



PUTUSAN

Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Roem Alamri, Jenis Kelamin laki-laki, tempat dan tanggal lahir Gorontalo, 15 November 1955, agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Kemanggisian Grogol, Kel. Palmerah, Kec. Pal Merah Jakarta Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Nazir Talib DJ, S.H., M.H., CIL** dan **Ikrar Setiawan Akasse, S.H** adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Nazir Djibran & Associates Law Firm, beralamat di Jalan Kasim Panigoro, Lupoyo, Kec. Telaga Biru, Kab. Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor Reg. 98/SK/VII/2020/PN Ktg. Dan **Maykel Everaldo Podungge, S.H,** Advokat yang berkantor pada Nazir Djibran & Associates Law Firm, beralamat di Jalan Kasim Panigoro, Lupoyo, Kec. Telaga Biru, Kab. Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor Reg. 130/SK/VII/2020/PN Ktg. Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan;**

Lawan:

1. **Alpun Van Gobel**, bertempat tinggal di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Safrizal Walahe, S.H., M.H** adalah Advokat pada Kantor Hukum Safrizal Walahe, S.H., M.H dan Associate, beralamat di Jalan Gatot Soebroto, Lorong Paving H. K. Pontoh, Kel. Mongkonai, Kec. Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2020 yang terdaftar di Pengadilan

Hal 1 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kotamobagu dengan Nomor Reg. 225/SK/XI/2020/PN Ktg. Selanjutnya Alpun Van Gobel telah melakukan pencabutan Kuasa berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa tanggal 10 Desember 2020. Kemudian telah memberikan kuasa kepada : **Rovan Panderwais Hulima, S.H** adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Rovon Panderwais Clan & Associates, beralamat di Perumahan Altira, Blok H, No. 11, Desa Mongolato, Kec. Telaga, Kab. Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor Reg. 250/SK/XII/2020/PN Ktg. Selanjutnya disebut **Terlawan Pengeksekusi**;

2. **Nur Binti Ahmad Alamri**, bertempat tinggal di Kel. Bintauna, Kec. Bintauna, Kab. Bolaang Mongondow Utara, selanjutnya disebut **Terlawan Tereksekusi I**;
3. **Taslim Salim Bin Anus**, bertempat tinggal di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara, selanjutnya disebut **Terlawan Tereksekusi II**;
4. **Fatma Yahya**, bertempat tinggal di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan Tereksekusi III**;
5. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bol-Mong**, beralamat di Desa Lalow Kec. Lolak Kab. Bolaang Mongondow, selanjutnya disebut **Terlawan Tereksekusi IV**;
6. **PT. Indomarco Prismatama (Indomaret Buko)**, beralamat di Jl. Raya Manado-Bitung, Komp. Perum Watutumow Jaga I, Kec. Kalawat, Minut. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., Sahat P. Sihombing, S.H, Oloando K. Tampubolon, SH, Roky R. Tampubolon, SH., MH** dan **Rudy M. Sirait, SH** adalah Advokat-Advokat yang berkantor di Kantor Advokat "Thomas Tampubolon & Partners beralamat di Gedung Selmis Kav. 4 & 5, Jalan Asem Baris Raya No. 52, Jakarta Selatan, Kode Pos 12830

Hal 2 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor Reg. 215/SK/XI/2020/PN

Ktg. Selanjutnya disebut **Terlawan Tereksekusi V**;

7. **Mohamad Nasir Ali**, bertempat tinggal di Desa Titidu, Kec. Kwandang, Kab. Gorontalo Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan I**;

8. **Fatmi Nasir Ali**, bertempat tinggal di Desa Ketapang, Kec. Gentuma Raya, Kab. Gorontalo Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan II**;

9. **Bahmid Nasir Ali**, bertempat tinggal di Desa Titidu, Kec. Kwandang, Kab. Gorontalo Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan III**;

10. **Hud bin Sef**, bertempat tinggal di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan IV**;

11. **Hadia bin Sef**, bertempat tinggal di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan V**;

12. **Talib bin Sef**, bertempat tinggal di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan VI**;

13. **Rum bin Sef**, bertempat tinggal di Kampung Utan Gang Popaya RT.001 RW.005 Desa Cempaka Putih, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, selanjutnya disebut **Turut Terlawan VII**;

14. **Naima Ali (Nima Alamri)**, bertempat tinggal di Desa Busisingo Utara, Kec. Sangkub, Kab. Bolaang Mongondow Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan VIII**;

15. **Nariman Ali Alamri**, bertempat tinggal di Desa Titidu, Kec. Kwandang, Kab. Gorontalo Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan IX**;

16. **Haina Ali Alamri**, bertempat tinggal di Desa Titidu, Kec. Kwandang, Kab. Gorontalo Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan X**;

Hal 3 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg

Disclaimer

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



17. **Farial bin Ali Alamri, S.Pd**, bertempat tinggal di Desa Titidu, Kec. Kwandang, Kab. Gorontalo Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan XI**;

18. **Noval Ali Alamri**, bertempat tinggal di Desa Moluo, Kec. Kwandang, Kab. Gorontalo Utara, selanjutnya disebut **Turut Terlawan XII**;

Selanjutnya Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan VIII, Turut Terlawan IX, Turut Terlawan X, Turut Terlawan XI dan Turut Terlawan XII telah memberikan kuasa Insidentil kepada : **Mohamad Nasir Ali** beralamat di Desa Titidu, Kec. Kwandang, Kab. Gorontalo Utara berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 9 September 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kotamobagu dengan Nomor Reg. 6/SK/IX/2020/PN Ktg.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Pelawan dalam surat perlawanannya telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa **Pelawan** adalah ahli waris sah dari **Almh. Hatin Umar Ali Alamri**;

2. Bahwa ibu Pelawan **Almh. Hatin Umar Alamri** merupakan anak ke 2 (dua) dari **Alm. Sech Umar Ali Alamri** yang mempunyai 5 (lima) orang anak masing-masing yaitu : Alm. Ali Bin Umar Alamri, **Almh. Hatin Binti Umar Alamri**, Alm. Ahmad Bin Umar Alamri, Alm. Awat Bin Umar Alamri, dan Almh. Apia Binti Umar Alamri;

3. Bahwa **Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri** yang merupakan kakek **Pelawan**, semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah yang hingga saat ini belum dibagi waris (*onverdeel boudel*), yaitu sebidang tanah dengan luas $\pm 474,75 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
- Timur berbatasan dengan jalan raja/jalan jurusan pantai Buko;
- Selatan berbatasan dengan jalan trans sualwesi;

Hal 4 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



- Barat berbatasan dengan tanah Alm. S. Berk Bin Mohamad Alamri;

4. Bahwa tanah tersebut (selanjutnya disebut tanah Objek Eksekusi) sebelumnya pernah dipersengketakan oleh **Terlawan Pengeksekusi** dan **Para Terlawan Tereksekusi I,II,III,IV,V** di Pengadilan Negeri Kotamobagu, yang kemudian melahirkan Putusan No. 104/Pdt.G/2017/PN Ktg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 173/PDT/2018/PT MND Jo Putusan Mahkamah Agung No. 2209K/Pdt/2019, dan saat ini Pengadilan Negeri Kotamobagu melalui juru sita telah melakukan pemanggilan teguran/anmanig No.104/Pdt.G/2017/PN.Ktg tanggal, 19 Juni 2020 kepada **Para Terlawan Tereksekusi** guna melaksanakan eksekusi atas tanah dimaksud;

5. Bahwa rencana melaksanakan eksekusi tersebut sudah barang tentu akan mendatangkan kerugian bagi **Pelawan** selaku ahli waris sah dari **Almh. Hatin Umar Alamri** yang juga mempunyai hak atas tanah dimaksud;

6. Selanjutnya perlu **Pelawan** tegaskan bahwa tanah objek Eksekusi di atas bukan merupakan milik perseorangan dari Alm. Ali Bin Umar Alamri selaku orang tua dari Alm. Nasir Ali dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya, yakni **Turut Terlawan (I,II dan II)** serta **Para Turut Terlawan (VIII,IX.X.XI dan XII)** yang didapatkan dari hasil tukar menukar dengan Alm. Abdul Gani Umara, yang kemudian pada tahun 1999 tanah tersebut oleh Alm. Nasir Ali dijual kepada orang tua **Terlawan Pengeksekusi** sebagaimana didalilkan oleh **Terlawan Pengeksekusi** dalam gugatannya terdahulu, akan tetapi tanah Objek Eksekusi tersebut adalah budel dari kakek **Pelawan**, yakni **Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri** yang sampai saat ini belum dibagi waris (*onverdeel boudel*);

7. Bahwa hal ini dapat dilihat dari isi Surat Penukaran, dimana dalam paragraf ke 3 (tiga) alinea ke 5 (lima) menerangkan bahwa:

"Penoeakan mana ta'ada keberatan apa2 sebab ada permuapakatan dan kemauan dari masing2 ahli waris kami, dan moelai hari ini kami dan saudara2 kami ta'berhak lagi atas barang2 jang dipertoekarkan itoe, karna itoe soedah menjadi hak dan milik sebelah menjeblah...dst"

8. Jika mencermati isi surat di atas, maka dapat diketahui bahwa Alm. Ali Bin Umar Alamri dalam melakukan tukar menukar dengan Alm. Abdul Gani Umara, kedudukannya tidak lain hanya sebagai perwakilan dari saudara-saudaranya. Artinya barang/tanah yang dipertukarkan oleh Ali Bin Umar

Hal 5 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamri dengan barang yang dipertukarkan oleh Alm. Abdul Gani Umara bukan merupakan barang/tanah milik mereka masing-masing, melainkan barang/tanah milik dari orang tua mereka;

9. Bahwa hal itu pula diperkuat oleh bukti surat pada tahun 1949, dimana tanah Objek Eksekusi hasil dari tukar menukar dengan Alm. Abdul Gani Umara pada tahun 1947 tersebut, telah dibuatkan surat tanah yang ditandatangani oleh Mantri Agraria 1e Klas dengan kop surat "*huurparcael voor **budel Sech Umar Bin Ali Alamri** gelengan to buko, district kaidipang, land schap kaidipang besar, anderafdeeling bolaang mongondow afdeeling en residentie manado*".

Sehingga telah jelas bahwa tanah Objek Eksekusi saat ini yang didapatkan dari hasil tukar menukar dengan Alm. Abdul Gani Umara, bukan merupakan tanah milik pribadi dari Alm. Ali Bin Umar Alamri, akan tetapi tanah tersebut merupakan budel dari kakek Pelawan yang sampai saat ini belum dibagi waris (*onverdeel boudel*);

10. Bahwa demikian pula halnya dengan tanah Objek Eksekusi yang telah disertifikatkan oleh orang tua dari **Terlawan Tereksekusi I**, yakni sertifikat No. 55 Tahun 1984 atas nama Ahmad Umar Alamri yang kemudian dihibahkan kepada **Terlawan Tereksekusi I**, dan selanjutnya oleh **Terlawan Tereksekusi I** menjualnya kepada **Terlawan Tereksekusi II dan III**, kemudian selanjutnya lagi tanah tersebut dikontrakan oleh **Terlawan Tereksekusi II dan III** kepada **Terlawan Tereksekusi V**, sesungguhnya telah pula merugikan **Pelawan**, sebab tanah Objek Eksekusi dimaksud sampai saat ini belum dibagi waris (*onverdeel boudel*);

11. Bahwa adapun mengenai sengketa perdata No. 104/Pdt.G/2017/PN Ktg di Pengadilan Negeri Kotamobagu Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 173/PDT/2018/PT MND Jo Putusan Mahkamah Agung No. 2209K/Pdt/2019 antara **Telwan Pengeksekusi dan Para Terlawan Tereksekusi** tersebut, adalah merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada **Pelawan** selaku pihak ketiga yang juga mempunyai hak atas tanah Objek Eksekusi tersebut;

12. Bahwa **Pelawan** tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara **Terlawan Pengeksekusi** dengan **Para Terlawan Tereksekusi** dalam perkara perdata di atas, dan juga tidak pernah digugat

Hal 6 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau diikuti sertakan sebagai Turut Tergugat oleh **Terlawan Pengeksekusi** dalam perkara Perdata Nomor 104/Pdt.G/2017/PN Ktg;

13. Bahwa **Pelawan** merasa sangat dirugikan apabila tanah Objek Eksekusi itu akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu;

14. Bahwa oleh karena pelaksanaan eksekusi tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi **Pelawan** selaku ahli waris yang juga mempunyai hak atas tanah Objek Eksekusi sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan ini **Pelawan** memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan perlawanan ini kiranya menanggukuhkan Pelaksanaan Eksekusi terhadap tanah tersebut;

15. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga ini diajukan dengan alas hak yang otentik, maka **Pelawan** selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), **Pelawan** juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun **Terlawan Pengeksekusi** maupun **Para Terlawan Tereksekusi** melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan alasan tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi terhadap sebidang tanah dengan luas \pm 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
- Timur berbatasan dengan jalan raja/jalan jurusan pantai Buko;
- Selatan berbatasan dengan jalan trans sualwesi;
- Barat berbatasan dengan tanah Alm Berk Bin Mohamad Alamri;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah dengan luas \pm 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal 7 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
- Timur berbatasan dengan jalan raja/jalan jurusan pantai Buko;
- Selatan berbatasan dengan jalan trans sualwesi;
- Barat berbatasan dengan tanah Alm Berk Bin Mohamad Alamri;

Adalah tanah warisan peninggalan dari Kake Pelawan **Sech Umar Bin Ali Alamri** yang sampai saat ini belum terbagi (*onverdeel boudel*)

4. Menyatakan Pelawan sebagai ahli waris yang sah dari Almh. Hatim Binti Umar Alamri juga mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut di atas;
5. Menyatakan bahwa sengketa perdata No. 104/Pdt.G/2017/PN Ktg di Pengadilan Negeri Kotamobagu Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 173/PDT/2018/PT MND Jo Putusan Mahkamah Agung No. 2209K/Pdt/2019 antara Telwan Pengeksekusi dan Para Terlawan Tereksekusi adalah merupakan persoalan mereka sendiri. Sehingga tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga yang juga mempunyai hak atas tanah Objek Eksekusi tersebut;
6. Menghukum Terlawan Pengeksekusi dan Terlawan Tereksekusi secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uivoerbaarbijvoorraad*) meskipun para Terlawan Penyita maupun Para Terlawan Tersita melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan hadir kuasanya di persidangan, Terlawan Pengeksekusi hadir kuasanya di persidangan, Terlawan Tereksekusi I, Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III, Turut Terlawan I, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan V datang menghadap sendiri di persidangan dan Terlawan Tereksekusi V hadir kuasanya di persidangan. Selanjutnya Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan VIII s/d Turut Terlawan XII hadir kuasa insidentilnya yang merupakan Turut Terlawan I. Sedangkan Terlawan Tereksekusi IV, Turut Terlawan VI dan Turut Terlawan VII tidak pernah hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Adyanti, SH**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, sebagai Mediator;

Hal 8 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya telah mengalami perbaikan sebagaimana telah direnvoi di persidangan sebagai berikut:

- Halaman 5 pada posita angka 6, angka romawi II dirubah menjadi III
- Halaman 7 pada posita angka 11 kata Telwan dirubah menjadi Terlawan
- Halaman 9 pada petitum kelima kata Telwan dirubah menjadi Terlawan

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanan Pelawan tersebut pihak **Terlawan Pengeksekusi** memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan Pengeksekusi menyatakan menolak gugatan perlawanan Pihak ketiga dan menyatakan dengan tegas pihak ketiga sebagai Pelawan yang tidak jujur;
2. Bahwa tanah objek eksekusi yang kemudian dimenangkan oleh Terlawan Pengeksekusi atas para Terlawan Tereksekusi dan turut Terlawan berdasarkan putusan pengadilan nomor : 104/Pdt.G/2017/PN Ktg. di Pengadilan Negeri Kotamobagu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 173/PDT/2018/PT MND. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2209K/Pdt/2019; tidak ada kaitannya sama sekali dengan Pelawan sebagai ahli waris dari alm. Hatin Umar Alamri, karena yang melakukan proses tukar menukar pada tanggal 20 Desember tahun 1947 itu terjadi antara Ali Bin Umar secara perorangan dengan Gani Umara dan dalam tukar-menukar tersebut **tidak menyebutkan sama sekali bahwa objek eksekusi adalah warisan atau budel dari kakek Pelawan Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri** sampai pada proses pengembalian objek eksekusi melalui jual beli dari anak aim. Ali Bin Umar yakni alm. Nasir Ali kepada Almh. Maidja Umara yang merupakan saudara kandung dari Alm. Gani Umara pada tanggal 27 September 1999;
3. Bahwa sejak awal persidangan di Pengadilan Negeri Kotamobagu sampai putusan pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI Turut Terlawan I, II, III, VIII, IX, X, XI, XII sebagai keturunan langsung dari Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri yang melakukan proses tukar menukar objek eksekusi sudah

Hal 9 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



menyatakan secara tegas bahwa objek eksekusi telah dikembalikan dalam bentuk jual beli kepada orang tua dari Terlawan Pengesekusi;

4. Bahwa Terlawan Pengesekusi sejak awal menduga ada kerjasama yang tidak jujur antara Pelawan dan Terlawan Terksekusi I, II, dan III untuk menunda dan atau sengaja membuat lama eksekusi atas objek eksekusi yang permohonannya sudah Terlawan Pengesekusi ajukan sejak tanggal 9 Maret tahun 2020;

5. Bahwa pernyataan Pelawan yang menyatakan pelaksanaan eksekusi akan mendatangkan kerugian bagi Pelawan itu sama sekali tidak benar dan tidak beralasan secara hukum; karena isi surat penukaran yang dimaksud Pelawan pada Gugatan Perlawanan pada angka 7. ***Bahwa hal ini dapat dilihat dari isi Surat Penukaran, dimana dalam paragraph ke-3 (tiga) alinea ke 5 (lima) menerangkan bahwa : "penoekaran mana ta'ada keberatan apa2 sebab ada permuapakatan dan kemauan dari masing2 ahli waris kami, dan moelai hari ini kami dan saudara2 kami ta'berhak lagi atas barang2 jang dipertoekarkan itoe, karena itoe soedah menjadi hak dan milik sebelah menjebelah... dst*** justru memperkuat posisi Alm. Umar Alamri sebagai perseorangan dalam proses tukar menukar dan tidak ada kaitannya dengan para ahli waris lainnya sampai pada proses mengembalikan objek eksekusi dalam bentuk jual beli;

6. Bahwa pernyataan Pelawan yang menyatakan pelaksanaan eksekusi akan mendatangkan kerugian bagi Pelawan itu sama sekali tidak benar dan tidak beralasan secara hukum; justru sebaliknya, objek eksekusi yang dimenangkan Terlawan Pengesekusi sampai pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI telah menimbulkan kerugian baik secara materil maupun immaterial karena sejak dari awal objek eksekusi yang seharusnya sudah dikembalikan kepada orang tua Aim. Terlawan Pengesekusi pada tahun 1999 masih dikuasai Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III mulai sejak dari tahun 2011 dan kemudian disewakan kepada Terlawan Tereksekusi V sejak tahun 2017 sampai pada tahun 2029;

7. Bahwa surat tanah yang diklaim secara sepihak oleh Pelawan sebagai dasar budel kakek Pelawan alm. Sech Umar bin Ali Alamri atas objek eksekusi adalah keliru dan tidak benar. Karena surat tanah dengan kop surat "huutparcael voor budel **Sech Umar bin Ali Alamri**" sebagaimana disebutkan dalam gugatan angka 9, sudah pernah dihadirkan di muka persidangan sebelumnya dan para ahli waris dari aim. Sech Umar Bin Ali

Hal 10 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamri yakni diantaranya turut melawan I, II, III, VIII, IX, X, XI, XII telah menyatakan dengan tegas atas objek eksekusi bukan bagian budel dari kakek mereka Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri melainkan milik perorangan dari aim. Ali Bin Umar yang dikuasai secara perorangan setelah proses tukar menukar pada tahun 1947 dan telah dikembalikan dalam bentuk jual beli pada tahun 1999;

8. Bahwa karena pada azasnya Perlawanan tidak menanggukkan pelaksanaan eksekusi sesuai Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg dan Terlawan Pengeksekusi telah mengajukan permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Kotamobagu oleh karena itu, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini bisa segera melaksanakan eksekusi terlebih dahulu terhadap sebidang tanah dengan luas 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kecamatan Pinogaluman, Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
 - Timur berbatasan dengan jalan jurusan pantai Buko;
 - Selatan berbatasan dengan jalan Trans Sulawesi;
 - Barat berbatasan dengan tanah Alm. S. Brek Bin Muhamad Alamri.
9. Bahwa karena gugatan perlawanan pihak ketiga tidak tepat dan tidak beralasan secara hukum maka dapat dinyatakan pihak ketiga sebagai Pelawan yang tidak jujur;

DALAM PROVISI:

Melaksanakan eksekusi terhadap sebidang tanah dengan luas 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kecamatan Pinogaluman, Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dengan batas- batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri
- Timur berbatasan dengan jalan jurusan pantai Buko
- Selatan berbatasan dengan jalan Trans Sulawesi
- Barat berbatasan dengan tanah Aim. S. Brek Bin Muhamad Alamri;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tidak tepat dan tidak beralasan secara hukum;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur;
3. Menyatakan sebidang tanah dengan luas 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kecamatan Pinogaluman, Kabupaten Bolaang Mongondow

Hal 11 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri
- Timur berbatasan dengan jalan jurusan pantai Buko
- Selatan berbatasan dengan jalan Trans Sulawesi
- Barat berbatasan dengan tanah Alm. S. Brek Bin Muhamad Alamri;
Adalah tanah milik dari Almh. Maidja Umara orang tua kandung dari Terlawan Pengeksekusi sesuai dengan keputusan Pengadilan Nomor : 104/Pdt.G/2017/PN Ktg. di Pengadilan Negeri Kotamobagu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 173/PDT/2018/PT MND. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2209K/Pdt/2019.

4. Menyatakan Pelawan tidak mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut diatas;

5. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara ini;

6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Pelawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat perlawanan Pelawan tersebut pihak **Terlawan Tereksekusi I** memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Terlawan Tereksekusi I** menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya, kecuali terhadap apa yang dinyatakan secara tegas dan diakui kebenarannya oleh **Terlawan Tereksekusi I**;

2. Bahwa benar tanah dengan sertifikat No 55 tahun 1985 atas nama Ahmad Bin Umar Alamri yang terletak di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara (tanah objek eksekusi), dahulu merupakan tanah milik dari kakek **Terlawan Tereksekusi I** dan **Pelawan**, yakni Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri, yang telah terbagi waris;

3. Hal tersebut sebagaimana diketahui dari ayah **Terlawan Tereksekusi I** yakni Alm. Ahmad Bin Umar Alamri bahwa dari keseluruhan harta kakek kami termasuk (tanah objek eksekusi) telah terbagi kepada ahli warisnya, baik dibagi secara tertulis maupun tidak tertulis;

4. Bahwa hal-itu dapat Terlawan Tereksekusi buktikan pada sidang

Hal 12 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



pembuktian nanti;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat perlawanan Pelawan tersebut pihak **Terlawan Tereksekusi II dan Terlawan Tereksekusi III** memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Sebagaimana diketahui, bahwa tanah sengketa dengan sertifikat No 55 tahun 1985 atas nama **Ahmad Bin Umar Alamri** yang terletak di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
- Timur berbatasan dengan jalan raja/jalan jurusan pantai Buko;
- Selatan berbatasan dengan jalan trans sualwesi;
- Barat berbatasan dengan tanah Alm. S. Berk Bin Mohamad Alamri;

Adalah tanah milik dari Nur Binti Ahmad Alamri (**Terlawan Tereksekusi I**), yang sebelumnya didapatkan dari hibah/pemberian dari orang tuanya, yakni **Alm. Ahmad Bin Umar Alamri** sesuai akta hibah tahun 1999;

2. Bahwa selanjutnya tanah tersebut, oleh Nur Binti Ahmad Alamri (**Terlawan Tereksekusi I**) dijual kepada saya (**Terlawan Tereksekusi II**) dan istri saya Fatma Yahya (**Terlawan Tereksekusi III**) sebagaimana Surat Jual Beli No. 48 tahun 2011 dan Surat Keterangan Penyerahan Hak Tanah tahun 2012;

3. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2017 tanah yang telah kami beli tersebut, kami sewakan kepada PT. Indomarco Prismatama (Indomaret) (**Terlawan Tereksekusi V**) sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 51 tanggal 15 Desember 2017;

4. Bahwa kemudian tanah tersebut digugat oleh Alpun Van Gobel (**Terlawan Pengeksekusi**) yang melahirkan putusan No. 104/Pdt.G/2017/PN Ktg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 173/PDT/2018/PT MND Jo Putusan Mahkamah Agung No. 2209K/Pdt/2019;

5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, dikaitkan dengan Gugatan perlawanan ini, dimana pelawan menyatakan bahwa tanah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, adalah merupakan tanah milik

Hal 13 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



dari kakek pelawan **Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri** yang belum terbagi waris (*onverdeel boudel*), pada dasarnya kami tidak mempermasalahkannya sepanjang hal tersebut dapat dibuktikan oleh pelawan;

Demikian uraian jawaban kami (**Terlawan Tereksekusi II dan III**) atas gugatan Pelawan, dan mehon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat perlawanan Pelawan tersebut pihak **Terlawan Tereksekusi V** memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan Tereksekusi V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa **Terlawan Tereksekusi V adalah penyewa yang beritikad baik berdasarkan undang – undang sehingga haruslah dilindungi, faktanya** benar terhitung sejak tanggal 5 Desember 2017 Terlawan Tereksekusi V telah menyewa sebidang tanah beserta bangunan 1 (satu) lantai yang terletak di Desa Buko, Kecamatan Kaidipang, Provinsi Sulawesi Utara seluas 445 M² (empat ratus empat puluh lima meter persegi) dari Terlawan Tereksekusi II & Terlawan Tereksekusi III (yang berstatus suami istri) berdasarkan **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 51 tanggal 15 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Hasna Mokoginta, SH Notaris di Gorontalo yang telah di perpanjang berdasarkan Akta Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No: 17 tertanggal 9 Januari 2020** dengan bukti kepemilikan pemilik adalah **Sertipikat Hak Milik No.55/ Buko atas nama Ahmad Umar.**

Pada saat awal dilakukannya sewa menyewa tersebut, Terlawan Tereksekusi V sebelumnya juga telah melakukan pengecekan status sertipikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan mengecek surat-surat penguasaan atas tanah, Terlawan Tereksekusi II selaku pemilik lahan saat itu juga telah memperlihatkan kepada Terlawan Tereksekusi V Surat Keterangan Jual Beli dengan nomor: 48/SKJB/DS-BK/1/2011 yang dibuat pada tanggal 4 Januari 2011 dibawah tangan bermaterai cukup dihadapan Pemerintah Desa Buko yakni Pihak pertama anak dari Almarhum Ahmad Umar berdasarkan surat Hibah yang dibuat dibawah tangan tertanggal 1 juli 1999 dengan luas 445 M², dengan demikian sewa



menyewa yang dilakukan antara Terlawan Tereksekusi V dengan Terlawan Tereksekusi II dan III adalah sah secara hukum ;

3. Bahwa Terlawan Tereksekusi V menolak dalil Pelawan angka 10 yang pada intinya berbunyi sebagai berikut:

"..... tanah tersebut dikontrakan oleh Terlawan Tereksekusi II dan III kepada Terlawan Tereksekusi V, sesungguhnya telah pula merugikan Pelawan,"

Bahwa Terlawan Tereksekusi V dalam melakukan sewa menyewa di objek sengketa ini **tidak ada merugikan pihak manapun**, sewa menyewa yang dilakukan telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan dilakukan di depan Notaris. Seperti yang sudah dijelaskan pada point 2 diatas, Terlawan Tereksekusi V telah melakukan sewa menyewa kepada Pemilik tanah yang memiliki bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.55/ Buko atas nama Ahmad Umar yang diperkuat dengan adanya Surat Keterangan Jual Beli dengan nomor: 48/SKJB/DS-BK/1/2011 yang dibuat pada tanggal 4 Januari 2011.

Sertipikat merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh Negara yang gunanya untuk sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat, hal tersebut dapat dilihat dari bunyi beberapa pasal berikut ini:

Dalam Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No 5 tahun 1960

Pasal 19 ayat 2 huruf c berbunyi;

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka 20 berbunyi ;

20. **Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.**

dan pada

Hal 15 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Pasal 3 huruf a berbunyi ;

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Pasal 4 ayat 1 berbunyi ;

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dengan demikian dalam proses sewa menyewa ini Terlawan Tereksekusi V **tidak ada merugikan pihak manapun** karena sejak awal proses sewa menyewa ini berlangsung Terlawan Tereksekusi V menyewa langsung kepada Pemilik tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat dan proses sewa menyewa ini juga dibuat dihadapan Notaris yang selanjutnya dibuatkan kedalam Akta, hal – hal tersebut dilakukan karena Terlawan Tereksekusi V merupakan Penyewa beritikad baik yang melaksanakan prosedur sewa menyewa sesuai dengan undang – undang yang berlaku ;

- 4.** Bahwa disini **Terlawan Tereksekusi V adalah Penyewa beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang** dan berdasarkan azas hukum yang berlaku selama ini yaitu *Penyewa yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang*. Bahwa berdasarkan isi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 51 tanggal 15 Desember 2017 yang selanjutnya telah diperpanjang berdasarkan Akta Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 17 tanggal 9 Januari 2020 Terlawan Tereksekusi V menyewa Objek sengketa untuk digunakan sebagai tempat usaha toko Indomaret yang jangka waktu masa sewanya berakhir pada tanggal 4 Desember 2029.

Bahwa dikarenakan Terlawan Tereksekusi V merupakan penyewa beritikad baik, sesuai yang tertulis dalam isi Akta Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 17 tertanggal 9 Januari 2020 jo Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 51 tanggal 15 Desember 2017 Terlawan Tereksekusi V masih memiliki Hak Sewa sampai tanggal 4 Desember 2029 dan dilindungi undang-undang.

Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui faktanya Terlawan Tereksekusi V sudah melakukan sewa menyewa ini sejak tahun 2017, yaitu dilakukan

Hal 16 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



sebelum adanya ribut-ribut mengenai perebutan sengketa kepemilikan, dan sebelum melakukan sewa Terlawan Tereksekusi V juga sudah mengecek mengenai status sengketa dari Sertipikat Hak Milik No.55/ Buko atas nama Ahmad Umar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku bukti kepemilikan dari objek tanah tersebut dan hasilnya dari pengecekan Sertipikat tersebut selama ini tidak ada catatan mengenai sengketa kepemilikan dari tanah tersebut.

Bahwa berdasarkan Pasal 1550 KUHPER sudah menjadi Hak seorang Penyewa untuk dapat menikmati barang yang disewanya dengan tentram selama masa sewa itu berlangsung, oleh karena itu Terlawan Tereksekusi V berhak menggunakan Objek sengketa sampai masa sewa habis sesuai yang tertulis didalam isi Akta Perjanjian Sewa yaitu tanggal 4 Desember 2029.

Bahwa berdasarkan Pasal 1570 KUHPER yang berbunyi:

Pasal 1570:

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu.”

Bahwa berakhirnya masa sewa sesuai yang tertulis dalam isi Akta Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 17 adalah sampai tanggal 4 Desember 2029.

Bahwa berdasarkan isi Akta Perjanjian Perpanjangan Sewa Nomor 17 pada Pasal 13 telah diatur mengenai hal-hal yang tidak dapat mengakhiri Perjanjian Sewa yaitu sebagai berikut:

Pasal 13 ayat 1 huruf b dan ayat 3 :

Ayat 1. Perjanjian sewa menyewa ini tidak berakhir sebelum jangka waktu tersebut diatas dan juga tidak akan berhenti karena :

- a) meninggalnya Pihak Pertama atau bubarnya Pihak Kedua
- b) bangunan tersebut dipindahtangankan secara bagaimanapun oleh Pihak Pertama kepada pihak lain sebelum jangka waktu sewa menyewa tersebut berakhir.

Ayat 3. Dalam hal bangunan tersebut dipindahtangankan kepada Pihak lain, maka pemilik baru atas bangunan tersebut tunduk pada ketentuan - ketentuan yang tercantum dalam Akta ini.

Bahwa Terlawan Tereksekusi V adalah Penyewa beritikad baik di Objek sengketa oleh karena itu kami memohon kepada Majelis Hakim yang

Hal 17 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara ini untuk juga melihat aspek perlindungan hukum terhadap Penyewa selaku Pihak yang sudah mengeluarkan biaya – biaya untuk menyewa di Objek sengketa agar dilindungi Haknya dan/atau memutus seadil-adilnya. **Bahwa Terlawan Tereksekusi V sudah membayar secara Lunas diawal untuk masa sewa sampai tanggal 4 Desember 2029, biaya-biaya pengurusan perizinan dan juga sudah mengeluarkan biaya renovasi yang cukup besar untuk merenovasi bangunan menjadi toko Indomaret.**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, kami mohon agar sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI

Menangguhkan pelaksanaan eksekusi terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Buko yang di Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik No.55/ Buko atas nama Ahmad Umar.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Terlawan Tereksekusi V merupakan Penyewa beritikad baik ;
2. Menetapkan Terlawan Tereksekusi V selaku Penyewa beritikad baik dapat menempati Objek sewa *a quo* sampai masa sewa berakhir pada tanggal 4 Desember 2029 sesuai yang tertulis dalam Akta Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 17 tertanggal 9 Januari 2020 jo Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 51 tanggal 15 Desember 2017 ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat perlawanan Pelawan tersebut pihak **Turut Terlawan I** yang juga merupakan **Kuasa Insidentil dari Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan VIII, Turut Terlawan IX, Turut Terlawan X, Turut Terlawan XI dan Turut Terlawan XII** memberikan jawaban sebagai berikut:

Dengan ini menjelaskan bahwa tuntutan gugatan perlawanan pihak ketiga, mengada-ada dengan tidak memiliki dasar bukti yang jelas untuk

Hal 18 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



mengajukan gugatan perlawanan, karena hanya bertujuan menghalang-halangi tindakan eksekusi sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum yang memberikan kerugian pada pihak Alpun Van Gobel sebagai pemohon melakukan tindakan eksekusi berdasarkan hasil putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor : 173/PDT/2018/PT.MND., Tanggal 10 Januari 2019 dalam pokok perkara Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 104/PDT.G/2017/PN Ktg tanggal 12 september 2018 yang di mohonkan banding tersebut karena pemohon Alpun Van Gobel pada saat itu di tingkat Pengadilan Negeri Kotamobagu sebagai penggugat permohonannya di tolak dan melakukan tindakan banding ke Pangadilan Tinggi Manado untuk melakukan upaya hukum lanjutan dengan hasil permohonan di kabulkan, untuk itu Terbanding I semula Tergugat I, II, III, yang menguasai tanah lahan sengketa dengan memiliki Sertifikat sebagai alas hak menyatakan secara hukum batal segala bentuk peralihan hak terhadap tanah objek sengketa dengan hasil putusan tersebut di perjelas dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2209K/Pdt/2019 dengan pandangan hukum alat bukti dari Alpun Van Gobel sah di mata hukum dengan tidak memiliki kesalahan dalam penerapan hukum di indonesia.

Maka dari itu saya secara pribadi dan penerima kuasa sebagai prinsipal tunduk dan turut pada putusan hukum yang berlaku dengan tidak melakukan perlawanan, karena secara sadar mengerti bahwa tindakan perlawanan yang tidak berdasar pada pembuktian dapat melanggar hukum, Dengan sangat menyesalkan **tindakan pelawan** dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga secara nyata keliru karena hanya memiliki maksud menghalangi / menghambat proses hukum dengan dasar sebab – sebab di ajukannya Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga sebagai berikut :

1. Pada Point Pertama dan Kedua : Benar Pelawan merupakan anak dari Almh. Hatin Umar Ali Alamri yang merupakan anak kedua dari lima bersaudara sesuai pernyataan pelawan tetapi **tidak termasuk** ahli waris sah dari lahan yang akan dilakukan tindakan eksekusi, Karena lahan tersebut adalah bagian ahli waris yang sah antara keturunan dari Alm. Ali Bin Umar Alamri pada anak - anaknya dan juga keturunan Adam Umara pada anak – anaknya yang sudah diberikan kejelasan pada alat bukti transaksi jual beli pada tahun 1999 dengan memiliki kekuatan hukum yang jelas

Hal 19 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



2. Pada Point Tiga : Tidak Benar dan keliru pernyataan pelawan bahwa kakeknya Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah yang di uraikan pelawan, Karena lahan tersebut memang jelas adalah milik dari Alm. Ali Bin Umar yang proses mendapatkan lahan dari transaksi tukar menukar dengan anak adam umara yakni gani umara pada tahun 1947, sehingga pada tahun 1999 anak dari ali bin umar yakni Nasir Ali dengan persetujuan dari saudara kandung yang sekarang **Turut Terlawan VIII , IX , X , XI , XII** melalui surat kuasa pada tahun 1999 dan juga surat pernyataan Tahun 1999 dari **Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V** bahwa tanah tersebut benar – benar milik dari ahli waris Alm. Ali Bin Umar sehingga pada saat melakukan transaksi jual beli antara Nasir Ali dan maija umara juga anak dari adam umara pada tahun 1999 dengan surat jual beli sah berkekuatan hukum yang diperjelas dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2209K/Pdt/2019 sekarang ini menjadi lahan yang di mohonkan oleh **Terlawan Pengeksekusi** untuk di eksekusi.

3. Pada Point Empat : Benar Pernyataan pelawan bahwa tanah tersebut menjadi tanah objek eksekusi atas dasar putusan pengadilan tinggi manado dan mahkamah agung untuk itu dimintakan secara sadar bahwa pihak **Terlawan Tereksekusi I, Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III**, Menyerahkan secara sukarela pada pihak terlawan pengeksekusi alpun van gobel sebagai salah satu ahli waris dari maija umara agar tidak mendapat sangsi hukum yang nantinya di ajukan pengeksekusi, di samping itu pelawan tunduk dan patuh atas putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum jelas dengan tidak melakukan perlindungan pada **Terlawan Tereksekusi I, Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III**, Namun Pelawan yang berusaha menghalangi tindakan hukum dengan melakukan perlawanan hukum yang penjabaran sebagai berikut :

- **Terlawan Tereksekusi I** atas nama Nur Binti Ahmad Alamri saudara kandung dari istri pelawan sebagai penerima hibah dari orang tuanya pada tahun 1999 dan hal itu diketahui oleh pelawan dan istrinya, namun tidak pernah di gugat oleh pelawan sebagaimana pernyataan pelawan Bahwa lahan tersebut masih menjadi warisan antara Alm Ali Bin Umar (orang tua dari Nasir Ali) , Almh Hatin Binti Umar Alamri (orang tua dari pelawan) , Alm. Ahmad Bin Umar Alamri (orang tua dari Terlawan Tereksekusi I dan juga orang tua dari istri pelawan) , Alm Awad Bin Umar Alamri (suami dan juga saudara sepupu dari Hadia Bin Sef sebagai turut

Hal 20 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



terlawan V), Sehingga secara nyata tindakan pelawan berusaha melindungi dan menghalang – halangi proses perkara yang secara jelas sudah berkekuatan hukum yang diperjelas dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2209K/Pdt/2019

- **Terlawan Tereksekusi II** atas nama Taslim Salim Bin Anuz merupakan suami dari **Terlawan Tereksekusi III**, Dimana **Terlawan Tereksekusi III** merupakan anak dari Aluwiyah Binti Ahmad Alamri yang juga merupakan saudara kandung dari istri pelawan. yang pada intinya lahan sengketa tersebut dikuasai oleh ahli waris ahmad bin umar melalui proses transaksi jual beli antara **Tereksekusi I** dengan **Tereksekusi II dan Tereksekusi III** pada tahun 2011 yang diketahui oleh pelawan tetapi pelawan tidak melakukan tindakan apapun, di sebabkan pelawan masih memiliki hubungan perkawinan dengan salah satu anak ahmad bin umar. Sampai dengan perkara perdata lahan sengketa di perjelas oleh mahkamah agung bahwa sah milik dari Almh. Maija Umara sebagai ahli waris Penggugat alpun van gobel sebagai **Terlawan Pengeksekusi**, Maka sikap pelawan berusaha untuk menghalangi tindakan hukum dengan cara menyatakan bahwa lahan tersebut adalah milik dari orang tua pelawan, tetapi itu tidak pernah ada hubungan kepemilikan lahan sengketa dengan orang tua pelawan, yang secara nyata pelawan melindungi **Tereksekusi I** dengan **Tereksekusi II dan Tereksekusi III**

Dengan Asumsi tersebut, Pelawan secara sadar tahu permasalahan dan mendiamkan lahan milik Alm. Ali Bin Umar sejak lama, di karenakan yang menguasai lahan pada saat itu adalah orang tua dari istri pelawan, maka apa yang menjadi alasan dari pelawan yang menyatakan bahwa tanah yang akan di lakukan tindakan eksekusi merupakan tanah warisan yang belum di bagi itu sangat jelas Tidak beralasan, Tetapi memiliki maksud melindungi pihak **terlawan tereksekusi I, II, III** dengan cara mengacaukan hasil putusan yang sudah jelas memiliki kekuatan hukum.

4. Pada Point Lima : Tidak benar pelaksanaan eksekusi dapat mendatangkan kerugian bagi pihak pelawan di karenakan pelawan tidak terkait dalam permasalahan ini, di samping itu tidak benar pelawan merupakan ahli waris yang memiliki hak dari lahan tersebut karena bukan merupakan keturunan anak dari ali bin umar sebagai pemilik lahan (surat pembagian 1974 antara ahmad bin umar dan ahli waris ali bin umar)

Hal 21 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



sebelum dilakukan transaksi penjualan dengan Alm. **Maija Umara (orang tua dari Terlawan Pengeksekusi)**

5. Pada Point Enam : Sudah jelas Pelawan tidak memiliki Itikad baik dalam mengambil tindakan melakukan perlawanan, Karena sikap pelawan dalam menyelesaikan sengketa nanti pada saat sekarang, saat peralihan hak terhadap tanah objek sengketa dengan hasil putusan Mahkamah Agung Nomor 2209K/Pdt/2019 dan bukan pada saat lahan tersebut di kuasi oleh ahli waris ahmad bin umar alamri yang menjadi orang tua dari istri pelawan, dan itu memberikan kejelasan bahwa pelawan terlibat dalam usaha penggelapan lahan milik ali bin umar yang pada saat itu di kuasai oleh **Terlawan Tereksekusi I, Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III**, yang secara jelas melanggar hukum.

6. Pada Point Tujuh, Delapan, Sembilan, sampai pada Point Lima Belas: berusaha memutar balikkan Fakta yang sudah jelas hasil putusan Mahkamah Agung Nomor 2209K/Pdt/2019 dalam hal ini :

- Point Tujuh menyatakan penukaran dalam paragraf 3 alinea ke 5 seperti pernyataan pelawan itu terjadi antara Alm. Ali Bin Umar dan Alm. Gani Umara **tidak ada hubungan dengan ahli waris pelawan** yang jelas memiliki hak penuh kepemilikan ahli waris Alm Ali Bin Umar disaat terjadi penukaran dengan Alm. Gani Umara yang saudara – saudara kandung Alm. Gani Umara tidak berhak lagi atas barang yang sudah di pertukarkan.
- Point Delapan Pelawan secara sadar mengetahui bahwa transaksi tukar menukar sudah barang tentu menjadi milik masing – masing yang bersangkutan antara Alm. Ali Bin Umar dengan Alm. Gani Umara, dimana tanah yang diberikan kepada Alm. Ali Bin Umar sah miliknya karena penukaran Sapi yang diserahkan kepada Alm. Gani Umara adalah milikeliharaan dari Alm Ali Bin Umar dan bukan sapi budel, sehingga pernyataan pelawan mengada – ada dengan berusaha menimbulkan cerita baru dalam hal memberikan keterangan palsu dengan tidak memiliki dasar bukti yang kuat
- Point Sembilan Pernyataan pelawan tidak benar karena sudah jelas : pada tahun 1974 sudah terjadi pembagian dalam hal ini Alm. Ahmad Bin Umar mengakui pada point nomor 4 tahun 1974 bahwa tanah adalah milik dari ahli waris Alm. Ali Bin Umar akan tetapi permasalahan ini timbul akibat ulah dari Alm. Ahmad Bin Umar yang memiliki sifat tidak

Hal 22 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



jujur yang ingin merampas hak anak yatim dengan cara mengambil alih kembali lahan tersebut dengan di buatkan sertifikat tahun 1984 tanpa sepengetahuan ahli waris Alm. Ali Bin Umar yang sekarang ini sudah dibatalkan secara hukum.

- Point Sepuluh tidak benar pernyataan pelawan yang merasa di rugikan oleh **terlawan tereksekusi I, II, III** karena justru sebaliknya dapat menguntungkan pelawan untuk meraup keuntungan berbagi hasil pada saat lahan tersebut di kontrakan pad PT Indomart sehingga selama ini di di amkan/tidak di persoalkan dan nanti pada saat peralihan hak atas putusan mahkamah agung maka pelawan bersikap di rugikan dengan menyikapi bahwa lahan tersebut masih milik budel yang belum dibagi, Padahal kenyataannya lahan tersebut sah milik almh. Maija umara yang di dapat dari transaksi jual beli dengan pemilik sah ahli waris Alm. Ali Bin Umar.

- Point Sebelas alasan pelawan tidak masuk akal karena putusan mahkamah agung adalah objektif memberikan keadilan pada seluruh bangsa indonesia tanpa terkecuali dengan maksud menyelesaikan sengketa dengan tidak merugikan pihak manapun bilamana itu di pahami oleh pelawan

- Point Dua Belas, Tiga Belas, Empat Belas, dan Lima Belas secara nyata sikap pelawan berusaha melindungi **terlawan tereksekusi I, II, III** Untuk itu mohon keadilan yang seadil – adilnya pada majelis hakim untuk memberikan putusan yang dianggap benar.

Berdasar uraian dan penjelasan yang telah di jabarkan diatas maka sangat beralasan bahwa tuntutan dari pelawan sangat merugikan pihak Alpun Van Gobel sebagai **Terlawan Pengeksekusi**.

Dalam Pokok Perkara

1. Sangat tidak benar dan tidak beralasan apa yang menjadi pernyataan dari pelawan dalam hal ini menimbulkan kerugian pada pihak terlawan pengeksekusi
2. Pernyataan pelawan terkesan memutar balikkan fakta hasil putusan hukum demi melindungi pihak **Terlawan Tereksekusi I, Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III** yang memiliki kepentingan pribadi walaupun sudah jelas melawan hukum

Hal 23 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum pelawan yang secara nyata mempermainkan putusan hukum dengan membayar biaya kerugian yang di timbulkan oleh tindakan menghalangi tindakan eksekusi

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat perlawanan Pelawan tersebut pihak **Turut Terlawan IV** memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa saya sebagai turut terlawan tereksekusi IV keponakan dari Alm. Sech Bin Umar Alamri menyatakan dengan benar bahwa lahan yang sekarang ditempati Indomaret beralamat di Desa Buko, Kecamatan Pinogaluman, Kabupaten Bolmut adalah milik dari Aim. Maidja Umara yang telah ditukarkan pada waktu itu dan telah dikembalikan kepada Orang tua dari almarhun Terlawan Pengeksekusi.
2. Bahwa saya sebagai turut terlawan tereksekusi IV dan kakak beradik yang masuk dalam perkara ini, masing-masing sebagai turut terlawan V, VI, VII mulai dari sidang di Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tahun 2017 silam kami memang sudah mengakui dalam jawaban kami dimuka persidangan sesuai dengan kejadian yang sebenarnya menyatakan lahan objek yang sekarang ditempati indomaret adalah milik dari Aim. Maidja Umara hasil tukar menukar dengan Alm. Nasir Bin Ali anak kandung dari aim. Ali Bin Umar dan sudah dikembalikan pada tahun 1999 dan bukan budel dari ahli waris alm. Hatin Alamri sebagaimana yang diakui Pelawan.
3. Bahwa Pelawan adalah bukan pelawan yang beritikad baik dan bukan pelawan yang jujur. Karena sangat mengherankan jika Pelawan mengatakan tidak tahu menahu soal sengketa lahan sejak 2017 sementara Pelawan adalah kerabat dekat kami yakni dari Aim. Sech Umar Alamri. Dan Juga Istri Pelawan merupakan anak kandung dari alm. Ahmad Bin Umar.
4. Bahwa Alm. Hatin Umar yang kami ketahui semasa hidup tidak pernah mempersolakan objek lahan yang ditempati indomaret karena memang itu bukan budel dari paman kami alm. Sech Umar Bin Ali apalagi warisan kepada Alm. Hatin Umar. Sehingga pengakuan pelawan itu tidak benar.

DALAM PROVISI:

Karena masalah ini sudah berlarut-larut dan sangat lama kami memohon kepada Majelis Hakim agar perkara ini segera memiliki kepastian hukum untuk segera saja dilaksanakan eksekusi terhadap sebidang tanah dengan luas 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kecamatan Pinogaluman, Kabupaten

Hal 24 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri.
- Timur berbatasan dengan jalan jurusan pantai Buko.
- Selatan berbatasan dengan jalan Trans Sulawesi.
- Barat berbatasan dengan tanah Alm. S. Brek Bin Muhamad Alamri.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan pelawan sebagai pihak ketiga adalah keliru dan tanpa alasan.
2. Menyatakan pelawan tidak jujur terhadap sengketa tanah tersebut.
3. Menyatakan sebidang tanah dengan luas kurang lebih 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kecamatan Pinogaluman, Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri
- Timur berbatasan dengan jalan jurusan pantai Buko
- Selatan berbatasan dengan jalan Trans Sulawesi
- Barat berbatasan dengan tanah Alm. Berk Bin Muhamad Alamri;

Telah dikembalikan dalam bentuk jual beli kepada Aim. Maidja Umara pada tahun 1999

4. Menyatakan pelawan tidak mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut diatas;
5. Menghukum pelawan membayar biaya perkara ini;

Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-4 yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Penukaran tanggal 20 Desember 1947, diberi tanda (P-1);

Hal 25 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg

Disclaimer

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



2. Fotocopi Huurparcael voor Budel Sech Umar B/ Ali Alamri, gelegah tu Buko, District Kaidipang, Landschap Kaidipang Besar, Onderafdeeling Bolaang Mongondow, afdeeling en residentie Manado, diberi tanda (P-2);
3. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 3 Juni 2020, diberi tanda (P-3);
4. Fotokopi Silsilah Keluarga dari Syeikh Umar Bin Ali Alamri, mengetahui Kepala Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara, diberi tanda (P-4);

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, di persidangan juga Pelawan telah mengajukan 1 (dua) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Badar Alamri:

- Bahwa saksi mengerti diperiksa dipersidangan saat ini untuk menerangkan silsilah dari Syeikh Umar Bin Ali Alamri;
- Bahwa setahu saksi Roem Djafar Bin Alamri/Pelawan merupakan anak dari Hatim Binti Umar Bin Ali Alamri dan nama suaminya adalah Dja'far Bin Abdullah Alamri. Adapun dapat saksi jelaskan, kakak beradik dari Pelawan adalah: Alm. Muhammad Alamri, Seha Alamri, Alm Hadi Alamri, Alm Hud Alamri, Oki alamri, Alm Helmi Alamri, Farida Alamri, Pelawan dan Laila Alamri;
- Bahwa setahu saksi anak dari Alm Nasir Ali Alamri adalah Mohamad Nasir Ali (Turut Terlawan I), Fatmi Nasir Ali (Turut Terlawan II) dan Bahmid Nasir Ali (Turut Terlawan III);
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah antara Pelawan, Terlawan dan Turut Terlawan dalam perkara ini;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi pada perkara sebelumnya yaitu Nomor 104/Pdt.G/2017/PN Ktg;
- Bahwa saksi lahir dan besar di Desa Dengi. Adapun Desa Dengi bersebelahan dengan Desa Buko sehingga saksi mengetahui objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu dengan Pelawan dan pada saat ini saksi datang atas permintaan Salim yaitu anak dari Awat Bin Umar Bin Ali yang istrinya bernama Hadia Binti Sef Alamri;

Hal 26 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



- Bahwa saksi tidak mengetahui kakak beradik dari Syekh Umar Bin Ali Alamri;
- Bahwa setahu saksi Syekh Umar Bin Ali Alamri dengan istri Nenek Toko memiliki anak-anak yaitu: Hatim Binti Umar Bin Ali Alamri dengan Suami bernama DJA'FAR BIN ABDULLAH ALAMRI, 2. ALI BIN ALI ALAMRI dengan istri bernama Shaleha Binti Abdullah Bin Ali Alamri, 3. Ahmad Bin Umar Bin Ali Alamri dengan isteri bernama Aisyah Binti Yo Mardani, 4. Apia Binti Umar Bin Ali Alamri dengan suami bernama Dja'far Bin Sef Alamri dan 5. Awat Bin Umar Bin Ali Alamri dengan isteri bernama Hadia Bintinya Sef Alamri;
- Bahwa saksi mengetahui silsilah tersebut dari cerita Orang Tua saksi dan dapat saksi pastikan kalau saksi juga merupakan keturunan dari Syekh Umar Bin Ali Alamri, masih satu garis keturunan;
- Bahwa saksi belum pernah mendengar Putusan Hakim mengenai penetapan ahli waris dari keturunannya;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Ahli Dr. Dakia N. Djpu, M.Hum:

- Bahwa Ahli mengerti diperiksa di persidangan saat ini berkaitan dengan bukti surat P-1 berupa Fotokopi Surat Penukaran tanggal 20 Desember 1947;
- Bahwa isi dari bukti surat P-1 tersebut masih menggunakan ejaan lama;
- Bahwa adapun Isi surat tersebut menunjukkan kalau tanah yang disengketakan adalah budel atau milik bersama dan bukan milik perorangan. Hal itu ditunjukkan oleh kata-kata atau kalimat yang berbunyi: " *Penoekaran mana ta' ada keberatan apa2 sebab ada permoepakatan dan kemaean dari masing2 ahli waris kami, dan moelai hari ini kami dan saudara2 kami ta'berhak lagi atas barang2 yang dipertukarkan itoe karena itoe sudah menjadi hak dan milik sebelah-menyeblah*";
- Bahwa dapat Ahli jelaskan kalau secara pragmatik (praktek berbahasa) baik secara lisan maupun secara tertulis, bahasa digunakan

Hal 27 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



oleh siapapun senantiasa berdasarkan sudut pandang kata ganti orang pertama, kata ganti orang kedua dan ketiga. Ketiga sudut pandang ini masing-masing terbagi lagi menjadi dua bagian yakni kata ganti orang pertama tunggal dan kata ganti orang pertama jamak. Kata ganti orang pertama tunggal, biasa menggunakan kata kami dan kita, kata ganti orang kedua tunggal menggunakan kata engkau dan bentuk jamaknya adalah kamu atau kalian. Kata ganti orang ketiga tunggal menggunakan kata dia atau beliau dan bentuk jamaknya adalah mereka;

- Bahwa Surat Penukaran tersebut dibuat berdasarkan sudut pandang orang pertama jamak, yakni menggunakan kata kami, sebagaimana dalam frasa-frasa atau kelompok kata yang tercantum dalam surat penukaran tersebut berupa ahli waris kami dan saudara2 kami. Kata-kata ganti inilah yang tertera pada Surat Penukaran yang dimaksud yang memperkuat kalau tanah yang disengketakan adalah budel atau milik bersama dan bukan milik seseorang;

- Bahwa menurut Ahli kalimat dalam bukti surat tersebut saling berkaitan;

- Bahwa Ahli waris tidak bisa dijabarkan sebagai arti siapa saja;

- Bahwa menurut Ahli inti dari paragraf ketiga tersebut adalah mengenai penukaran;

- Bahwa menurut Ahli budel atau warisan sebagai pengertian dari milik bersama untuk orang yang memiliki hubungan darah dan Saudara.

Di kalimat tersebut diperjelas dengan disambung kata-kata berupa: ".....kami dan saudara2 kami....."

Atas keterangan Ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Terlawan Pengeksekusi telah mengajukan bukti surat bertanda TP-1 s/d TP-11 yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TP-6, TP-7 dan TP-8 tidak disertai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Penukaran, tanggal 20 Desember 1947, diberi tanda (**TP-1**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Huurparcael voor Budel Sech Umar B/ Ali Alamri, gelegah tu Buko, District Kaidipang, Landschap Kaidipang Besar, Onderafdeeling Bolaang Mongondow, afdeeling en residentie Manado, diberi tanda **(TP-2)**;
3. Fotokopi Akta Pembahagian, tanggal 9 Mei 1974, diberi tanda **(TP-3)**;
4. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 21 Juli 1999, diberi tanda **(TP-4)**;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 27 September 1999, diberi tanda **(TP-5)**;
6. Fotokopi kwitansi Transaksi antara Nasir Ali dan Maidja Umara, diberi tanda **(TP-6)**;
7. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 20 Agustus 1999, diberi tanda **(TP-7)**;
8. Fotokopi Putusan Nomor 104/Pdt.G/2017/PN Ktg, diberi tanda **(TP-8)**;
9. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 173/Pdt/2018/PT Mnd diberi tanda **(TP-9)**;
10. Fotokopi Putusan Nomor 2209 K/Pdt/2019, diberi tanda **(TP-10)**;
11. Fotokopi Permohonan Eksekusi oleh Pemohon Eksekusi Alpun Van Gobel, diberi tanda **(TP-11)**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Terlawan Tereksekusi I s/d Terlawan Tereksekusi III telah mengajukan bukti surat bertanda TT.1 s/d TT.3-1 sampai dengan TT.1 s/d TT.3-9 yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 55 Desa Buko, Surat Ukur No. 2363.1622/1984, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-1)**;
2. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 17 Januari 1993, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-2)**;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 6 Januari 1997, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-3)**;
4. Fotokopi Surat Hibah, tanggal 1 Juli 1999, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-4)**;
5. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor 48/SKJB/DS.BK/II/2011, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-5)**;
6. Fotokopi Surat Keterangan Penyerahan Hak Tanah, April 2012, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-6)**;

Hal 29 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg

Disclaimer

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



7. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 15 Desember 2017, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-7)**;

8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-8)**;

9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 100/17/2005-BK/II/2021, diberi tanda **(TT.1 s/d TT.3-9)**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Terlawan Tereksekusi IV s/d Terlawan Tereksekusi VII telah mengajukan bukti surat bertanda TT.4 s/d TT.7-1 sampai dengan TT.4 s/d TT.7-3 yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TT.4 s/d TT.7-1 tidak disertai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Kuasa, tanggal 5 Juni 1973, diberi tanda **(TT.4 s/d TT.7-1)**;

2. Fotokopi Surat Perseroan Nomor Delapan, tanggal 26 Februari 1954 dengan lampiran Naskah yang telah didaftarkan dalam buku register yang ditandatangani oleh Pjs. Panitera pada Pengadilan Negeri Tomohon di Manado tanggal 19 November 1954, diberi tanda **(TT.4 s/d TT.7-2)**;

3. Fotokopi Surat Perjanjian, diberi tanda **(TT.4 s/d TT.7-3)**

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Terlawan Tereksekusi V telah mengajukan bukti surat bertanda TT.5-1 sampai dengan TT.5-12 yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TT.5-1, TT.5-2, TT.5-3, TT.5-4 dan TT.5-10 tidak disertai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 55 Desa Buko, Surat Ukur No. 2363.1622/1984, diberi tanda **(TT.5-1)**;

2. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor 48/SKJB/DS.BK/II/2011, tanggal 4 Januari 2011, diberi tanda **(TT.5-2)**;

3. Fotokopi Surat Keterangan Penyerahan Hak Tanah, April 2012, diberi tanda **(TT.5-3)**;

4. Fotokopi KTP an. Fatma Yahya, diberi tanda **(TT.5-4)**;

5. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 15 Desember 2018, diberi tanda **(TT.5-5)**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 301/930/30/IMB/DPM-PTSP/X/2017, diberi tanda (TT.5-6);
7. Fotokopi Surat Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT), tanggal 11 September 2017, diberi tanda (TT.5-7);
8. Fotokopi Surat Izin Usaha Toko Swalayan Nomor 211/933/01/SIUTS/DPM.PTSP-BMU/X/2017, tanggal 11 September 2017, diberi tanda (TT.5-8);
9. Fotokopi KTP an. Taslim Salim Anuz, diberi tanda (TT.5-9);
10. Fotokopi Kartu Keluarga an. Kepala Keluarga Taslim Salim Anuz, diberi tanda (TT.5-10);
11. Fotokopi Anggaran Biaya Toko Baru Nomor RAB: 03G097/0018156/01/17, diberi tanda (TT.5-11);
12. Fotokopi Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor: 17, Kamis 9 Januari 2020, diberi tanda (TT.5-12).

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, di persidangan juga Terlawan Pengeksekusi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Masrudin Van Gobel :

- Bahwa setahu saksi objek sengketa tersebut berada di Desa Buko yang saat ini sudah berdiri INDOMARET dengan batas batas sebagai berikut:
 - Utara dengan Bin Salim;
 - Timur dengan Jalan Desa atau pantai;
 - Barat dengan Bin Mohamad;
 - Selatan dengan Jalan Trans Sulawesi;
- Bahwa saksi pernah menggarap objek sengketa tersebut atas perintah dari Maija Gumara. Kemudian saksi ditegur oleh Nasir/Turut Terlawan I;
- Bahwa pada tahun 1995 saksi menikah dengan Masrin Van Gobel saudara dari Alpun Van Gobel, dimana sebelumnya saksi tinggal di Bolangitang Barat dan setelah menikah saksi tinggal di Desa Buko dekat dengan lokasi objek sengketa;

Hal 31 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



- Bahwa kemudian 3 (tiga) tahun saksi menggarap dan memanen lokasi objek sengketa tersebut yang ditanami Ubi, Rica dan Terong, sesaat setelah saksi menikah atas perintah mertua saksi;
- Bahwa saksi berhenti menggarap tanah tersebut sekitar tahun 1998 karena datang Nasir Ali membawa surat menerangkan kalau ada jual beli antara Alin Bin Umar dan Gani Umara tahun 1947, namun pada saat itu saksi belum kenal dengan Nasir Ali. Saksi mengetahui nama Nasir Ali ketika saksi pulang ke rumah dan menceritakan hal tersebut kepada istri saksi yang oleh istri saksi menceritakan kepada orang tuanya dan menerangkan kalau yang datang itu adalah Nasir Ali dan dimana saat itu Nasir Ali memang membawa bukti kepemilikan;
- Bahwa setahu saksi ada musyawarah antara mertua saksi dengan Nasir Ali akan tetapi hasil musyawarah tersebut saksi sudah tidak tahu lagi karena saksi sudah tidak lagi tinggal di Desa tersebut;
- Bahwa setahu saksi, keluarga dari istri saksi keberatan dengan adanya pernyataan dari Nasir Ali tersebut;
- Bahwa setahu saksi, akhir-akhir ini keluar Sertifikat atas nama Ahmad Alamri;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara Ahmad Alamri dengan Pelawan;
- Bahwa terhadap bukti bertanda P-1 yang diperlihatkan kepada saksi di persidangan, saksi menerangkan mengenal surat tersebut karena pernah dilihat oleh saksi waktu Nasir Ali menunjukkan surat tersebut kepadanya;
- Bahwa setahu saksi Terlawan Tereksekusi III yang merupakan isteri dari Terlawan Tereksekusi II tidak pernah menegur saksi waktu menggarap tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi pada waktu itu saksi menyarankan agar musyawarah atau bisa juga di laporkan ke Camat agar difasilitasi untuk mediasi akan tetapi pada saat itu Terlawan Tereksekusi III mengatakan kepada saksi nanti saja bertemu di Pengadilan;
- Bahwa setahu saksi setelah ada Indomaret sekitar tahun 2017, baru saksi tahu kalau lokasi tersebut merupakan milik dari Ahmad Ali; Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Jamil Patilima:

- Bahwa saksi tinggal di dekat objek sengketa;
Hal 32 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah pernah memberikan keterangan pada perkara gugatan sebelumnya;
- Bahwa setahu saksi lokasi objek sengketa tersebut berhadapan dengan rumah nenek saksi dimana saksi semasa kecil lahir dan tinggal di rumah nenek saksi tersebut;
- Bahwa setahu saksi pemilik dari rumah tersebut adalah Adam Gumara, ia yang tinggal di tempat tersebut dan memiliki usaha. Di lokasi tersebut terdapat Gudang Kopra dan juga Toko Sembako;
- Bahwa setelah Adam Gumara meninggal, sekitar tahun 1970-an saksi melihat Syeh Bin Ali tinggal di lokasi tersebut dengan ketujuh anaknya yang saksi sudah lupa. Akan tetapi saat Syeh tinggal, toko milik Adam Gumara sebelumnya tersebut, sudah tidak ada lagi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat kepemilikan dari tanah yang saat ini menjadi sengketa;
- Bahwa terhadap bukti bertanda P-2 yang diperlihatkan kepada saksi di persidangan, saksi menyatakan tidak pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa sejak tahun 1980-an, saksi sudah tidak tahu lagi siapa yang tinggal di tempat tersebut karena saksi sudah tinggal di Desa Biantong;
- Bahwa setahu saksi, saat ini lokasi tanah tersebut sudah berdiri bangunan Indomaret;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ahmad Umar;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing pada tanggal 2 Februari 2021 yang isi dan maksudnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk singkatnya dianggap telah dikutip dan dipertimbangkan serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini.

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

Hal 33 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa Pelawan dalam surat perlawanannya pada pokoknya mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut : Menanggihkan pelaksanaan eksekusi terhadap sebidang tanah dengan luas $\pm 474,75 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
- Timur berbatasan dengan jalan raja/jalan jurusan pantai Buko;
- Selatan berbatasan dengan jalan Trans Sulawesi;
- Barat berbatasan dengan tanah Alm Berk Bin Mohamad Alamri;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 191 ayat (1) RBg dan pasal 53 RV yang dimaksud dengan Putusan Provisi adalah Putusan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal di atas, dihubungkan dengan tuntutan Provisi Pelawan tersebut, maka Majelis menyimpulkan kalau tuntutan Provisi dari Pelawan tersebut, telah masuk dalam pokok perkara (*bodem geschil*) yang harus dibuktikan oleh para pihak sehingga tidak perlu dipertimbangkan dalam provisi. Dengan demikian tuntutan Provisi Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perlawanan ini adalah adanya Putusan No. 104/Pdt.G/2017/PN Ktg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 173/PDT/2018/PT MND Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2209K/Pdt/2019, yang dalam tahapan proses eksekusi (teguran/anmanig No.104/Pdt.G/2017/PN.Ktg tanggal, 19 Juni 2020 kepada Para Terlawan Tereksekusi) terhadap tanah seluas $\pm 474,75 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Buko,

Hal 34 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
- Timur berbatasan dengan jalan raja/jalan jurusan pantai Buko;
- Selatan berbatasan dengan jalan trans sualwesi;
- Barat berbatasan dengan tanah Alm. S. Berk Bin Mohamad Alamri;

Dimana dalam Putusan tersebut di atas menyatakan kalau terhadap tanah sengketa tersebut merupakan milik dari Terlawan Pengeksekusi sedangkan menurut Pelawan menyatakan kalau tanah tersebut peninggalan dari Kakek Pelawan yaitu Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri yang sampai saat ini belum terbagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan baik Terlawan Pengeksekusi, Para Terlawan Tereksekusi dan Para Turut Terlawan telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Untuk Terlawan Pengeksekusi menyatakan menolak gugatan perlawanan Pihak ketiga dan menyatakan dengan tegas pihak ketiga sebagai Pelawan yang tidak jujur;
- Untuk Terlawan Tereksekusi I menyatakan menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya, kecuali terhadap apa yang dinyatakan secara tegas dan diakui kebenarannya oleh Terlawan Tereksekusi I;
- Terlawan Tereksekusi II dan III menyatakan sehubungan dengan gugatan perlawanan ini, dimana pelawan menyatakan bahwa tanah merupakan tanah milik dari kakek Pelawan Alm. Sech Umar Bin Ali Alamri yang belum terbagi waris (*onverdeel boudel*), pada dasarnya kami tidak mempermasalahkannya sepanjang hal tersebut dapat dibuktikan oleh pelawan;
- Terlawan Tereksekusi V menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Turut Terlawan I yang juga merupakan Kuasa Insidentil dari Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan VIII, Turut Terlawan IX, Turut Terlawan X, Turut Terlawan XI dan Turut Terlawan XII menyatakan

Hal 35 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



sangat tidak benar dan tidak beralasan apa yang menjadi pernyataan dari pelawan dalam hal ini menimbulkan kerugian pada pihak terlawan pengekskusi

- Turut Terlawan VI menyatakan Pelawan tidak mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil perlawanan Pelawan tersebut ditolak oleh Terlawan Pengekskusi dan Para Turut Terlawan, maka Pelawan harus membuktikan dalil perlawanannya begitu juga dengan Terlawan Pengekskusi dan Para Turut Terlawan harus membuktikan dalil sangkalannya tersebut. Selanjutnya Terlawan Tereksekusi I, Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III dan Terlawan Tereksekusi V harus membuktikan dalil jawabannya, sesuai ketentuan pasal 1865 KUH. Perdata dan Pasal 283 R.Bg.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang bertanda P-1 s/d P-4 dan 1 (satu) orang saksi serta 1 (satu) orang ahli yang didengar keterangannya dibawah sumpah bernama Badar Alamri dan Dr. Dakia N. Djpu, M.Hum. Selanjutnya baik Terlawan Pengekskusi, Para Terlawan Tereksekusi dan Para Turut Terlawan untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Terlawan Pengekskusi mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang bertanda TP-1 s/d TP-11;
- Terlawan Tereksekusi I s/d Terlawan Tereksekusi III mengajukan bukti surat bertanda TT.1 s/d TT.3-1 sampai dengan TT.1 s/d TT.3-9;
- Terlawan Tereksekusi IV s/d Terlawan Tereksekusi VII mengajukan bukti surat bertanda TT.4 s/d TT.7-1 sampai dengan TT.4 s/d TT.7-3;
- Terlawan Tereksekusi V mengajukan bukti surat bertanda TT.5-1 sampai dengan TT.5-12;

Dan Terlawan Pengekskusi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah bernama Masrudin Van Gobel dan Jamil Patilima;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada

Hal 36 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1087K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973*).

Menimbang bahwa untuk mengetahui tentang kejelasan objek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa dan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa benar objek sengketa seluas ± 474,75 M² yang terletak di Desa Buko, Kec. Pinogaluman, Kab. Bolaang Mongondow Utara yang saat ini telah berdiri bangunan Indomaret Buko dengan batas-batas sebagai berikut :
- Utara berbatasan dengan tanah milik Alm. Hadi Bin Salim Alamri;
- Timur berbatasan dengan Jalan Raja/Jalan jurusan Pantai Buko;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Trans Sulawesi;
- Barat berbatasan dengan tanah Alm. S. Berk Bin Mohamad Alamri;

Menimbang bahwa merupakan fakta yang tidak terbantahkan selama di persidangan (*Vide bukti surat P-4 dan keterangan saksi Pelawan bernama Badar Alamri*) kalau Alm. Syeikh Umar Bin Ali Alamri yang menikah dengan Almh. Nenek Toko mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu : Almh. Hatim Binti Umar Bin Ali Alamri, Alm. Ali Bin Umar Bin Ali Alamri, Alm. Ahmad Bin Umar Bin Ali Alamri, Almh. Apia Binti Umar Bin Ali Alamri dan Alm. Awat Bin Umar Bin Ali Alamri. Selanjutnya Pelawan merupakan anak dari Ibu bernama Almh. Hatim Binti Umar Bin Ali Alamri dan Ayah bernama Alm. Dja'far Bin Abdullah Alamri;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum pertama Pelawan, apakah perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan?

Menimbang bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan perkara bantahan (*Derden Verzet*) atas sengketa tanah dapat diajukan berdasarkan ketentuan pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR (pasal 206 ayat (6) Jo. Pasal 228 R.bg) karena alasan kepemilikan (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah). Hal mana diatur juga dalam Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Edisi 2009 Mahkamah Agung

Hal 37 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 101 yang menyebutkan: Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Sewa dll;

Menimbang bahwa dalam perkara perlawanan ini, pihak Pelawan harus dapat membuktikan adanya dasar kepemilikan atas objek yang akan dieksekusi berdasarkan Putusan No. 104/Pdt.G/2017/PN Ktg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 173/Pdt/2018/PT Mnd Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2209K/Pdt/2019;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil perlawanan yang diajukan oleh Pelawan di atas pada pokoknya menyatakan kalau terhadap objek sengketa merupakan warisan dari Alm. Syeikh Umar Bin Ali Alamri yang hingga saat ini belum dibagi waris (*onverdeel boudel*). Dengan demikian Majelis menyimpulkan kalau dasar kepemilikan Pelawan mengajukan perlawanan ini oleh karena warisan;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Terlawan Pengeksekusi pada pokoknya menyatakan kalau Surat Tanah dengan Kop Surat "*huutparcael voor budel Sech Umar bin Ali Alamri*" sebagaimana disebutkan dalam gugatan angka 9, sudah pernah dihadirkan di muka persidangan sebelumnya;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam posita angka 7 perlawanannya, Pelawan menyatakan kalau berdasarkan isi Surat Penukaran paragraf ke 3 (tiga) alinea ke 5 (lima) menerangkan : "*Penoebaran mana ta'ada keberatan apa2 sebab ada permuapakatan dan kemauan dari masing2 ahli waris kami, dan moelai hari ini kami dan saudara2 kami ta'berhak lagi atas barang2 jang dipertoekarkan itoe, karna itoe soedah menjadi hak dan milik sebelah menjebelah...dst*". Kemudian dalam posita angka 8 Pelawan mendalilkan "Jika mencermati isi surat di atas, maka dapat diketahui bahwa Alm. Ali Bin Umar Alamri dalam melakukan tukar menukar dengan Alm. Abdul Gani Umara, kedudukannya tidak lain hanya sebagai perwakilan dari saudara-saudaranya. Artinya barang/tanah yang dipertukarkan oleh Ali Bin Umar Alamri dengan barang yang dipertukarkan oleh Alm. Abdul Gani Umara bukan merupakan barang/tanah milik mereka masing-masing, melainkan barang/tanah milik dari orang tua mereka". Adapun Surat Penukaran yang dimaksud tanggal 20 Desember 1947, telah diajukan sebagai bukti surat oleh Pelawan di

Hal 38 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan bertanda P-1 berupa Fotokopi Surat Penukaran tanggal 20 Desember 1947;

Menimbang bahwa setelah Majelis meneliti alat bukti surat yang diajukan oleh Terlawan Pengeksekusi yaitu Fotokopi Putusan Nomor 105/Pdt.G/2017/PN Ktg, diberi tanda (TP-8), Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 173/Pdt/2018/PT Mnd, diberi tanda (TP-9) dan Fotokopi Putusan Nomor 2209 K/Pdt/2019, diberi tanda (TP-10) menunjukkan kalau terhadap objek perkara perlawanan, pada awalnya, pada Pengadilan tingkat pertama telah dijatuhkan Putusan oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Kemudian dalam tingkat banding telah dijatuhkan Putusan oleh Pengadilan Tinggi Manado yang pada pokoknya menyatakan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian dan menyatakan secara hukum tanah seluas \pm 474,75 m² adalah sah milik dari Maidja Umara/Pembanding semula Penggugat dan ahli warisnya. Selanjutnya dalam dalam tingkat kasasi telah dijatuhkan Putusan oleh Mahkamah Agung pada pokoknya menyatakan menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Nur Binti Ahmad Alamri, 2. Taslim Salim Bin Anus, 3. Fatma Yahya tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis meneliti bukti surat bertanda TP-8 berupa Fotokopi Putusan Nomor 105/Pdt.G/2017/PN Ktg menunjukkan kalau pada waktu perkara tersebut diperiksa, pihak Penggugat pada waktu itu atas nama Alpun Van Gobel (Terlawan Pengeksekusi saat ini) telah mengajukan Surat Penukaran tanggal 20 Desember 1947 tersebut sebagai bukti surat dengan bukti bertanda P-3. Hal ini secara jelas dapat dilihat dalam pertimbangan putusan Pengadilan tingkat banding halaman 62 yang menyebutkan "Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu Soerat Penoebaran bahwa pada tanggal 20 Desember 1947 Gani Oemara telah menyerahkan kepada Ali bin Oemar Alamri 1 (satu) rumah dinding papan lantai nibong atas rumbiah besar sesame kintal kedudukannya besar 26 x 19 m yang terletak di Buko dan bersipat sebelah Utara: Kintal kosong, Timur dan Selatan: dengan Jalan Raya, Barat: dengan Toko Tuan Brek dan Ali bin Oemar Alamri menyerahkan sebidang tanah contract No. 148 yang berkedudukan di Dalapuli ditambah dengan uang kontan f.300 (tiga ratus rupiah)". Selain itu terhadap bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi Huurparcael voor Budel Sech Umar B/ Ali Alamri, gelegah tu Buko, District Kaidipang, Landschap Kaidipang Besar,

Hal 39 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Onderafdeeling Bolaang Mongondow, afdeeling en residentie Manado, telah diajukan oleh Terlawan Pengeksekusi dalam perkara asal sebagaimana didalilkan Terlawan Pengeksekusi dalam jawabannya di atas. Dengan demikian, bukti sebagai alasan kepemilikan yang diajukan oleh Pelawan tersebut adalah sama dengan yang telah diajukan oleh Terlawan Pengeksekusi dalam perkara asal;

Menimbang bahwa oleh karena alasan kepemilikan yang diajukan oleh Pelawan tersebut adalah sama dengan yang telah diajukan oleh Terlawan Pengeksekusi dalam perkara Nomor 105/Pdt.G/2017/PN Ktg, maka untuk tercapainya nilai Kepastian Hukum (*legal certainty*) dalam perkara asal dan mencegah terjadinya putusan yang saling bertentangan, maka perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tidak tepat dan tidak beralasan. Dengan demikian petitum pertama Pelawan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum pertama telah dinyatakan ditolak, maka menjadi konsekuensi logis bagi Majelis untuk menyatakan juga petitum-petium Pelawan selanjutnya ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka Majelis menyatakan perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena Pelawan dipihak yang dikalahkan, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan.

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam R.bg dan segala ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menyatakan Tuntutan Provisi Pelawan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp14.832.500,00 (empat belas juta delapan ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Hal 40 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Kotamobagu, pada hari Selasa, tanggal 9 Februari 2021, oleh kami, **Raja Bonar Wansi Siregar, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Sulharman, S.H** dan **Jovita Agustien Saija, S.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg tanggal 30 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 16 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut, dengan dibantu oleh **Sri Wahyuni Kangiden, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan Pengeksekusi, Turut Terlawan I yang merupakan Kuasa Insidentil Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan VIII, Turut Terlawan IX, Turut Terlawan X, Turut Terlawan XI dan Turut Terlawan XII, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan V di luar hadirnya Terlawan Tereksekusi I, Terlawan Tereksekusi II, Terlawan Tereksekusi III, Terlawan Tereksekusi IV, Terlawan Tereksekusi V, Turut Terlawan VI dan Turut Terlawan VII;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sulharman, S.H.

Raja Bonar Wansi Siregar, S.H., M.H.

Jovita Agustien Saija, S.H

Panitera Pengganti,

Sri Wahyuni Kangiden, S.H

Perincian Biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	:	30.000,-
2.	Biaya Proses	:	50.000,-
3.	Materai Putusan	:	6.000,-
4.	Redaksi Putusan	:	10.000,-
5.	PNBP Panggilan	:	180.000,-
6.	Panggilan Para Pihak	:	11.306.500,-
7.	<u>Pemeriksaan Lokasi</u>	:	<u>3.250.000,- +</u>

Hal 41 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

J u m l a h

: 14.832.500,-

Hal 42 dari 39 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 67/Pdt.Bth/2020/PN Ktg

Disclaimer

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