - 14;

**(2.12)** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm*



1. **Saksi JULIN ALKASA**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi diperhadapkan di persidangan karena masalah penyerobotan tanah;
  - Bahwa saksi kenal Tergugat I dan Tergugat II karena kami sudah lama bertetangga sejak tahun 1985;
  - Bahwa di tahun 1985 Tergugat I dan Tergugat II sudah menikah;
  - Bahwa sebelum menikah Tergugat I dan Tergugat II tinggal di Desa Maumbi. Mereka asli Maumbi dan cuma bertetangga;
  - Bahwa saksi hadir di acara nikah Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menikah tahun 1985 di Desa Maumbi di kediaman Tergugat II;
  - Bahwa benar ditempat tersebut, harta nikah diumumkan saat nikah;
  - Bahwa saksi mendengar saat itu diumumkan karena Tergugat I tidak memberikan cincin mas kawin kepada Tergugat II maka diganti dengan sebidang tanah yang lokasinya ada di Desa Wadi;
  - Bahwa saksi tidak ingat berapa luas tanah tersebut;
  - Bahwa yang memberikan mas kawin adalah orang tua Tergugat I kepada Tergugat II yang diumumkan saat acara nikah;
  - Bahwa saksi tidak tahu jika sebidang tanah yang diberikan tersebut sudah tercatat dalam register desa;
  - Bahwa lokasi Wadi berada di Desa Watutumou I;
  - Bahwa tidak ada bukti atau simbolis saat diumumkan pemberian sebidang tanah tersebut;
  - Bahwa saksi pernah datang ke lokasi Wadi sekitar tahun 2007, saat itu diajak oleh Tergugat II untuk makan kelapa muda;
  - Bahwa yang menanam kelapa adalah Tergugat I;
  - Bahwa saksi diberitahu Tergugat II bahwa yang menanam kelapa tersebut adalah Tergugat I;
  - Bahwa ayah Tergugat I bernama Yohan Manewus;
  - Bahwa saksi tidak pernah mendengar Yohan Manewus menjual tanah kepada Hentje Rondonuwu
  - Bahwa pada tahun 2007 yang saksi lihat yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa yang saksi lihat tidak ada selain Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah tersebut;
  - Bahwa saat itu yang memanjat kelapa adalah Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya satu kali datang ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa rumah saksi dekat kantor Hukum Tua tetapi beda lorong;
- Bahwa dulu di desa Maumbi untuk jual beli tanah atau pengukuran tanah masih ada mekanisme plakat;
- Bahwa untuk pemberian harta kawin hanya diumumkan saat acara nikah;
- Bahwa untuk jual beli tanah atau pengukuran tanah ada plakatnya;
- Bahwa bentuk plakat di desa Maumbi dulu masih menggunakan tatengkoran kemudian diganti menggunakan toa. Sekarang bentuk plakat tersebut sudah tidak digunakan lagi;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama Hentje Rondonuwu, dia orang Watutumou;
- Bahwa saksi tidak tahu Hentje Rondonuwu mempunyai tanah di Wadi;
- Bahwa pada saat perkawinan antara Tergugat I dan tergugat II, yang mengumumkan terkait harta kawin adalah Yohan Manewus;
- Bahwa yang diumumkan saat itu adalah pemberian sebidang tanah yang lokasinya ada di desa Wadi kepada Tergugat II sebagai pengganti karena Tergugat I tidak memberikan cincin mas kawin kepada Tergugat II;
- Bahwa penggantian mas kawin tersebut merupakan adat kampung/desa Maumbi;
- Bahwa yang memberikan pengumuman tersebut tergantung dari pihak keluarga (orang tua) bisa orang lain atau dari pemerintah desa;
- Bahwa saksi mempunyai kebun di sekitar objek sengketa;
- Bahwa kebun milik saksi lokasinya melewati objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu saat sebidang tanah itu diberikan kepada Tergugat II sudah ada isinya atau tidak. Yang Saksi tahu, pada waktu Saksi diajak oleh Tergugat ke objek sengketa sekitar tahun 2000 sudah ada kelapa di objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat Para Tergugat menanam pohon cengkeh dan pala ditanah objek sengketa ketika Saksi diajak Tergugat II untuk makan kelapa muda tahun 2007;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar di tahun 2020 Tergugat II mengumumkan untuk pengukuran tanah;
- Bahwa saksi dan Tergugat II berteman dekat sejak masih tinggal di Maumbi. Kemudian kami menikah bertemu lagi di Watutumou karena pasangan kami sama-sama asli Watutumou;
- Bahwa setahu saksi Pak Yohan Manewus mempunyai satu bidang tanah di Wadi;

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu pada saat pengumuman pemberian sebidang tanah tersebut dihadiri oleh Hukum Tua atau tidak;
- Bahwa pengumuman tersebut yang saksi dengar pada saat menghadiri perkawinan Tergugat II;
- Bahwa yang saksi lihat ketika berada di kebun tanah Wadi tersebut ada banyak kelapa selain itu di tanah tersebut ditanami cengkeh dan pala;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi JHONI MAMENTU**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Ayah Tergugat I;
- Bahwa nama ayah Tergugat I adalah Yohan Manewus;
- Bahwa Yohan Manewus mempunyai satu bidang tanah di Wadi yang luasnya sekitar 1 Hektar;
- Bahwa batas-batas tanahnya, sebelah utara berbatasan dengan Yan Mamentu, sebelah timur berbatasan dengan Hendrik Paulus Wewengkang, sebelah selatan berbatasan dengan Hendrik Paulus Wewengkang, dan sebelah barat berbatasan dengan Hendrik Paulus Wewengkang;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah milik Yohan Manewus tercatat di register desa atau tidak;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa tanah milik Yohan Manewus telah diberikan kepada Tergugat II untuk harta kawin;
- Bahwa saksi mendengar dari Ayah Tergugat I bahwa tanah milik Yohan Manewus telah diberikan kepada Tergugat II untuk harta kawin karena tidak memberikan cincin;
- Bahwa tanah yang diberikan adalah sebagian yang terletak di bagian selatan yang berbatasan dengan Hendrik Paulus Wewengkang;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas sebagian tanah yang diberikan tersebut;
- Bahwa saat mendengar penyampaian dari Yohan Manewus, ketika Saksi berada di kebun di Wadi tahun 1985;
- Bahwa pada saat penyampaian tersebut Tergugat I dan Tergugat II sudah menikah;
- Bahwa saksi tidak tahu sebagian tanah yang tersisa tersebut dikuasai oleh Yohan Manewus atau tidak;
- Bahwa setahu saksi, Yohan Manewus mengurus tanah tersebut sejak tahun 1985 sampai dia meninggal yaitu sebelum tahun 2000;

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat I dan Tergugat II mengelola tanah tersebut sebelum tahun 2000;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah yang dikelola Para Tergugat adalah harta kawin atau seluruhnya tetapi saksi pernah melihat Para Tergugat pernah mengelola tanah tersebut;
- Bahwa Para Tergugat menanam kelapa, pala, dan bambu;
- Bahwa setelah Yohan Manewus meninggal yang menguasai tanah adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada jual beli tanah di Wadi tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah mengelola tanah di sekitar tanah milik Yohan Manewus ;
- Bahwa saksi terakhir ke tanah Wadi tersebut pada tahun 2001;
- Bahwa pada tahun 2001, Saksi tidak pernah melihat ada orang lain selain Tergugat I dan Tergugat II yang mengelola tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar tanah di Wadi tersebut dicatat diregister desa atas nama Tergugat I;
- Bahwa tercatat di register Desa Watutumou I;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat registernya;
- Bahwa saksi mendengar dari Tergugat I dan Tergugat II bahwa tanah di Wadi tersebut tercatat di register desa atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tahu dari Pak Yohan Manewus, waktu itu di tahun 1985 ketika kami ada di kebun di Wadi bahwa tanah di Wadi milik Tergugat II;
- Bahwa saksi hadir saat perkawinan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi mendengar apa yang disampaikan orang tua Tergugat I saat perkawinan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Pak Yohan menyampaikan bahwa Tanah di Wadi sudah diberikan kepada Tergugat II sebagai pengganti tidak diberikan cincin kawin;
- Baha saksi tidak tahu berapa luas tanah yang diberikan Yohan Manewus kepada Tergugat II;
- Bahwa Ayah Tergugat I Yohan Manewus memiliki tanah lain selain di Wadi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat I dan Tergugat II saat bersih-bersih tanaman pala, Saksi hanya mendengar dari cerita Tergugat I dan Tergugat II bahwa mereka bersih-bersih tanaman pala;

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa saksi tidak pernah mengelola tanah milik keluarga saksi, saksi hanya mengambil kelapa yang ada disitu;
- Bahwa pada saat terakhir saksi ke tanah Wadi ditahun 2001, tanaman yang ada di kebun Wadi tersebut, ada kelapa dan pala;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menanam kelapa, kalau tanaman pala Saksi mendengar dari Tergugat I dan Tergugat II ketika Saksi dirumah bahwa yang menanam tanaman pala adalah mereka;
- Bahwa seingat saksi pemberian sebidang tanah kepada Tergugat II yang disampaikan oleh Yohan Manewus adalah tanah di Wadi;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**3. Saksi MARTINUS RATULOLOS**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Tergugat II sejak Sekolah Dasar, kami bertetangga sudah lama;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi diajak Tergugat II ke lokasi objek sengketa untuk mengumpul kelapa;
- Bahwa saksi membantu Para Tergugat mengumpul kelapa sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa pada waktu tahun 2005 sampai dengan tahun 2020 waktu Saksi membantu Para Tergugat mengumpul kelapa, tidak pernah ada orang lain yang menegur atau melarang Saksi mengumpul kelapa;
- Bahwa saksi hanya mengantar Para Tergugat saat mereka mengurus permohonan sertifikat di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Minahasa Utara;
- Bahwa saksi mengantar Para Tergugat ke BPN tahun lalu yaitu tahun 2023;
- Bahwa saksi saat ikut masuk ke dalam kantor BPN dan melihat-lihat;
- Bahwa saksi melihat yang ada di ruangan itu ada 5 (lima) orang termasuk Hukum Tua Watutumou;
- Bahwa saksi melihat Kuasa Penggugat ada disitu dan Saksi mendengar bahwa kuasa Penggugat minta damai;
- Bahwa saksi tidak tahu maksud dari Kuasa Penggugat minta damai untuk kesepakatan apa, yang saksi dengar Kuasa Penggugat minta damai;
- Bahwa setelah minta damai, Saksi mendengar Kuasa Penggugat minta catatan perincian pembayaran;

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, di tanah wadi tersebut ada tanaman kelapa dan pala;
- Bahwa saksi terakhir kali membantu mengumpul kelapa bulan Agustus tahun 2020;
- Bahwa yang memperkerjakan Saksi mengumpul kelapa adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah di Wadi tersebut sudah dijual;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Yohan Manewus, Ayah dari Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah mendengar saat hadir di perkawinan Para Tergugat bahwa Yohan Manewus Ayah Tergugat I mengumumkan memberikan sebidang tanah di Wadi kepada Tergugat II sebagai pengganti karena tidak memberikan cincin kawin;
- Bahwa saksi mendengar Yohan Manewus Ayah Tergugat I memberikan sebidang tanah di Wadi kepada Tergugat II pada tahun 1985;
- Bahwa tiga minggu setelah menikah saksi diajak Para Tergugat membersihkan kebun Tergugat dan bersama-sama Yohan Manewus membawa surat tanah
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menerbitkan surat tanah tersebut dan Saksi tidak membaca surat tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang diberikan Yohan Manewus adalah seluruhnya;
- Bahwa saksi tidak tahu karena Saksi tidak pernah menanyakan kepada Para Tergugat seberapa tanah yang diberikan oleh Yohan Manewus
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanahnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa Tergugat I menjual tanah kepada Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama Hentje Rondonuwu
- Bahwa Hentje Rondonuwu sebelumnya orang Maumbi, karena sudah ada pemisahan sudah jadi orang Watutumou;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Hentje Rondonuwu ada di kebun Wadi;
- Bahwa saksi pernah mendengar Hentje Rondonuwu mempunyai tanah, tetapi bukan tanah di Wadi;
- Bahwa Hentje Rondonuwu sudah meninggal dunia sekarang;
- Bahwa di kebun Wadi ada tanaman kelapa dan pala;
- Bahwa di tanah Wadi ada 30 pohon kelapa dan pala sekitar 12 pohon;
- Bahwa saksi tinggal di Maumbi Bawah;
- Bahwa tempat tinggal saksi jauh dari lokasi objek sengketa;
- Bahwa Para Tergugat sekarang tinggal di Matungkas;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm



- Bahwa saksi terakhir mengumpulkan kelapa di kebun Wadi tahun 2020;
- Bahwa saat terakhir tahun 2020 Saksi mengumpulkan kelapa, yang ada di kebun Wadi Saksi dan Tergugat I;
- Bahwa saksi lupa kapan waktu itu Saksi bersama Para Tergugat ke kantor BPN Airmadidi;
- Bahwa saat Saksi masuk di Kantor BPN, yang berada di ruangan tersebut ada lima orang termasuk hukum tua;
- Bahwa saksi tidak tahu saat itu Para Tergugat didampingi oleh kuasa hukumnya atau tidak;
- Bahwa saksi mendengar Kuasa Hukum Penggugat memohon maaf di ruangan tersebut;
- Bahwa catatan perincian yang Saksi maksud adalah catatan perincian pengembalian tanah dari Para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak melihat, tetapi hanya mendengar bahwa Kuasa Hukum Penggugat meminta catatan perincian kepada Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu surat permohonan apa yang diurus Tergugat saat Saksi mengantarkan Tergugat ke kantor BPN;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Para Tergugat pernah mengurus surat permohonan di kantor Hukum Tua atau tidak;
- Bahwa saksi kenal dan pernah bertemu dengan Hentje Rondonuwu;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Tergugat I pernah dilaporkan atau terlibat kasus hukum;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**(2.13)** Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang letak, batas, dan luas dari tanah obyek sengketa, Majelis Hakim berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat telah melakukan pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*) terhadap tanah obyek sengketa yang berada di Desa Watutumou Jaga XIV Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara pada hari Jum'at tanggal 8 Desember 2024 yang dihadiri oleh para pihak yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

**(2.14)** Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 29 Februari 2024, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulannya meskipun telah diberikan kesempatan



untuk itu oleh Majelis Hakim, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara;

**(2.15)** Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**(2.16)** Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara *a quo* dianggap telah termuat serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

### 3 TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### **(3.1) DALAM EKSEPSI**

**(3.1.1)** Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat sebagai pemilik sah sebidang tanah/ladang berdasarkan Register Nomor: 038 Folio: Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus luas tanah  $\pm 1420 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, dengan sebutan Koya/Wadi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan : JD.T.Mamentu Kodoati
- Sebelah Timur dengan : JD. N. Mamentu Paulus
- Sebelah Selatan dengan : JD.N. Mamentu Paulus
- Sebelah Barat dengan : JD.N. Mamentu Paulus

Bahwa tanah tersebut dibeli Penggugat dari Almarhum Hentje Rondonuwu pada tanggal 28 April 2008 berdasarkan Kwitansi pembelian tanggal 28 April 2008 sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Pada awalnya tanah tersebut adalah milik dari Eduard Manewus (Tergugat I) yang kemudian dijual kepada Almarhum Hentje Rondonuwu berdasarkan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000. Selanjutnya semenjak tahun 2000 hingga tahun 2008 (8 tahun lamanya) almarhum Hentje Rondonuwu menguasai objek sengketa hingga Penggugat menguasai objek sengketa, tiba-tiba pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 (19 tahun kemudian) tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I datang dan merusak, mencabut pagar kayu milik Penggugat dan menggantikannya dengan pagar kawat duri sehingga Penggugat melaporkan Tergugat I kepada pihak Kepolisian dan berlanjut hingga tahap persidangan di Pengadilan Negeri Airmadidi dengan perkara Nomor 6/Pid.C/2019/PN Arm;

**(3.1.2)** Menimbang, bahwa sejak adanya Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tersebut dan Putusan Tingkat Banding tanggal 27 September 2019 tersebut diatas, Penggugat kembali mengolah objek sengketa tersebut. Namun kemudian, pada



tahun 2020 Tergugat II yang merupakan istri sah dari Tergugat I telah membuat surat ukur dengan Register Nomor: 835 Folio Nomor: 338 tahun 2020 di atas objek sengketa di Kantor Pemerintah Desa Watutumou atas nama Tergugat II, namun surat ukur dengan Register Nomor: 835 Folio Nomor: 338 tahun 2020 tersebut telah dibatalkan oleh Pemerintah Desa Watutumou. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai obyek sengketa secara paksa dan selanjutnya Tergugat II yang telah membuat surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 atas nama Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang mendatangkan kerugian moril dan materiil bagi Penggugat;

**(3.1.3)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi antara lain sebagai berikut:

**Ad.1 Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing*;**

Bahwa dalam gugatan Penggugat telah menjelaskan sebelumnya tentang kedudukan hukum (*legal standing*) yang pada pokoknya mendalilkan: *"Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah sebidang tanah/ladang berdasarkan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus yang dibeli pada Almarhum Hentje Rondonuwu pada tanggal 28 April 2008 berdasarkan Kwitansi pembelian tanggal 28 April 2008"*. Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat tersebut tidak memenuhi asas terang sebagaimana jual beli tanah menurut hukum adat sehingga Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/*Legal Standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik tanah yang sah atas objek sengketa dalam perkara *a quo*. Berdasarkan hal itu, Para Tergugat memohon Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Ad.2 Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);**

Bahwa tanah objek sengketa dalam gugatan *a quo* yang didalilkan oleh Penggugat tidak jelas karena Penggugat selain tidak dapat menjelaskan dasar kepemilikan tanah, Penggugat juga tidak mampu menjelaskan tentang letak dan luas tanah. Berdasarkan hal itu, Para Tergugat memohon Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Ad.3 Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Bahwa gugatan Penggugat dalam menentukan pihak-pihak yang berperkara adalah tidak lengkap atau kurang pihak (*plurium litis consortium*), dimana pada gugatan Penggugat tersebut pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat hanyalah kami sebagai Tergugat I dan Tergugat II. Padahal dasar Penggugat dalam gugatannya adalah Kwitansi Jual Beli dengan Alm. Hentje Rondonuwu dan Tergugat I pernah menolak



hal itu karena Tergugat I tidak pernah mengukur maupun menjual tanah yang sekarang masih dikuasai oleh Tergugat I dan II. Semestinya Penggugat menarik Alm. Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena hubungan hukum yang menurut Penggugat pernah terjadi antara keduanya. Berdasarkan hal itu, Tergugat memohon Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**(3.1.4)** Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat dalam Repliknya telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terhadap Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing*, Penggugat mentatakan bahwa sudah sepatutnya eksepsi tersebut ditolak karena tergugat mengakui bahwa objek sengketa telah di beli oleh Penggugat secara sah artinya objek sengketa tersebut telah di jual oleh Tergugat I kepada Almarhum Heintje Rondonuwu secara terang dan tunai dan Almarhum Heintje Rondonuwu telah menjual kepada Penggugat secara Terang dan Tunai juga untuk itu maka jelaslah *legal standing* dari Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*;
2. Terhadap Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*, Penggugat menyatakan bahwa sudah sepatutnya eksepsi tersebut ditolak sebab Penggugat telah menjelaskan secara rinci dalam *posita* maupun *petitum* mengenai dasar kepemilikan tanah, luas tanah  $\pm 1420 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) dan letak objek sengketa yang terletak di Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara bernama Koya/Wadi berdasarkan Register Nomor 038 Folio Nomor 014 tahun 1986;
3. Terhadap Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Penggugat menyatakan bahwa sudah sepatutnya eksepsi tersebut ditolak karena yang berhak menentukan pihak-pihak yang akan digugat adalah kewenangan penuh dari Para Penggugat;

**(3.1.5)** Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam Hukum Acara Perdata lazim disebut sebagai *Eksepsi Prosesuil* yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan/perlawanan, karena gugatan/perlawanan dipandang cacat formil, tidak tepat pihak-pihaknya karena salah atau kurang dalam menentukan subyek gugatannya/perlawanannya yang berakibat gugatan/perlawanan kabur dan atau tidak jelas;

**(3.1.6)** Menimbang, bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata memberikan kesempatan kepada pihak lawan *in casu* Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara perdata *a quo* untuk mengajukan suatu tangkisan/eksepsi terhadap gugatan yang



diajukan oleh Penggugat, yang mana yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 159 RBg sampai dengan Pasal 161RBg, menurut pendapat Majelis Hakim bermakna sebagai *suatu tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh pihak lawan terhadap materi gugatan Penggugat yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi) serta tidak berkaitan dengan materi pokok perkara*, yang mana selanjutnya berdasarkan ketentuan materi Pasal 162 RBg, menentukan bahwa apabila eksepsi atau tangkisan tidak berkaitan dengan kewenangan mengadili (*kompetensi*) maka tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah akan tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan materi pokok perkara;

**(3.1.7)** Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

**(3.1.8)** Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yakni pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

**(3.1.9)** Menimbang, bahwa dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, baik pihak yang menggugat maupun pihak yang digugat harus memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Kekeliruan dalam bertindak sebagai penggugat maupun dalam menarik pihak sebagai tergugat dapat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi sebagai *error in persona*. *Error in persona* yang mungkin timbul diklasifikasikan dalam 3 (tiga) bentuk yaitu diskualifikasi *in person*, keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat, dan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

**(3.1.10)** Menimbang, bahwa *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* memiliki pengertian tidak lengkapnya pihak yang menggugat atau pihak yang ditarik sebagai tergugat, atau dengan kata lain masih terdapat pihak lain yang semestinya atau seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara, namun nyatanya tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara tersebut;

**(3.1.11)** Menimbang, bahwa eksepsi pada dasarnya ditujukan terhadap hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yang mana apabila diketahui gugatan yang diajukan tidak memenuhi syarat-syarat formil dapat mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga kemudian dijatuhkan putusan negatif yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, atau dengan kata lain sama sekali tidak berkaitan dengan materi pokok perkara. Demikian pula dengan eksepsi *plurium litis consortium*, dalam menilai apakah pihak yang ditarik dalam suatu gugatan kurang lengkap, maka



yang harus dinilai yaitu dasar hukum dan dasar fakta yang termuat dalam *posita* gugatan. Adapun dasar hukum yang dimaksud yaitu penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan/atau objek yang disengketakan, dan hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak lawan berkaitan dengan materi atau objek sengketa. Sementara, yang dimaksud dengan dasar fakta yaitu penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak lawan;

**(3.1.12)** Menimbang, bahwa dalam *posita* gugatan dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah/ladang berdasarkan Register Nomor: 038 Folio: Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus yang dibeli pada Almarhum Hentje Rondonuwu pada tanggal 28 April 2008 berdasarkan Kwitansi pembelian tanggal 28 April 2008 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) (*Vide*: Bukti P-2 berupa Kwitansi Jual Beli sebidang tanah seluas 1420 m<sup>2</sup> tanggal 28 April 2008 antara Richard Engkeng dan Hentje Rondonuwu sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)). Pada saat terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan almarhum Hentje Rondonuwu, Almarhum Hentje Rondonuwu telah menyerahkan dokumen Asli berupa surat ukur tanah dengan Register Nomor: 038 Folio: Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus (Tergugat I) dan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000 antara Tergugat I dan almarhum Hentje Rondonuwu kepada Penggugat. Selanjutnya dalam eksepsinya, Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tersebut kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena seharusnya Penggugat menarik Alm. Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh karena yang menjadi dasar Penggugat dalam gugatannya adalah Kwitansi Jual Beli antara Penggugat dengan Alm. Hentje Rondonuwu, sehingga dengan tidak diikutsertakannya Alm. Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veeklaard*);

**(3.1.13)** Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 503 yang menyatakan bahwa alasan diajukannya Eksepsi *Plurium Litis Consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;



**(3.1.14)** Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, menyatakan “Gugatan hanya di ajukan terhadap mereka yang mempunyai hubungan hukum”;

**(3.1.15)** Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti dan mencermati dalil gugatan Penggugat, apakah sesuai dengan Yurisprudensi Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang mengharuskan adanya hubungan hukum dengan pihak lainnya;

**(3.1.16)** Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan dan jawab-jinawab Para Pihak, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah/ladang seluas  $\pm$  1420 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara yang terletak dengan sebutan Koya/ wadi, berdasarkan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus dari Almarhum Hentje Rondonuwu pada tanggal 28 April 2008 berdasarkan Kwitansi pembelian tanggal 28 April 2008 dengan harga penjualan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Adapun setelah transaksi jual beli antara Penggugat dan Almarhum Hentje Rondonuwu selesai dibuatlah kwitansi jual beli tanggal 28 Mei 2008 serta Almarhum Hentje Rondonuwu menyerahkan dokumen Asli berupa surat ukur tanah dengan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus (Tergugat I) dan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000 antara Tergugat I dan almarhum Hentje Rondonuwu kepada Penggugat;

**(3.1.17)** Menimbang, bahwa setelah objek sengketa telah sah menjadi milik Penggugat, Penggugat langsung menguasainya dan menggantikan tanaman pohon kelapa yang ditanam oleh almarhum Hentje Rondonuwu ke tanaman pohon pala sebanyak 9 (sembilan pohon) serta membuat pagar dari kayu. Semenjak tahun 2000 hingga tahun 2008 (8 tahun lamanya) almarhum Hentje Rondonuwu menguasai objek sengketa hingga Penggugat menguasai objek sengketa, tiba-tiba pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 (19 tahun kemudian) tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I datang dan merusak, mencabut pagar kayu milik Penggugat dan menggantikannya dengan pagar kawat duri sehingga Penggugat melaporkan Tergugat I kepada pihak Kepolisian dan berlanjut hingga tahap persidangan di Pengadilan Negeri Airmadidi dengan perkara Nomor 6/Pid.C/2019/PN Arm;

**(3.1.18)** Menimbang, bahwa sejak adanya Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi tersebut dan Putusan Tingkat Banding tanggal 27 September 2019 tersebut diatas, Penggugat kembali mengolah objek sengketa tersebut. Namun kemudian, pada tahun 2020 Tergugat II yang merupakan istri sah dari Tergugat I telah membuat surat ukur dengan Register Nomor: 835 Folio Nomor: 338 tahun 2020 di atas objek



sengketa di Kantor Pemerintah Desa Watutumou atas nama Tergugat II, namun surat ukur dengan Register Nomor: 835 Folio Nomor: 338 tahun 2020 tersebut telah dibatalkan oleh Pemerintah Desa Watutumou. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai obyek sengketa secara paksa dan selanjutnya Tergugat II juga telah membuat surat ukur dengan Register Nomor : 835 Folio Nomor : 338 tahun 2020 atas nama Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang mendatangkan kerugian moril dan materiil bagi Penggugat;

**(3.1.19)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam eksepsi dan dupliknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik dari Tergugat II (istri Tergugat I) atas pemberian harta nikah pengganti emas kawin yang diberikan oleh ayah Tergugat I kepada Tergugat II. Tergugat I sendiri tidak pernah mengukur maupun menjual tanah obyek sengketa yang sekarang masih dikuasai oleh Tergugat I dan II kepada pihak manapun. Dengan demikian Alm. Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya sebagai pihak penjual atas tanah obyek sengketa atau sebagai pihak dari mana Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa perlu ditarik sebagai pihak yang terkait dengan jual beli dalam perkara ini;

**(3.1.20)** Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan dan jawab-jinawab Para Pihak, yang disengketakan dalam perkara ini adalah mengenai penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa sebidang tanah/ladang berdasarkan Register Nomor: 038 Folio: Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus seluas  $\pm 1420 \text{ M}^2$  (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara dengan sebutan Koya/Wadi, yang pada awalnya adalah milik dari Eduard Manewus (Tergugat I) yang kemudian dijual kepada Almarhum Hentje Rondonuwu berdasarkan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000. Selanjutnya pada tanggal 28 Mei 2008 almarhum Hentje Rondonuwu datang ke rumah Penggugat untuk menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), saat itu juga terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan almarhum Hentje Rondonuwu berdasarkan kwitansi jual beli tanggal 28 Mei 2008 serta almarhum Hentje Rondonuwu menyerahkan dokumen Asli berupa surat ukur tanah dengan Register Nomor : 038 Folio : Nomor 014 tahun 1986 atas nama Eduard Manewus (Tergugat I) dan Kwitansi Jual beli tanggal 1 Mei 2000 antara Tergugat I dan almarhum Hentje Rondonuwu kepada Penggugat;

**(3.1.21)** Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawab-jinawab para pihak diketahui bahwa tanah obyek sengketa pada awalnya adalah milik dari almarhum Hentje Rondonuwu yang kemudian dijual kepada Penggugat. Namun



demikian Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya merasa tidak pernah melakukan penjualan kepada almarhum Hentje Rondonuwu. Lebih lanjut berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, sampai saat ini tanah obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II karena Tergugat I dan Tergugat II merasa tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak manapun;

**(3.1.22)** Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai adanya proses jual beli antara Almarhum Hentje Rondonuwu dengan Penggugat terhadap tanah obyek sengketa tersebut sebagaimana diuraikan dalam *posita* gugatan Penggugat, maka kehadiran Almarhum Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya menjadi sangat penting untuk menjadi salah satu pihak khususnya sebagai Tergugat dalam gugatan *a quo* mengingat ada keterlibatan Almarhum Hentje Rondonuwu dalam masalah tersebut yaitu sebagai penjual tanah kepada pihak Penggugat;

**(3.1.23)** Menimbang, bahwa memang penarikan pihak ketiga sebagai Tergugat bersifat kasuistik dan disesuaikan dengan kebutuhan dalil gugatan sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989. Namun jika merujuk pada masalah utama dalam gugatan *a quo* yakni penguasaan Tergugat I dan Tergugat II terhadap obyek sengketa, padahal tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Almarhum Hentje Rondonuwu, maka sudah seharusnya Almarhum Hentje Rondonuwu sebagai penjual tanah turut ditarik oleh Penggugat menjadi salah satu Tergugat dalam gugatan *a quo*. Oleh karena saat ini Almarhum Hentje Rondonuwu sudah meninggal dunia, maka para ahli waris dari Almarhum Hentje Rondonuwu harus ditarik menjadi salah satu Tergugat untuk menggantikan posisi Almarhum Hentje Rondonuwu yang sudah meninggal tersebut berdasarkan titel umum (*onder algemene titel*). Tampilnya para ahli waris dari Almarhum Hentje Rondonuwu tersebut bukanlah hak namun merupakan sebuah kewajiban hukum bagi para ahli waris yang bersangkutan;

**(3.1.24)** Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut, Penggugat dalam persidangan telah menghadirkan Saksi Edny Dungus yang merupakan istri dari Almarhum Hentje Rondonuwu. Jika merujuk pada kaidah hukum pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1883 K/Pdt/1984, maka pihak yang telah memberikan keterangan dipersidangan tidak perlu ditarik dalam suatu gugatan. Meskipun demikian, Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya para ahli waris dari Almarhum Hentje Rondonuwu haruslah ditarik oleh Penggugat menjadi Tergugat dalam gugatan *a quo*. Selain untuk menghindari kekurangan pihak dalam gugatan, ditariknya pihak-pihak secara lengkap tersebut akan memberikan jaminan kepada Penggugat mendapatkan putusan yang tuntas mengingat kedudukan pihak yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berperkara dengan Saksi yang dihadirkan oleh pihak yang berperkara dalam persidangan sangatlah berbeda;

**(3.1.25)** Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Almarhum Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya selaku pihak penjual harus pula didengar hak jawab dan pembuktiannya berkaitan dengan kepemilikan dan asal usul tanah objek sengketa tersebut, serta dimaksudkan agar memenuhi syarat-syarat formal suatu gugatan, hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi MA No. 878K/SIP/1977 tanggal 19 Juni 1979 yang secara intinya menyatakan "*bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat*", maka almarhum Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya sangat berkepentingan dalam perkara ini. Dalam konteks itu Almarhum Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya sebagai penjual wajib ditarik dan ditempatkan sebagai Tergugat dalam perkara ini. Hal ini sejalan dengan penggarisan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 1125 K/PDT/1984 yang menyatakan Judeks Facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ke-3 yang bernama : Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa;

**(3.1.26)** Menimbang, bahwa guna selesainya perkara ini secara menyeluruh maka Almarhum Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya selaku pihak penjual harus dilibatkan agar perkara *a quo* menjadi jelas, terang dan lengkap hubungan hukumnya sehingga dapat diketahui kapasitas/hubungan hukum dari Penggugat dalam kaitannya dengan jual beli tanah diantara Penggugat dan Almarhum Hentje Rondonuwu yang mana uang pembayaran tanah tersebut telah diserahkan oleh Penggugat kepada Almarhum Hentje Rondonuwu sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi jual beli tanggal 28 Mei 2008 *Vide*: Bukti P-2 berupa Kwitansi Jual Beli sebidang tanah seluas 1420 m<sup>2</sup> tanggal 28 April 2008 antara Richard Engkeng dan Hentje Rondonuwu sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah));

**(3.1.27)** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak ditariknya Almarhum Hentje Rondonuwu dan/atau ahli warisnya selaku pihak penjual sebagai pihak dalam gugatan *a quo* oleh Penggugat, maka eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah beralasan menurut hukum untuk dapat dikabulkan sehingga gugatan haruslah dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/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)



**(3.1.28)** Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dipandang sebagai eksepsi yang beralasan dan berdasarkan hukum maka terhadap eksepsi tersebut patut untuk dikabulkan;

**(3.1.29)** Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

**(3.1.30)** Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima oleh Majelis Hakim, maka eksepsi yang lainnya dari Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## 3.2. DALAM POKOK PERKARA

**(3.2.1)** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan angka **(3.1.1)** dan **(3.1.2)**;

**(3.2.2)** Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi materi pokok perkara, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

**(3.2.3)** Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), serta sebagaimana ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg yang pada pokoknya menyatakan barangsiapa yang dikalahkan dengan putusan hakim akan dihukum dengan membayar biaya perkara, oleh karenanya terhadap Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan diputuskan dalam amar putusan;

**(3.2.4)** Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, ketentuan-ketentuan dalam RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, *beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## 4. MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.301.000,00 (satu juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari **SELASA**, tanggal **5 MARET 2024**, oleh kami, **RIZKA FAKHRY ALFIANANDA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ANNISSA NURJANAH TUARITA, S.H., M.H.**, dan **SYAIFUL IDRIS, S.H.**, -masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm tanggal 27 Oktober 2023. Putusan tersebut pada hari **SENIN**, tanggal **18 MARET 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **MEIWANTI SAMAUN, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Airmadidi, serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Annisia Nurjanah Tuarita, S.H., M.H.**

**Rizka Fakhry Alfiananda, S.H., M.H.**

**Syaiful Idris, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Meiwanti Samaun, S.H.**

### Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran ..... : Rp30.000,00;

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses .....	:	Rp100.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp60.000,00;
4. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp1.091.000,00;
5. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
6. Materai .....	:	Rp10.000,00
Jumlah .....	:	<b>Rp1.301.000,00;</b>

(satu juta tiga ratus satu 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)