



PUTUSAN

NOMOR 185/PDT/2024/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SARWIDI**, berkedudukan di Kelurahan Banjer Kecamatan Tikala Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Jemmy L. Tewu, SH.** dan **Tommy Kamagi, SH.** keduanya Advokat beralamat di Lingkungan IV RT.001 / RW.004 Kelurahan Rap – Rap Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara Propinsi Sulawesi Utara, sesuai surat kuasa khusus tanggal 31 Januari 2024, sebagai **Pembanding semula Tergugat I ;**

LAWAN

**HEYSJE MARGO WEOL**, bertempat tinggal / kedudukan di Lingkungan X RW.10 Kelurahan Paal Dua Kecamatan Paal Dua Kota Manado Propinsi Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Marshall Tambayong, SH.MH. dan Sanger Frengky Yosua, SH.** keduanya Advokat beralamat di jalan Arnold Mononutu, Kelurahan Bumi Nyiur Kecamatan Wanea Kota Manado, email marshaltambayong@gmail.com sesuai surat kuasa khusus tanggal 28 Juli 2023, sebagai **Terbanding semula Penggugat ;**

**YOHANES NABABAN**, bertempat tinggal di RW.5 Lingkungan 5 Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara (dahulu beralamat di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I RW.001 Kecamatan Tikala Kota Manado), sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat II ;**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BPN RI Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINHASA UTARA**, beralamat di Kompleks Kantor Bupati, Airmadidi Atas, dalam hal ini diwakili oleh **Jeffree Jermia Robert Supit**, sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa, yang telah memberi kuasa kepada **Aldho Bergowo Sinaga, Amd. S.Kom.** jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, **Alfando Mario Rumampuk, SH.MH.** jabatan Analis Hukum Pertanahan dan **Rifaldi Christian Katiandagho, SH.** jabatan Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, sesuai surat kuasa khusus

Halaman 1 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Mei 2024, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat III** ;

**PAULMAN J.M. PANDEAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Rap – Rap Lingkungan II, Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa, dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada **Herlina Lili Ester Pandean**, beralamat di Desa Tumulung Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Penetapan Pemberian Izin Kuasa Insidentil nomor 5/PEN.K.INS/2024/PN Arm tanggal 21 Maret 2024, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat I** ;

**PHILIPUS HENDRIK PANDEAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Rap – Rap Lingkungan II Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada **Herlina Lili Ester Pandean**, beralamat di Desa Tumulung Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Penetapan Pemberian Izin Kuasa Insidentil nomor 5/PEN.K.INS/2024/PN Arm tanggal 21 Maret 2024, sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat II** ;

**MARTEN MAXIE ELIEZER PANDEAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Airmadidi Atas Lingkungan III, Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Herlina Lili Ester Pandean**, beralamat di Desa Tumulung Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, sesuai Penetapan Pemberian Izin Kuasa Insidentil nomor 5/PEN.K.INS/2024/PN Arm tanggal 21 Maret 2024, sebagai **Turut terbanding V** semula **Turut Tergugat III** ;

**HERLINA LILI ESTER PANDEAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Tumulung Jaga XVIII, Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **Turut Terbanding VI** semula **Turut Tergugat IV** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado nomor 185/PDT/2024/PT MND tanggal 18 Desember 2024 tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding ;
2. Penetapan Penunjukkan Panitera Pengganti Nomor 185/PDT/2024/PT MND tanggal 18 Desember 2024 oleh Panitera Pengadilan Tinggi Manado;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 185/PDT/2024/PT MND tanggal 18 Desember 2024 tentang hari sidang ;
4. Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Arm tanggal 7 Nopember 2024 dan seluruh berkas lengkap perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menerima dan mengutip keadaan – keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Arm tanggal 7 Nopember 2024 yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat III ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Airmadidi Atas Kecamatan Airmadidi Kabupaten Minahasa Utara, seluas kurang lebih 637,50 (enam ratus tiga puluh tujuh koma lima nol) meter persegi dengan batas :  
Utara : Fredrik Mandagi / Elien Samoa ;  
Timur : Fredrik Mandagi / Joutje Timbuleng ;  
Selatan : jalan Kelurahan ;  
Barat : jalan Pasini ;  
berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/JB/AIRM/3-2006 tanggal 15 Maret 2006 ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang membeli objek sengketa dari Alm.Pauline Pandean Tuegeh dan menjualnya kepada Tergugat I, serta perbuatan Tergugat I yang membeli objek sengketa dari Tergugat II dan menguasainya adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan perbuatan jual beli objek sengketa antara Tergugat II dengan Alm. Pauline Pandean Tuegeh sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 305/JB/AIRM/12-2011 tanggal 30 Desember 2011 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 01074 Kelurahan Airmadidi atas, atas nama pemegang hak SARWIDI / Tergugat I, tidak memiliki kekuatan hukum ;
7. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Alm. Pauline Pandean Tuegeh sebagaimana akta Jual Beli Nomor 71/JB/AIRM/3-2006 tanggal 15 Maret 2006 ;
8. Menghukum Tergugat I serta siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar keluar dan menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat agar supaya dapat dipergunakan dengan bebas oleh Penggugat, bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan

Halaman 3 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II lalai dalam memenuhi isi Putusan terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.634.000,00 (dua juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ;

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut, kemudian pihak Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan permohonan upaya hukum banding secara elektronik sesuai Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Arm tanggal 15 Nopember 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Airmadidi dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, dan Turut Terbanding II semula Tergugat III serta Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat IV melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Airmadidi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemanding semula Tergugat I telah memasukkan dan menyerahkan secara elektronik memori bandingnya dan salinan dari memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara elektronik kepada pihak Terbanding semula Penggugat dan kepada para Turut Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III serta para Turut Tergugat melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Airmadidi ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pemanding semula Tergugat I tersebut kemudian pihak Terbanding semula Penggugat telah memasukkan dan menyerahkan secara elektronik kontra memori bandingnya dan salinan dari kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara elektronik kepada Pemanding semula Tergugat I dan para Turut Terbanding ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut pihak Turut Terbanding VI juga telah memasukkan dan menyerahkan secara elektronik kontra memori bandingnya dan salinan dari kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dan diserahkan secara elektronik kepada Pemanding semula Tergugat I, Terbanding semula Penggugat dan para Turut Terbanding lainnya ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ini sebelum berkasnya dikirim secara elektronik ke Pengadilan Tinggi Manado untuk diperiksa ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa sampai dengan berkas perkara ini diterima oleh Majelis Hakim tingkat banding diketahui Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV dan Turut Terbanding V tidak memasukkan dan

*Halaman 4 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kontra memori bandingnya terhadap memori banding dari Pemanding ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh undang – undang sehingga permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa didalam memori bandingnya Pemanding semula Tergugat I mengajukan keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama dengan alasan – alasan yang pada pokoknya bahwa Hakim tingkat pertama telah salah mempertimbangkan fakta – fakta hukum yang terungkap dalam perkara ini demikian juga salah dalam menerapkan hukumnya dan oleh karena itu Pemanding memohon agar Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa perkara ini pada tingkat banding berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Arm ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Arm ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Terbanding / Penggugat membayar segala biaya yang timbul atas perkara perdata ini ;

Subsidaire :

Apabila Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata in casu berpendapat lain, Pemanding / Tergugat I mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pemanding tersebut, Terbanding dan Turut Terbanding VI masing – masing didalam kontra memori bandingnya berpendapat yang sama yang pada pokoknya bahwa keberatan – keberatan yang disampaikan oleh Pemanding didalam memori bandingnya tidak beralasan menurut hukum dimana Putusan Hakim tingkat pertama dalam perkara ini telah sesuai dengan fakta – fakta hukum yang terungkap dalam persidangan

Halaman 5 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan oleh karena itu Terbanding dan Turut Terbanding VI memohon agar Pengadilan Tinggi menjatuhkan Putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi :

1. Menolak memori banding Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi ;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Primair :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan keberatan – keberatan yang menjadi alasan permohonan banding dari Pembanding apakah beralasan menurut hukum dan oleh karena Pengadilan tingkat banding merupakan peradilan yang bersifat ulangan maka Majelis Hakim dalam tingkat banding ini tidak saja memeriksa keberatan - keberatan yang disampaikan oleh Pembanding tetapi juga melakukan pemeriksaan ulang atas seluruh materi pokok perkara baik faktanya maupun penerapan hukumnya yang telah diputus oleh Hakim tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti Putusan Hakim tingkat pertama dan seluruh berkas perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa fakta fakta yang terungkap jelas dalam perkara ini pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa awalnya tanah sengketa dengan letak, luas dan batas – batas sebagaimana tersebut dalam posita gugatan adalah milik sah dari almarhumah Pauline Pandean Tuegeh (Ibu kandung dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV) ;
- Bahwa semasa hidupnya Pauline Pandean Tuegeh telah menjual tanah sengketa miliknya itu kepada Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 71/JB/AIRM/3-2006 tanggal 15 Maret 2006 (surat bukti P-1) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Airmadidi dan setelah itu tanah sengketa terdaftar di Kantor Kelurahan Airmadidi dalam Register Desa (Kelurahan) Nomor 58 Folio 057 atas nama pemilik Hesye Margo Weol (Penggugat) dan setelah itu Penggugat membangun pagar beton pada sebagian batas tanah sengketa ;
- Bahwa kemudian terjadi jual beli atas tanah sengketa antara Paulina Pandean

Halaman 6 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuegeh sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli sesuai Akta Jual Beli Nomor 305/JB/AIRM/12-2011 tanggal 30 Desember 2011 (surat bukti (T-3) ;
- Bahwa sesuai pengakuan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam jawabannya yang pada pokoknya bahwa Tergugat II (Yohanes Nababan) mendatangi Ibu Paulina Pandean Tuegeh dan membujuk serta mengaku sebagai suami dari Penggugat (Hesye Margo Weol) yang sedang berada di luar negeri (Amerika Serikat) meminta tolong kepada Ibu Paulina Pandean Tuegeh untuk membuat kembali Akta Jual Beli yang baru karena Akta Jual Beli yang pertama atas tanah sengketa sudah hilang yang kemudian permintaan itu disetujui oleh Ibu Paulina Pandean Tuegeh lalu Turut Tergugat IV menemani Ibu Paulina Pandean Tuegeh bersama Tergugat II menghadap Camat Airmadidi di Kantornya dan saat itu sudah disiapkan Akta Jual Beli atas tanah sengketa dan tinggal ditanda tangani oleh orang tua kami ;
  - Bahwa kemudian Tergugat II menjual tanah sengketa kepada Tergugat I sesuai Kuitansi jual beli tanggal 12 Januari 2012 (surat bukti T-6) ;
  - Bahwa pada tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik nomor 01074 / Kelurahan Aimadidi Atas atas nama pemegang hak Sarwidi/Tergugat I (surat bukti T-1) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut diatas yaitu jual beli atas tanah sengketa antara Ibu Paulina Pandean Tuegeh dengan Tergugat II sesuai Akta Jual Beli Nomor 305/JB/AIRM/12-2011 tanggal 30 Desember 2011 tersebut adalah jual beli yang tidak benar oleh karena tidak ada pembayaran harga tanah yang diserahkan oleh Tergugat II selaku pembeli kepada Ibu Paulina Pandean Tuegeh selaku penjual dan jual beli tersebut terjadi oleh karena Tergugat II membohongi Ibu Paulina Pandean Tuegeh bahwa Tergugat II adalah suami dari Penggugat yang sedang berada di luar negeri dan meminta dibuatkan Akta Jual Beli yang baru oleh karena Akta Jual Beli atas tanah sengketa antara Ibu Paulina Pandean Tuegeh dengan Penggugat telah hilang, sehingga Ibu Paulina Pandean Tuegeh percaya dengan ucapan Tergugat II tersebut, dimana fakta – fakta hukum tersebut sama sekali tidak dibantah oleh Tergugat II yang tidak pernah hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah sehingga Tergugat II dianggap mengakui dan membenarkan dalil gugatan Penggugat, dan oleh karena itu Majelis hakim berpendapat bahwa jual beli terhadap tanah sengketa antara Paulina Pandean Tuegeh selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli sesuai Akta Jual Beli Nomor 305/JB/AIRM/12-2011 tanggal 30 Desember 2011 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa mengenai jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat II selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli sesuai Kwitansi Pembelian tanggal 12 Januari 2012 (surat bukti T-6) tersebut, Majelis Hakim berpendapat  
*Halaman 7 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat I sangat ceroboh dalam membeli tanah sengketa yang merupakan tanah adat (pasini) dimana seharusnya Tergugat I perlu mencari tahu asal usul dan status tanah sengketa pada Kantor Kelurahan Airmadidi Atas sebelum membeli tanah sengketa, dimana faktanya tanah sengketa sebagai tanah adat (pasini) terdaftar di Kantor Kelurahan Airmadidi Atas pada Register Desa Nomor 58 Folio 057 tercatat atas nama Penggugat sebagai pemiliknya dan bukan atas nama Tergugat II ;

Menimbang, bahwa jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut bersifat jual beli dibawah tangan yang hanya dibuat dalam suatu kwitansi tanda terima uang saja dimana jual beli tersebut tidak bersifat terang dan tunai oleh karena proses jual beli tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Pemerintah Kelurahan Airmadidi Atas dimana tanah sengketa terdaftar dalam Register Desa pada Kantor Kelurahan Airmadidi Atas ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan tenggang waktu jual beli atas tanah sengketa antara Ibu Paulina Pandena Tuegeh dengan Tergugat II sesuai surat bukti T-3 dan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I sesuai surat bukti T-6 yang hanya berjarak waktu 12 (dua belas) hari dimana seharusnya Tergugat I berhati – hati memastikan apakah benar Tergugat II sebagai pemilik tanah sengketa yang akan dijual tersebut dengan melakukan pengecekan atas status tanah sengketa pada Kantor Kelurahan atau Desa setempat oleh karena sangat tidak lazim seseorang membeli sebidang tanah dalam kurung waktu hanya 12 hari kemudian menjualnya lagi kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, Majelis hakim berpendapat bahwa telah terbukti menurut hukum Tergugat I bukanlah pembeli yang beritikad baik ketika membeli tanah sengketa dari Tergugat II dan oleh karena itu jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat II selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli sesuai Kwitansi Pembelian tanggal 12 Januari 2012 (surat bukti T-6) adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti menurut hukum jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat II selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tanah sengketa bukanlah milik Tergugat I melainkan milik sah Penggugat, oleh karena itu menurut hukum tanda bukti hak atas tanah sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 01074 / Kelurahan Airmadidi Atas, atas nama pemegang hak Sarwidi (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum tidak mengikat terhadap tanah sengketa milik Penggugat ;

Menimbang bahwa dalam musyawarah Majelis hakim tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Anggota I berbeda pendapat (*dissenting opinion*) sebagai berikut:

*Halaman 8 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Eksepsi:

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari secara baik dan seksama dokumen elektronik berkas perkara bundel A dan juga bundel B perkara aquo, dimana didalam bundel A termuat secara lengkap Surat Gugatan, Jawaban, Replik, dan Kesimpulan berikut alat bukti surat yang dimajukan oleh para pihak berperkara dihubungkan dengan rangkaian pertimbangan hukum Majelis hakim pengadilan Tingkat pertama sebagaimana yang termuat pada halaman 35 sampai dengan halaman 38 putusan perkara aquo terutama tentang pertimbangan hukum tentang Eksepsi yang berkaitan dengan eksepsi dari Tergugat III tentang gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) dengan pertimbangan bahwa yang dipermasalahkan Penggugat dalam gugatannya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang mendasari kepemilikan objek sengketa dari Tergugat II yang telah melakukan perbuatan jual beli objek sengketa dari Alm. Pauline Pandean Tuegeh, selanjutnya oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I, yang menurut Majelis hakim pengadilan Tingkat pertama sebagaimana dipertimbangkan pada halaman 38 putusan dalam perkara aquo Pemerintah Kecamatan Airmadidi dan Pihak Kelurahan Airmadidi tidak mempunyai hubungan hukum dengan gugatan Terbanding semula Penggugat, dan selain itu bahwa yang berwenang menentukan siapa yang digugat adalah merupakan kewenangan dari Terbanding semula Penggugat, dan oleh karena itu eksepsi Turut Terbanding II semula Tergugat III tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa menurut Majelis hakim tingkat banding pengajuan suatu gugatan oleh orang perseorangan(*in person*) atau oleh seorang kuasa/wakil yang diajukan melalui jalur litigasi peradilan perdata adalah sebagai ujud dari kesadaran hukum dan Hak konstitusional dari tiap Warga Negara baik orang perseorangan maupun kelompok karena merasa kepentingan hukumnya dilanggar oleh pihak lain (*point de interet, point de action*) yang ditujukan untuk memperoleh perlindungan hukum, dan pengajuan gugatan juga haruslah dipandang sebagai suatu usaha untuk mencegah timbulnya perbuatan main Hakim sendiri (*eigenrichting*), dan demikian juga halnya dengan penentuan siapa-siapa pihak yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat atau turut Tergugat dan di Pengadilan mana gugatannya dimajukan adalah sangat tergantung kepada kualitas penilaian Penggugat sejalan dengan bagaimana duduk persoalan/hubungan hukum(*posita/fundamentum petendi*) fakta-fakta hukum yang telah terjadi diantara para pihak disertai petitum/diktum gugatan yang diuraikan dengan frasa kalimat yang jelas, dan akan ditindak lanjuti dengan pembuktian dengan alat bukti yang sah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 163 HIR/ 283 RBg/1865 KUHPperdata, sedang hal-hal atau keadaan yang dibenarkan oleh para pihak dan atau fakta yang sifatnya sudah berlaku umum(*fakta notoir*) tidak perlu lagi dibuktikan, dan oleh karena itu uraian

Halaman 9 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari dalil posita harus tercermin dalam uraian dictum/petitum gugatan dengan frasa kalimat yang jelas serta harus bersifat positif dan memberi kepastian hukum serta dapat menyelesaikan secara tuntas permasalahan terkait dengan objek sengketa, dan surat gugatan bukan perbuatan pura-pura (*schijn handling*);

Menimbang bahwa setelah membaca secara baik dan seksama surat gugatan tanggal 10 Januari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 12 Januari 2024 Register Nomor 8/ Pdt.G/ 2024/PN Arm pada positanya mendalilkan: bahwa alas hak Terbanding semula Penggugat mengklaim bidang tanah objek sengketa adalah miliknya adalah bukti P-1 yaitu Akta Jual Beli tanggal 15 Maret 2006 No, 71/JE/AIRM/3-2006 antara Almh. Pauline Pandean Tuegeh dengan Terbanding semula Penggugat, sedang Pembanding semula Tergugat I mengklaim tanah objek sengketa adalah miliknya didasarkan kepada bukti T-1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 01074/Kel.Airmadidi Atas yang didalilkan berasal dari adanya peralihan hak oleh Turut Terbanding I semula Tergugat II kepada Pembanding semula Tergugat I berdasarkan bukti T-3 dan terlebih-lebih dengan adanya bukti P-8 yaitu Akta Jual Beli tanggal 5 April 1990 No. 94/594.4./PERT/4-1990 antara Fredrik Mandagi dan Pauline Pandean Tuegeh yang merupakan dasar kepemilikan bidang tanah objek sengketa yang diterbitkan tanggal 5 April 1990 juga oleh Camat Kecamatan Airmadidi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga menurut Majelis hakim Tingkat banding bahwa dengan adanya bukti P-1 jo bukti P-8 dan bukti T-3 yang ketiga bukti surat aquo dibuat dihadapan Camat Kecamatan Airmadidi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas bidang objek tanah yang sama dan terletak di Kelurahan Airmadidi Atas maka guna adanya kepastian hukum dan membuat terang benderangnya bagaimana proses penerbitan Bukti P-1 yang terbit tanggal 15 Maret 2006 yang berasal dari adanya bukti P-8 yang terbit tanggal 5 April 1990 dan bukti T-3 yang dibuat tanggal 30 Desember 2011 aquo maka pihak Camat selaku PPAT di Kecamatan Airmadidi dan Lurah Kelurahan Airmadidi Atas adalah haruslah ikut dijadikan sebagai pihak dalam gugatan perkara perdata aquo;

Menimbang bahwa sejalan dengan pertimbangan diatas dimana jelas terlihat bahwa dasar pengalihan tanah objek sengketa oleh Almh. Pauline Pandean Tuegeh kepada Terbanding semula Penggugat ternyata adalah didasarkan kepada adanya bukti P-8 yang secara substantif tidak ada penjelasannya dalam bukti P-1 karenanya pengajuan gugatan dalam perkara perdata aquo selain melibatkan pihak Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat IV maka juga harus menjadikan Fredrik Mandagi sebagai pihak dalam perkara aquo untuk memperjelas asal usul bidang tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam bukti P-8 aquo;

Menimbang bahwa didalam petitum gugatannya angka 2 Terbanding semula Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga

*Halaman 10 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, tanpa menjelaskan jenis dan spesifikasi dari bukti-bukti yang dimaksud, sehingga jika dihubungkan dengan dalil posita gugatan dan juga jenis bukti surat yang dimajukan oleh Terbanding semula Penggugat yang terdiri dari bukti P-1 sd. Bukti P-19 terutama bukti P-8 yaitu Akta Jual Beli tanggal 5 April 1990 No. 94/594.4./PERT/4-1990 antara Fredrik Mandagi dan Pauline Pandean Tuegeh maka menurut Majelis hakim Tingkat banding surat gugatan Terbanding semula Penggugat adalah merupakan gugatan yang kabur dimana ternyata uraian dalil posita dengan petitum gugatan tidak ada sinkronisasi yang jelas (vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 Desember 1975 Nomor 582 K/Sip/1973) maka oleh karena itu surat gugatan dalam perkara perdata aquo dikategorikan sebagai gugatan yang kabur;

Menimbang bahwa demikian juga halnya dengan petitum gugatan angka 5 yang menuntut agar pengadilan menyatakan alas hak kepemilikan Pembanding semula Tergugat I yaitu bukti T-1 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dimana produk bukti T-1 aquo adalah diterbitkan oleh Turut Terbanding II semula Tergugat III akan tetapi oleh Majelis hakim Pengadilan Tingkat pertama dalam putusan perkara aquo pada halaman 50 paragraf 2 dari atas dinyatakan tidak beralasan hukum melakukan perbuatan melawan hukum tentu pertimbangan hukum aquo menurut Majelis hakim Tingkat banding (Hakim Anggota I) merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan salah, karena sebagaimana didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat bahwa produk bukti T-1 adalah berasal dari adanya bukti T-3 yaitu pengalihan hak atas objek sengketa dari Turut Terbanding I semula Tergugat II kepada Pembanding semula Tergugat I yang berarti bahwa proses lahirnya bukti T-1 yang diterbitkan oleh Turut Terbanding II semula Tergugat III adalah jelas dilakukan dengan melanggar asas kehati-hatian sehingga Turut Terbanding II semula Tergugat III dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses penerbitan bukti T-1 aquo;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan diatas Majelis hakim Tingkat banding (Hakim Anggota I) berpendapat bahwa eksepsi Turut Terbanding II semula Tergugat III cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, dan dengan demikian Putusan Pengadilan Tingkat pertama haruslah dibatalkan dan mengadili sendiri perkara ini di Tingkat banding;

Tentang Pokok Perkara:

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Turut Terbanding II semula Tergugat III dikabulkan maka gugatan Terbanding semula Penggugat dalam pokok perkara tidak ada urgensinya untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Terbanding semula Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti Putusan Hakim tingkat pertama dengan segala pertimbangan hukumnya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk

*Halaman 11 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Hakim tingkat pertama telah meletakkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara yang selanjutnya dengan tepat dan benar mempertimbangkan baik faktanya maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini, sehingga menurut Majelis Hakim banding Putusan Hakim tingkat pertama tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, Majelis Hakim banding berpendapat bahwa keberatan – keberatan terhadap putusan Hakim tingkat pertama yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat I sebagaimana diuraikan didalam memori bandingnya tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Pembanding tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya maka kepada Pembanding dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam tingkat banding ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat akan ketentuan – ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Stb. 1917 No.129 dan Rbg. Stb. 1927 No.227 serta Peraturan – Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Arm tanggal 7 Nopember 2024 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar semua biaya perkara dalam tingkat banding ini yang ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025 dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang terdiri dari DJAMALUDIN ISMAIL, S.H.,MH. sebagai Hakim Ketua, PALUKO HUTAGALUNG, S.H.,M.H. dan DEKY VELIX WAGIJU, S.H.,M.H. masing – masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2025 oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Mien J.Mangindaan, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Airmadidi pada hari itu juga.

Halaman 12 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 185/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim – Hakim Anggota,

ttd

PALUKO HUTAGALUNG, SH.,M.H.

ttd

DEKY VELIX WAGIJU, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

ttd

DJAMALUDIN ISMAIL, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

MIEN J.MANGINDAAN, S.H.

Perincian biaya:

Meterai Rp. 10.000,-

R e d a k s i Rp. 10.000,-

Proses Rp. 130.000,-

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh 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)