



PUTUSAN

Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Manado yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Mammi, bertempat tinggal di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III Kecamatan Sario Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara, Titiwungen Utara, Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. Jonny Herry Longdong,** bertempat tinggal di Kelurahan Perkamil Lingkungan I Kecamatan Tikala, Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara, Taas, Tikala, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **Tergugat**;
- 2. Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional,** Berkedudukan Di Jl. Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, cq Kepala Kantor Badan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Berkedudukan Di Jl. 17 Agustus Kelurahan Tanjung Batu Kecamatan Wanea Kota Manado, cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, bertempat tinggal di Jl. Pomurow 109 Kelurahan Tingkulu Kecamatan Wanea Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara., Tingkulu, Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 14 Maret 2024 dalam Register Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



1. Bahwa Penggugat adalah istri sah dari Hj. Abu Tungreng yang mempunyai sebidang tanah seluas kurang lebih 85 M² (delapan puluh lima meter virkan) sebagai Harta Pendaftapan Bersamaa, yang diatas tanah aquo telah berdiri bangunan rumah, yang terletak di Kelurahan Tituwungen Utara Lingkungan III Kecamatan Sario Kota Manado, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara dengan J. Palit sekarang dengan Denny Palit/Grace Tampi
- Sebelah Timur dengan Jln. Sam Ratulangi
- Sebelah Selatan dengan Ahli Waris Ruslan Anom
- Sebelah Barat dahulu dengan J. Palit sekarang dengan Denny Palit/Grace Tampi.

Yang selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA**

2. Bahwa tanah Objectum Litis Aquo didapatkan Penggugat dan Suami melalui jual beli pada 8 September 2004 dengan Ruslan Anom (alm);

3. Bahwa pada tahun 2012, Suami Penggugat, Hj Abu Tungreng menerima Surat Gugatan dari Tergugat I bersama kurang lebih 9 (sembilan) keluarga lainnya yang mendiami akan tanah yang disengketakan yang semuanya terletak di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III Kecamatan Sario Kota Manado tepatnya di Jalan Samratulangi 15 atau yang dikenal dengan nama Lorong Thamrin dengan Nomor Perkara : 176/Pdt.G/2011/PN.Mdo di Pengadilan Negeri Manado;

4. Bahwa dalam Putusan Perkara aquo tanggal 27 Februari 2012, Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak diterima (Niet Onvtvankelijke Verklaard) dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Bendaing dalam perkara Nomor : 04/PST/2013/PN.MDO tanggal 11 Februari 2013.

5. Bahwa pada tahun 2016, Tergugat I kembali mengajukan Gugatan terhadap Suami Penggugat dan kurang lebi 11 (sebelas) kepala keluarga lainnya yang mendiami tanah aquo dengan Nomor Perkara 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd yang diputus tanggal 30 November 2017 yang Mengabulkan Gugatan Penggugat (Tergugat I dalam perkara sekarang ini) yang dikuatkan juga oleh Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 163/PDT/2018/PT.MND tanggal 11 Desember 2018 Juncto Putusan Kasasi MARI Nomor : 3084 K/Pdt/2019 tanggal 29 Oktober 2019 Juncto Putusan Peninjauan Kembali MARI Nomor : 718 PK/PDT/2021 tanggal 15 November 20221;

6. Bahwa dalam gugatan aquo diatas, Penggugat yang notabene adalah istri Sah tidak pernah ditarik / dilibatkan sebagai Pihak. Sehingga kedudukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk mengajukan Gugatan dalam perkara ini sudah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata ;

7. Bahwa dalam perkara Nomor : 26/Pst.G/2016/PN.Mnd Tergugat I (Penggugat dalam perkara a quo) mengajukan gugatan dengan alasan adalah Pemegang Hak Sertifikat Hak Milik No.4/Titiwungen, Surat Ukur No.58 tanggal 21 Juni 1944 dengan luas kurang lebih 3.090 M² (tiga ribu sembilan puluh meter bujursangkar) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas lorong / Jalan Samratulangi 15
- Sebelah Barat berbatas Jalan Samratulangi
- Sebelah Timur berbatas Showroom sepeda motor Kymco
- Sebelah Barat berbatas rumah /tanah Broery Koagouw / Paul Koagouw / Ronald Sorongan dan Soman Nasadie

Dan setelah dilakukan penelusuran Hukum, ternyata pada Sertifikat Hak Milik Soman Nasadie, tercantum batas sebelah Timur adalah Tanah Negara.

8. Bahwa Objek Sengketa termasuk di dalam bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No.4/Titiwungen, yang dibeli dan dikuasai oleh Ayah Para Penggugat sejak tahun 1962;

9. Bahwa Hak yang dimiliki Tergugat I didapat melalui Proses Jual Beli dengan POPPY TILAAR, yaitu sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 34/6/JP/SARIO/VI/2007 tanggal 27 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang yakni PPAT di Manado;

10. Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik No. 4/Titiwungen, tercatat halaman pendaftaran pertama, tanggal 16 Oktober 1962 sebagai "Nama Pemilik, Pemegang Hak, Penyewa adalah LIEM OH NIO". Dan setelah Para Penggugat mencermati berdasarkan bukti yang ada yaitu SURAT KETERANGAN TANGGAL 04 OKTOBER 2004 DARI KANTOR IMIGRASI KLAS 1 MANADO YANG DITANDA TANGANI OLEH KEPALA SEKSI FOSARKIM, yang isinya menerangkan bahwa LIEM OH NIO TIDAK TERCATAT SEBAGAI WARGA NEGARA INDONESIA. Maka berdasarkan bukti a quo dan dihubungkan dengan pasal 21 Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria yang menentukan : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik Bertalian (inherent) dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomoe : 1025 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, dimana kaidah hukumnya : Karena Penggugat orang Asing, menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik. Maka oleh karena itu Akta Jual Beli tanggal 28 Juli 1967 antara LIEM OH NIO yang adalah Warga Negara Asing dengan POPPY TILAAR, yang tercatat pada kolom

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencatatan Peralihan Hak, Hak-Hak lain penghapusan (perubahan), I jure perjanjian atas Jual Beli Hak Milik atas tanah tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (Vide Yurisprudendi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 334 K/Sip/1958 tanggal 11 Maret 1959);

11. Bahwa baik LIEM OH NIO maupun POPPY TILAAR dan JONNY HERRY LONDONG tidak pernah menguasai tanah Obyek Sengketa, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4/Titwungen aquo oleh Tergugat I adalah kuat dugaan dengan suatu rekayasa dan bertentangan dengan hukum;

12. Bahwa tanah Eigendon Verponding harus dikonvesikan menjadi tanah Hak Indonesia berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, syaratnya harus mempersiapkan dokumen, seperti :

- Surat Keterangan Tidak dalam Sengjeta
- Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Pihak Keluarga
- Surat Keterangan Penguasaan Tanah secara Sporadik

13. Bahwa dari kelengkapan kelengkapan dokumen tersebut diatas, Tergugat I tidak memenuhi syarat terutama syarat kedua, dimana Pihak Kelurahan Titiwungen Utara telah mengeluarkan SURAT KETERANGAN LURAH TITIWUNGEN UTARA No. 192/717106/1005/IV/2017 TANGGAL 18 APRIL 2017 yang menyatakan POPPY TILAAR dan TERGUGAT I TIDAK TERCATAT DI REGISTER TANAH DAN JUGA TIDAK TERDAFTAR SEBAGAI OBJEK WAJIB PAJAK DI KELURAHAN TITIWUNGEN UTARA LINGKUNGAN III. Sedangkan untuk syarat ketiga jelas –jelas sejak tahun 1962 Objek Sengketa dikuasai oleh Para Penggugat dan orang tuanya;

14. Bahwa proses Jual Beli antara POPPY TILAAR dengan TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli No. 34/6/JP/SARIO/IV/2007 tanggal 27 Juni 2007 adalah Cacat Hukum karena POPPY TILAAR telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 27 April 1998 berdasarkan Surat Ketyerangan No.739/1.755.2 tanggal 28 Okotber 2013 dari Kelurahan Jati Kecamatan Pulo Gadung Kota Adm;Jakarta Timur. Jadi mana mungkin orang yang telah meninggal 11 (sebelas) tahun sebelumnya kemudian pergi ke hadapan PPAT menanda tangani Akta Jual Beli Aquo?? Oleh karena itu sangat beralasan hukum untuk kiranya Majelis Hakim yang menangani Perkara ini Menyatakan bahwa Akta Jual Beli 34/6/JP/SARIO/IV/2007 tanggal 27 Juni 2007 antara POPPY TILAAR dengan TERGUGAT I adalah Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dan oleh karenanya Batal Demi Hukum;

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



15. Bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 4/Titiwungen yang diterbitkan oleh Tergugat II juga harus dinyatakan Cacat Hukum, Tidak Mengikat dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dan Batal Demi Hukum;

16. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas adalah jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat ini mengenai hal yang pasti dan didasari dengan bukti-bukti autentik dan nasal usul kepemilikan yang jelas dan dapat dipercaya, serta dapat dipertanggungjawabkan, maka sangat beralasan hukum bila putusan perkara ini dijalankan lebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorrad) walaupun ada perlawanan (Verzet) atau upaya Banding dan Kasasi;

18. Bahwa agar Para Tergugat mau melaksanakan Putusan ini nantinya maka mohon Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng dengan membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado cq Majelis Hakim dalam perkara ini berkenan memutuskan :

Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Jual Beli antara Hj Abu Tungreng (suami Penggugat) dengan Ruslan Anom (alm) pada tanggal 8 September 2004 atas Objectum Litis adalah Sah dan Berharga;
3. Menyatakan Penggugat adalah istri Sah dari Hj Abu Tungreng adalah Pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa terletak di Kelurahan Titiwungen Utara Lingkungan III Kecamatan Sario Kota Manado seluas kurang lebih 82 m², dengan batas-batas :
 - Utara dahulu dengan J. Palit sekarang Denny Palit / Grace Tampi
 - Timur dengan Jln Sam Ratulangi
 - Selatan dengan Ahli Waris Ruslan Anom
 - Barat dahulu dengan J. palit sekarang dengan Denny Palit / Grace Tampi
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang telah membuat Jual beli yang diduga Penuh Rekayasa Bohon an Perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4/Titiwungen yang tidak berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 4/Titiwungen Surat Ukur tanggal 21 Juni 1911 No.58 dengan luas 3090 m² adalah Cacat Hukum, Tidak Mengikat, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dan Batal Demi Hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No. 34/6/JB/SARIO/VI/2007 tanggal 27 Juni adalah Cacat Hukum, Tidak Mengikat, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dan Batal Demi Hukum;
7. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd tanggal 30 November 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 163/PDT/2018/PT.MND tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi MARI Nomor : 3084 K/Pdt/2019 tanggal 29 Oktober 2019 Jo Putusan Peninjauan Kembali MARI Nomor : 718 PK/PDT/2021 tanggal 15 November 20221 adalah Cacat Hukum, Tidak Mengikat, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dan Batal Demi Hukum;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, terhitung apabila Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan terhitung sejak perkara atau putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini.

Subsidaair :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ronald Massang, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Manado, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI :

I.TENTANG EKSEPSI :



1. Bahwa Tergugat menolak segenap dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalil gugatan yang bersesuaian dan diakui secara nyata oleh Tergugat sebagaimana yang terurai pada eksepsi dan jawaban pokok perkara berikut;

2. Surat gugatan kabur (obscuur libel).

Bahwa Surat Gugatan Penggugat, pada point 1, dinyatakan :

"Bahwa Penggugat adalah istri dari Hj. Abu Tungreng, yang mempunyai sebidang tanah seluas kurang lebih 85 M2 (delapan puluh lima meter virkan) sebagai harta pendapatan bersama dst."

Berdasar dalil gugatan Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat tersebut telah **ne bis in idem** dengan perkara Nomor 261/Pdt.G/ 2016/PN.Mnd yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084 K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021.

Bahwa pada perkara Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, Hj. Abu Tungreng adalah juga sebagai Pihak Tergugat. Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan hak atas harta bersama, maka status Penggugat terhadap tanah obyek sengketa adalah sama saja dan tidak berbeda dengan Hj. Abu Tungreng.

3. Surat gugatan kabur (obscuur libel).

Bahwa Surat Gugatan Para Penggugat, pada point 6, dinyatakan :

"Bahwa dalam gugatan a quo diatas, Penggugat yang nota bene adalah istri sah tidak pernah ditarik/dilibatkan sebagai pihak. dst."

Berdasar dalil gugatan Penggugat tersebut, maka seharusnya Penggugat mengajukan tuntutan perdata terhadap Tergugat **dalam bentuk "Bantahan/ Perlawanan (derden verzet) Pihak Ketiga terhadap sita eksekusi dan atau eksekusi**, dan bukan dalam bentuk gugatan biasa, seperti halnya pada perkara ini.

Lagi pula, tanah obyek sengketa, telah memperoleh status hukum sebagai milik Tergugat, berdasarkan putusan peradilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni : Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021.

Menurut hukum, Gugatan berkenaan tanah diajukan, bilamana status hukum dari tanah yang menjadi obyek sengketa, belum pernah diputus dan ditetapkan oleh Hakim Perdata berdasarkan putusan peradilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap.

4. Bahwa tanah obyek sengketa pada perkara ini, merupakan bahagian dari tanah obyek sengketa perkara asal (Perkara Perdata Nomor 261/Pdt.G/2018/PN.Mnd. yang telah berkekuatan hukum tetap, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084 K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021, dan **telah ditetapkan secara absah sebagai milik Tergugat, Johnny Herry Londong.**

Oleh karena status hukum tanah obyek sengketa telah mendapatkan kepastian hukum sebagai milik Tergugat berdasarkan putusan peradilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084 K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021, maka status hukum tanah obyek sengketa pada perkara ini, **TELAH NE BIS IN IDEM.**

Sekalipun pada nyatanya Penggugat pada perkara ini bukan dan tidak termasuk sebagai pihak pada perkara perdata Nomor 261/Pdt.G/2018/ PN.Mnd, namun karena dalil hak Penggugat didasarkan harta bersama dengan Hj. Abu Tunreng, maka dalil gugatan Penggugat pada perkara ini telah Ne Bis In Idem dengan perkara Perkara Nomor 261/Pdt.G/2016/ PN.Mnd yang telah berkekuatan hukum tetap.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segenap uraian dan dalil Tergugat pada bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari uraian pokok perkara berikut :

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN 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

2. Bahwa Tergugat menolak dan membantah segenap dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalil gugatan yang nyata-nyata sama serta bersesuai dengan dalil Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Tergugat berikut ini.

3. Bahwa tanah obyek sengketa pada perkara ini, merupakan bahagian dari tanah obyek sengketa perkara asal (Perkara Perdata Nomor 261/Pdt.G/2018/PN.Mnd. yang telah berkakuatan hukum tetap, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/ PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084 K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021, **yang dalam putusan tersebut telah ditetapkan secara absah sebagai milik Tergugat , Johny Herry Londong.**

4. Oleh karena status hukum tanah obyek sengketa telah mendapatkan kepastian hukum sebagai milik Tergugat berdasarkan putusan peradilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084 K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021, **maka sangatlah keliru jika status hukum tanah obyek sengketa harus dinilai ulang oleh Majelis Hakim Perdata.** Tidak ada satupun aturan hukum yang memperbolehkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian diadili dan diperiksa dan diputus kembali, oleh hakim peradilan yang sama.

5. Adalah sangat keliru dalil gugatan Penggugat, point 13, berkenaan status Poppy Tilaar pada Akta Jual Beli Nomor 34/6/ JB/SARIO/VI/2007, sebab, yang menanda tangani Akta Jual Beli secara yuridis formal pada Akta Jual Beli Nomor 34/6/ JB/SARIO/VI/2007, tanggal 27 Juni 2007 adalah Insinyur Ketut Teresnana Keder yang memperoleh hak kuasa menjual dari Hayono Isman dan istrinya Poppy Puspitasari, berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 02, tanggal 12 Juni 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT, I Gede Purwaka, SH, di Tangerang. Hayono Isman bersama istrinya adalah pemegang hak dari Poppy Tilaar, berdasarkan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dengan kuasa

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 682, tanggal 31 – Mei 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT, Siti Pertiwi Henny Shidki, SH.

Berdasar hal tersebut, maka adalah sangat keliru dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 34/6/JB/SARION/VI/2007, tanggal 27 Juni 2007 cacat hukum.

6. Pada permohonan petitum Penggugat point 7 memohon agar Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084 K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021 dinyatakan Cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum, merupakan permohonan sangat tidak berdasar hukum. Tidak ada satupun ketentuan hukum acara perdata yang memperbolehkan suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian diperiksa dan diadili kembali dan kemudian dinyatakan Cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum.

Secara faktual, sungguh sangat ironi jika suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian diperiksa, diadili dan diputus kembali. Sebab hal demikian menyebabkan adanya ketidak pastian hukum dan tidak adanya penyelesaian sengketa.

7. Berkenaan Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, surat ukur tanggal 21 Juni 1911 Nomor 58, menurut hukum perbuktian perdata, merupakan Akta Outentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Sehingga secara hukum, semua orang, termasuk Penggugat harus menerima sebagai bukti yang sah dan benar, sebelum Para Penggugat membuktikan ketidak absahan dan ketidak benarannya.

Disamping itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, surat ukur tanggal 21 Juni 1911 Nomor 58 merupakan produk sah instansi administrasi negara. Dalam hal ini saat ini, Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, surat ukur tanggal 21 Juni 1911 Nomor 58 merupakan ketetapan/keputusan administrasi negara. Sebagai suatu produk sah dan ketetapan/keputusan administrasi negara, maka yang berwenang memeriksa dan mengadilinya adalah peradilan administrasi negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara.

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN 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

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, pada tanggal 27 Juni 2016, berdasarkan Putusan Nomor 01/G/2016/PTUN.Mdo telah menjatuhkan putusan yang menolak gugatan pembatalan atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, surat ukur tanggal 21 Juni 1911 Nomor 58 yang diajukan oleh Penggugat J.E. Serang, sebagai salah seorang yang menguasai tanah obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, surat ukur tanggal 21 Juni 1911 Nomor 58 (obyek sengketa pada perkara perdata Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd.).

Putusan Nomor 01/G/2016/PTUN.Mdo, tanggal 27 Juni 2016 telah berkekuatan hukum tetap, karena Penggugat asal, J. E. Serang tidak mengajukan upaya hukum banding.

Berdasar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 01/G/2016/PTUN.Mdo, tanggal 27 Juni 2016, maka keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Titiwungen, surat ukur tanggal 21 Juni 1911 Nomor 58 telah pasti sebagai produk administrasi negara yang sah, dan semua orang termasuk Penggugat harus menerima sebagai bukti hak yang sah bagi Tergugat, Johny Herry Londong berkenaan tanah obyek sengketa.

8. Berkenaan dalil Penggugat mengenai status Liem Oh Nio, apakah telah warga negara Indonesia, tentunya secara faktual pembuktiannya tidak hanya didasarkan pada Surat Keterangan tanggal 04 Oktober 2004 yang dikeluarkan oleh Kantor Emigrasi Klas I Manado. Kantor Emigrasi Kota dan Kabupaten tidak memiliki kewenangan untuk mengeluarkan surat penetapan kewarganegaraan. Yang berwenang mengeluarkan surat penetapan kewarganegaraan bagi warga negara asing adalah (dahulu) Departemen Kehakiman, sekarang DEPKUMHAM yang dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Emigrasi. Sehingga sangat keliru, jika hanya dengan berdasar Surat Keterangan tanggal 04 Oktober 2004 yang dikeluarkan oleh Kantor Emigrasi Klas I Manado, kemudian menentukan dan menetapkan status kewarga negaraan Liem Oh Nio.

9. Terhadap dalil gugatan point 16, berkenaan permohonan putusan uit voerbaar bij vooraad, seharusnya Penggugat menelaah terlebih Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001, baharu memohon putusan serta merta.

10. Berkenaan dalil gugatan point 17, tentang uang paksa (dwangsong), yang seharusnya Penggugat memahami bahwa tuntutan pembayaran uang

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



paksa diajukan berkenaan adanya tindakan wan prestasi dari perjanjian yang telah disepakati.

Berdasar uraian Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara diatas, maka Tergugat memohon ke hadapan Majelis Hakim yang mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusannya dengan menyatakan : **“MENOLAK KESELURUHAN GUGATAN PENGGUGAT”** setidaknya menyatakan : **“MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.”**

B. DALAM REKONVENSİ :

1. Segenap dalil Tergugat Konvensi pada bagian Konvensi diatas, sepanjang memiliki relevansi yuridis, merupakan bagian dan satu kesatuan dengan dalil gugatan rekonvensi berikut.

2. Tergugat Rekonvensi memiliki itikad tidak baik (itikad buruk) dalam mengajukan gugatan konvensi sehingga sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan konvensi hanya semata dengan maksud menghambat dan menghalangi terlaksananya eksekusi dari putusan pengadilan perdata pada Perkara Perdata Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd. Perkara Perdata Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd. ini telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, tanggal 30 November 2017, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 163/PDT/2018/ PT.MND, tanggal 11 Desember 2018 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3084 K/Pdt./2019, tanggal 29 Oktober 2019 dan jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 718 PK/Pdt./2021, tanggal 15 November 2021.

3. Bahkan saat ini telah di Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Manado, pada tanggal 24 April 2024, berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi, Nomor 261/Pdt.G/ 2016/ PN.Mnd, tanggal 24 April 2024;

4. Adalah sangat tidak berdasar hukum, surat gugatan Penggugat Konvensi, Mammi selaku Istri dari Haji Abu Tunreng yang merupakan Termohon Eksekusi dari Perkara Perdata Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd. Pada point dua surat gugatan konvensi, jelas Penggugat Konvensi menyatakan bahwa mendapatkan tanah obyek sengketa bersama suaminya (Termohon Eksekusi) melalui jual beli. Hal ini berarti status Tergugat Rekonvensi pada Perkara Perdata Nomor 261/ Pdt.G/2016/PN.Mnd. sama sekali tidak dapat dipandang sebagai Pihak Ketiga, namun tetap merupakan satu kesatuan subyek hukum dengan suaminya Haji Abu Tunreng (Termohon Eksekusi) terhadap tanah obyek sengketa.

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



5. Berhubung adanya gugatan konvensi pada perkara ini, maka Tergugat mengeluarkan uang operasional untuk hadir dalam persidangan perkara aquo. Karenanya, Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian materiil, setidaknya berupa uang operasional selama persidangan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) perbulan, terhitung sejak didaftarkanya gugatan konvensi oleh Tergugat Rekonvensi. Dengan demikian jumlah kerugian Penggugat rekonvensi setiap bulan, terhitung mulai sejak bulan April 2024 adalah Rp. 50.000,- X 6 bulan (estimasi penyelesaian perkara) = Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);`

6. Oleh karena kerugian Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan pada point 4 diatas disebabkan oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi, maka adalah berdasar hukum jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi.

7. Bahwa Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa ia memperoleh tanah obyek sengketa melalui jual beli dengan Ruslan Anom (almarhum) pada tanggal 4 September 2004. Sekiranya dalil Tergugat Rekonvensi tersebut benar telah terjadi, maka menurut hukum jual beli antara Ruslan Anom (almarhum) dengan Tergugat Rekonvensi ataupun dengan Haji Abu Tunreng (suami Tergugat Rekonvensi) merupakan perjanjian jual beli cacad hukum (obyektif) dan karenanya harus dinyatakan tidak sah karena tidak didasarkan alas hak yang sah. Sekiranya jual beli tanah obyek sengketa antara Haji Abu Tunreng dengan Ruslan Anom dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli (baik dengan Akta PPAT ataupun akte dibawah tangan), maka menurut hukum, akta tersebut menurut hukum mengandung cacad hukum (obyektif) dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum setidaknya dinyatakan tidak sah.

Berdasarkan putusan pada Perkara Perdata Nomor 261/Pdt.G/2016/PN.Mnd, Ruslan Anom sama sekali tidak memiliki alas hak terhadap tanah obyek sengketa. Tidak hanya itu, istri Ruslan Anom, yang bernama Hj. Tuti Siraj selaku Termohon Eksekusi telah melaksanakan eksekusi secara sukarela dengan Penggugat Rekonvensi. Hj. Tuti Siraj dan telah menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela tanah obyek eksekusi yang dikuasainya.

Berdasarkan uraian gugatan Rekonvensi diatas, maka Penggugat Rekonvensi memohon ke hadapan Majelis Hakim yang mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang adil serta bersesuai hukum, berikut ini :

1. Mengabulkan keseluruhan gugatan Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal demi hukum setidaknya dinyatakan tidak sah transaksi jual beli terhadap tanah obyek sengketa antara Tergugat Rekonvensi dengan Ruslan Anom.

3. Menyatakan batal demi hukum setidaknya dinyatakan tidak sah Akta Jual Beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Ruslan Anom terhadap tanah obyek sengketa;

Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi ganti rugi berupa uang operasional sejumlah Rp. 300.000,-- (tiga ratus ribu rupiah);

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, selanjutnya Tergugat telah mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa, Penggugat seharusnya pada tanggal 15 Juli 2024 mengajukan Replik, akan tetapi Penggugat tidak mengajukan, oleh Majelis Hakim Penggugat diberi kesempatan untuk mengajukan Replik pada tanggal 22 Juli 2024, akan tetapi Penggugat tetap tidak mengajukan replik;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan Replik, Maka Tergugat dan Turut Tergugat I tidak mengajukan Duplik;

Menimbang bahwa, selanjutnya Majelis Hakim memerintahkan baik kepada Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat I pada tanggal 29 Juli 2024, untuk mengajukan pembuktian, akan tetapi pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat tetap tidak hadir, sedangkan Tergugat hadir dalam persidangan hari itu;

Menimbang bahwa, sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi dan pokok perkara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang ketidakhadiran penggugat secara terus menerus dan tanpa alasan yang sah, Penggugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut pada tanggal 29 Juli 2024, melalui sistem informasi pengadilan, hal tersebut menunjukkan ketidakseriusan Penggugat dalam berperkara;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN Mnd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan demikian gugatan tidak dapat diterima dan Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka dibebani biaya perkarasebagaimana dalam petitum;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam RBg dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.358.000,00 (tiga ratus lim puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, pada hari Jumat, tanggal 09 Agustus 2024, oleh kami, Astea Bidarsari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iriyanto Tiranda, S.H., M.H. dan Erni Lily Gumolili, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Manado Nomor Pengadilan Negeri Manado tanggal 14 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 12 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jemmy Jefrie Kumontoy, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Iriyanto Tiranda, S.H., M.H..

Astea Bidarsari, S.H., M.H.

Erni Lily Gumolili, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 175/Pdt.G/2024/PN 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

Jemmy Jefrie Kumontoy, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10,000;
2. Redaksi	:	Rp10,000;
3.....P	:	Rp150.000,00;
roses		
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP		
5.....P	:	Rp158.000,00;
anggihan		
Jumlah	:	Rp358.000,00;
		(tiga ratus lima puluh delapan ribu)