



PUTUSAN
Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HILDA MARGERIET JE PONTONUWU, Tempat/tanggal lahir Bandung, 19-06-1961, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil/ASN, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Ranomuut, RT/RW 000/0008, Kecamatan Paal Dua, Kota Manado, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohannis Kristian David Porajouw, S.H., Advokat pada kantor Yohannis Kristian David Porajouw, S.H., & rekan yang beralamat di Jln. Arnold Mononutu Kelurahan Sarongsong Satu Airmadidi Minahasa Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan nomor register 128/SK/2023/PN Arm, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI**;

Lawan:

DEBBY SUNDAH Ahli Waris Dari Almh. AMARENTJE PONTONUWU, jenis kelamin perempuan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Desa Kaima Jaga XVI, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlan Dantje Mokoagouw, S.H., M.Kn., Advokat yang beralamat di Kelurahan Bengkol Lingkungan II, Kecamatan Mapanget, Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/DDM/Tgt/VII-2023 tanggal 10 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan nomor register 292/SK/2023/PN

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm



Arm, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**
KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 12 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 14 April 2023 dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat adalah cucu keturunan dari Alm. OSCAR PONTONUWU (Kakek) dan Almarhuma LIVINA DENGHAH (Nenek), Tergugat satu-satunya Cucu yang masih keberatan atas penjualan lokasi tanah kavling milik dari Almarhuma LIVINA DENGHAH (Nenek/Oma) menjual kepada OLGA PONTONUWU (Almarhuma) dimasa hidup mereka, yang akan diuraikan pada posita gugatan, Adapun yang menjadi alasan dan dasar Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2022. Pemberi Kuasa telah membeli sebidang tanah pada ahli waris pengganti/anak-anak dari OLGA PONTONUWU (Almarhuma) yang terletak di wilayah kepolisian Desa Kaima, Jaga XVI, Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, dengan luas \pm 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) terdaftar di Desa Kaima dengan Nomor registrasi 327 Folio 66 Desa Kaima atas nama OLGA PONTONUWU, dengan Batas-batas :
 - Utara bersipatan dengan : Dahulu Livina Dengah sekarang anak ahli waris pengganti Almh. AMARENTJE PONTONUWU, DEBBY SUNDIAH.
 - Timur bersipatan dengan : Dengan EMI ROMPIS.
 - Barat bersipatan dengan : Lorong Desa/Jalan Desa Kaima.
 - Selatan bersipatan dengan : Jalan Desa Kaima.
2. Bahwa Pembelian dari PENGUGAT dari para ahli waris pengganti OLGA PONTONUWU (Almh) berdasarkan kwitansi pembelian/pembayaran tertanggal 10 Oktober 2022 dan diterima oleh anak yang tertua dari ahli waris Almh. OLGA PONTONUWU Bersama kedua adiknya sudah diketahui oleh Pemerintah desa kaima berkaitan dengan permohonan dari

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT untuk memeriksa registrasi desa Kaima atas kepemilikan tanah di Jaga XVI Nomor : 327 Folio 66 Desa Kaima milik dari. OLGA PONTONUWU (Almh) kakak dari PENGGUGAT;

3. Bahwa tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT yang berada di wilayah kepolisian Desa Kaima Jaga XVI Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, sekarang diserobot oleh TERGUGAT dengan secara terang-terangan tanpa mengindahkan Penggugat dengan tindakan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ;
4. Bahwa lokasi tanah sengketa yang dimaksud dengan luas + 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) asal -usul tanah tersebut dahulu adalah tanah pembagian warisan dari suami-isteri Oscar Pontonuwu dan janda/isterinya yaitu LIVINA DENGHAH (Nenek/Oma isteri terlama yang hidup bersama Almarhum Oscar Pontonuwu sampai menjanda karena Oscar Pontonuwu meninggal dunia) bahwa Nenek/Oma Livina DenghaH menjanda karena OSCAR PONTONUWU (kakek) sudah meninggal pada tanggal 08 Desember 1984 dan Ibu Janda LIVINA DENGHAH sakit dimasa hidupnya sehinggah atas sepengetahuan anak-anak mereka yang di utarakan pada Pemerintah Desa Kaima untuk pengobatan ibu Janda LIVINA DENGHAH maka ibu janda tersebut menjual lokasi tanah tersebut milik suaminya yang ditinggalkan sebagai warisan kepada ibu Janda LIVINA DENGHAH dimasa hidup yang sudah menjanda, kemudian untuk kebutuhan perobatannya kemudian menjual tanah kavling tersebut pada point 1 posita gugatan kepada keponakannya yaitu OLGA PONTONUWU (Almh) dimasa hidup mereka yang sekarang menjadi objek sengketa yang diserobot oleh Tergugat dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum);
5. Bahwa PENGGUGAT sekarang sebagai pemilik dari tanah seluas luas + 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar), dimana PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar mengosongkan dan menyerahkan tanah yang di serobot/di kuasai oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan tunduk pada putusan secara sukarela juga siapapun yang ada di lokasi tersebut tidak terkecuali harus keluar dan tunduk pada putusan;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila TERGUGAT dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya;
8. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT karena PENGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa maka sudah sepantasnya kalau TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada PENGUGAT;
9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT diatas adalah sebesar Rp. 350.000.000- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. PENGUGAT tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut di atas, yang bilamana di jual akan dibayar oleh pembeli sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) oleh pembeli tapi sudah batal;
 - b. Kerugian immaterial Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) ;
 - c. Bahwa Penggugat bayar biaya pengurusan dan lain-lain Rp. 50.000.000.- (Lima puluh Juta Rupiah) ;
10. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan PENGUGAT telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali menyampaikan lewat Pemerintah Desa Kaima namun para TERGUGAT tidak mau menunjukkan itikad baik ;
11. Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik kepada PENGUGAT secara nyata-nyata telah menunjukkan bahwa TERGUGAT telah membuat PENGUGAT mengalami kerugian karena membayar harga tanah seluruhnya untuk tanah seluas + 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) tetapi ternyata tanah yang dibeli PENGUGAT diserobot oleh TERGUGAT dengan tidak memberikan kesempatan PENGUGAT mengelolah tanah yang dibelinya yang berada di atas tanah seluas + 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) tersebut sampai gugatan ini dilayangkan pada Pengadilan Negeri Airmadidi ;

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini tidak pihak TERGUGAT tidak melakukan pemindahan tangan atas lokasi objek sengketa maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap objek sengketa dan seluruh harta kekayaan TERGUGAT baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami hitung sesuai dan di ajukan dikemudian hari ;

13. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaanya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad) ;

16. Bahwa TERGUGAT dan atau PIHAK MANAPUN yang terkait pada objek sengketa harus tunduk pada putusan tidak tak terkecuali;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PENGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Airmadidi, kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan dari TERGUGAT perbuatan menguasai, menyerobot tanah objek tanah sengketa dan tidak bisa di Kelola oleh pemilik tanah sengketa milik PENGUGAT secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang juga menyebabkan kerugian terhadap PENGUGAT berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara ;
3. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah objek sengketa dan atau barang milik TERGUGAT baik barang tidak bergerak/barang tetap, maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan dihentikan kemudian ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.250,000.000- (Dua ratus Lima Puluh juta ribu rupiah) dan pembayaran kerugian immaterial sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan putusan ini;
5. Menghukum TERGUGAT dan menyatakan bahwa PENGUGAT sebagai pemilik dari tanah seluas + 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) dasar Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2022 yang sudah diregistrasi di desa Kaima No. 327 Folio 66 yang dimiliki oleh

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT, dimana PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada pengugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya. dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara bersipatan dengan : Dahulu Livina Dengan sekarang anak ahli waris pengganti Almh. AMARENTJE PONTONUW, DEBBY SUNDUH.
- Timur bersipatan dengan : Dengan EMI ROMPIS.
- Barat bersipatan dengan : Lorong Desa/Jalan Desa Kaima.
- Selatan bersipatan dengan : Jalan Desa Kaima.

6. Menyatakan bahwa TERGUGAT dan serta siapapun yang terkait pada objek sengketa pada perkara aquo harus tunduk pada putusan ;
7. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida;

Apabila Pengadilan Negeri Airmadidi berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pengugat Konvensi hadir diwakili oleh kuasanya tersebut sedangkan Tergugat Konvensi hadir didampingi oleh kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

(2.3) 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 Ari Mukti Efendi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

(2.6) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat Konvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.7) Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya telah diajukan perbaikan sehingga gugatan tersebut selengkapnya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat adalah Cucu keturunan dari Alm. OSCAR PONTONUWU (Kakek) dan Almarhuma LIVINA DENGHAH (Nenek), Tergugat satu-satunya Cucu yang masih keberatan atas penjualan lokasi tanah kavling milik dari Almarhuma LIVINA DENGHAH (Nenek/Oma) menjual kepada OLGA PONTONUWU (Almarhuma) dimasa hidup mereka, yang akan diuraikan pada posita gugatan, Adapun yang menjadi alasan dan dasar Gugatan ini adalah sebagai berikut : -

1. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2022. Pemberi Kuasa telah membeli sebidang tanah pada ahli waris pengganti/anak-anak dari OLGA PONTONUWU (Almarhuma) yang terletak di wilayah kepolisian Desa Kaima, Jaga XVI, Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, dengan luas ± 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) terdaftar di Desa Kaima dengan Nomor registrasi 327 Folio 66 Desa Kaima atas nama OLGA PONTONUWU, dengan Batas-batas :
 - Utara bersipatan dengan : Dahulu Livina Dengah sekarang anak ahli waris pengganti Almh. AMARENTJE PONTONUWU, DEBBY SUNDAH.
 - Timur bersipatan dengan : Dengan EMI ROMPIS.
 - Barat bersipatan dengan : Lorong Desa/Jalan Desa Kaima.
 - Selatan bersipatan dengan : Jalan Desa Kaima.
2. Bahwa Pembelian dari PENGUGAT dari para ahli waris pengganti OLGA PONTONUWU (Almh) berdasarkan kwitansi pembelian/pembayaran tertanggal 10 Oktober 2022 dan diterima oleh anak yang tertua dari ahli waris Almh. OLGA PONTONUWU Bersama kedua adiknya sudah diketahui oleh Pemerintah desa kaima berkaitan dengan permohonan dari PENGUGAT untuk memeriksa registrasi desa Kaima atas kepemilikan tanah di jaga XVI Nomor : 327 Folio 66 Desa Kaima milik dari. OLGA PONTONUWU (Almh) kakak dari PENGUGAT ;
3. Bahwa tanah yang dibeli oleh PENGUGAT yang berada di wilayah kepolisian Desa Kaima Jaga XVI Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, sekarang diserobot oleh TERGUGAT dengan secara terang-terangan tanpa mengindahkan Penggugat dengan tindakan PMH (Perbuatan Melwan Hukum) ;
4. Bahwa lokasi tanah sengketa yang dimaksud dengan luas ± 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) asal -usul tanah tersebut

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu adalah tanah pembagian warisan dari suami-isteri Oscar Pontonuwu dan janda/isterinya yaitu LIVINA DENGHAH (Nenek/Oma isteri terlama yang hidup bersama Almarhum Oscar Pontonuwu sampai menjanda karena Oscar Pontonuwu meninggal dunia) bahwa Nenek/Oma Livina DenghaH menjanda karena OSCAR PONTONUWU (kakek) sudah meninggal pada tanggal 08 Desember 1984 dan Ibu Janda LIVINA DENGHAH sakit dimasa hidupnya sehinggalah atas sepengetahuan anak-anak mereka yang di utarakan pada Pemerintah Desa Kaima untuk pengobatan ibu Janda LIVINA DENGHAH maka ibu janda tersebut menjual lokasi tanah tersebut milik suaminya yang ditinggalkan sebagai warisan kepada ibu Janda LIVINA DENGHAH dimasa hidup yang sudah menjanda, kemudian untuk kebutuhan perobatannya kemudian menjual tanah kavling tersebut pada point 1 posita gugatan kepada keponakannya yaitu OLGA PONTONUWU (Almh) dimasa hidup mereka yang sekarang menjadi objek sengketa yang diserobot oleh Tergugat dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum);

5. Bahwa PENGGUGAT sekarang sebagai pemilik dari tanah seluas luas \pm 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar), dimana PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar mengosongkan dan menyerahkan tanah yang di serobot/di kuasai oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan tunduk pada putusan secara sukarela juga siapapun yang ada di lokasi tersebut tidak terkecuali harus keluar dan tunduk pada putusan ;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
7. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila TERGUGAT dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya ;
8. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa maka sudah sepantasnya kalau

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada PENGGUGAT ;

9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT diatas adalah sebesar Rp. 350.000.000- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. PENGGUGAT tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut di atas, yang bilamana di jual akan dibayar oleh pembeli sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) oleh pembeli tapi sudah batal;
- b. Kerugian immaterial **Rp.100.000.000** (seratus juta rupiah) ;
- c. Bahwa Penggugat bayar biaya pengurusan dan lain-lain Rp. 50.000.000.- (Lima puluh Juta Rupiah) ;

10. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan PENGGUGAT telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali menyampaikan lewat Pemerintah Desa Kaima namun para TERGUGAT tidak mau menunjukan itikad baik ;

11. Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik kepada PENGGUGAT secara nyata-nyata telah menunjukan bahwa TERGUGAT telah membuat PENGUGAT mengalami kerugian karena membayar harga tanah seluruhnya untuk tanah seluas \pm 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) tetapi ternyata tanah yang dibeli PENGGUGAT diserobot oleh TERGUGAT dengan tidak memberikan kesempatan PENGGUGAT mengelolah tanah yang dibelinya yang berada di atas tanah seluas \pm 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) tersebut sampai gugatan ini dilayangkan pada Pengadilan Negeri Airmadidi ;

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini tidak pihak TERGUGAT tidak melakukan pemindahan tangan atas lokasi objek sengketa maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap objek sengketa dan seluruh harta kekayaan TERGUGAT baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami hitung sesuai dan di ajukan dikemudian hari ;

13. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaanya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad) ;

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



16. Bahwa TERGUGAT dan atau PIHAK MANAPUN yang terkait pada objek sengketa harus tunduk pada putusan tidak tak terkecuali ;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Airmadidi, kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa tindakan dari TERGUGAT perbuatan menguasai, menyerobot tanah objek tanah sengketa dan tidak bisa di Kelola oleh pemilik tanah sengketa milik PENGGUGAT secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang juga menyebabkan kerugian terhadap PENGGUGAT berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara ;
3. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah objek sengketa dan atau barang milik TERGUGAT baik barang tidak bergerak/barang tetap, maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan dihentikan kemudian ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.250.000.000- (Dua ratus Lima Puluh juta ribu rupiah) dan pembayaran kerugian immaterial sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan putusan ini;
5. Menghukum TERGUGAT dan menyatakan bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik dari tanah seluas \pm 494 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Empat Meter bujur sangkar) dasar Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2022 yang sudah diregistrasi di desa Kaima No. 327 Folio 66 yang dimiliki oleh PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya. dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara bersipatan dengan : Dahulu Livina Dengah sekarang anak ahli waris pengganti Almh. AMARENTJE PONTONUW, DEBBY SUNDAH.
 - Timur bersipatan dengan : Dengan EMI ROMPIS.
 - Barat bersipatan dengan : Lorong Desa/Jalan Desa Kaima.
 - Selatan bersipatan dengan : Jalan Desa Kaima.
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT dan serta siapapun yang terkait pada objek sengketa pada perkara aquo harus tunduk pada putusan ;



7. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida;

Apabila Pengadilan Negeri Airmadidi berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono).

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekonsensi melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan PENGGUGAT karena sebagai dalil tanpa dasar hukumnya terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 halaman 1 secara tegas Tergugat tolak karena tidak berdasar hukum dimana tanah objek sengketa yang di beli Penggugat dari ahli waris pengganti almarhumah Olga Pontonuwu dengan luas 494 m² (empat ratus Sembilan puluh empat meter persegi) nomor register 327 Folio 66 Desa Kaima atas nama Olga Pontonuwu dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan dahulu Livina Dengah sekarang anak ahli waris pengganti almh Amarentje Pontonuwu, Deiby Sundah

Timur : berbatasan dengan Emi Rompis

Barat : dengan Lorong Desa/Jalan Desa Kaima

Selatan : berbatasan dengan jalan Desa Kaima

Adalah tanah milik sah dari Tergugat yang merupakan tanah warisan dari Oscar Pontonuwu (Kakek dari Penggugat) sebagai bagian dari almh Amarentje Pontonuwu (anak dari Oscar Pontonuwu) yang kemudian diwariskan kepada Tergugat (anak dari Amarentje Pontonuwu) bahwa untuk lebih detail Tergugat akan uraikan sebagai berikut :

- Bahwa tanah milik sah Tergugat, yang sekarang menjadi objek sengketa merupakan tanah warisan/budel dari almarhum Oscar Pontonuwu (Kakek Tergugat) yang kemudian berdasarkan Surat Pemberian Warisan tertanggal Bitung 21 Desember 1982 diwariskan kepada almarhumah Amarentje Pontonuwu (anak tertua)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah almarhuma Amarentje Pontonuwu meninggal pada tanggal 26 Mei 1986 maka tanah objek sengketa tersebut telah diwariskan kepada Tergugat, dan sejak tahun 1992 sampai saat ini tetap dikuasai dan diolah oleh Tergugat, sedangkan Penggugat tidak pernah menguasai objek sengketa dalam perkara aquo;
 - Bahwa tanah objek sengketa milik sah Tergugat adalah tanah warisan milik Oscar Pontonuwu (Kakek Tergugat) berdasarkan Surat Pembahagian No : 59/Kaima/II/1969 tertanggal Kaima, 9 September 1969, dan sebagai bukti penguasaan tanah oleh Tergugat dimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan, sampai tahun 2020, sehingga secara yuridis bahwa tanah objek sengketa anakah sah milik Tergugat "vide" Yurisprudensi Mahkamah agung RI tertanggal 12 Januari 1977 No. 1382 K/SIP/1974 "tanda pembayaran pajak yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi merupakan bukti sah tentang pemilikan tanah yang bersangkutan";
 - Bahwa kwitansi pembayaran tanah objek sengketa milik sah Tergugat tertanggal 10 Oktober antara Penggugat dan anak tertua dari ahli waris almh Olga Pontonuwu bersama kedua adiknya yang diketahui oleh Pemerintah Desa Kaima Jaga XVI tercatat di register Desa Kaima nomor register 372 folio 66 atas nama Olga Pontonuwu (almh) adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mengikat, oleh karena tanah objek sengketa yang dijual bukanlah milik almh Olga Pontonuwu, melainkan tanah milik sah dari Tergugat yaitu warisan dari ibu Tergugat almh Amarentje Pontonuwu;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita angka 3 secara tegas Tergugat tolak, oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, karena apa yang dilakukan Tergugat diatas tanah objek sengketa adalah hak menguasai dana atau menduduki terhadap tanah milik sendiri;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 4 secara tegas ditolak Tergugat oleh karena pengalihan hak objek sengketa dengan cara membelinya dari Ibu Janda Livina Dengah adalah merupakan akal licik dan tipu muslihat Penggugat dengan tujuan hanya ingin menguasai tanah milik sah Tergugat, sehingga sangat beralasan hukum bahwa transaksi jual beli antara almh Livina Dengah (nenek tergugat) Olga Pontonuwu harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat oleh karena tidak memenuhi unsur-unsur Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya persetujuan-persetujuan yaitu :

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Bahwa tidak terpenuhinya persetujuan/perjanjian jual beli adalah :

- Livina Dengah (nenek Tergugat) tidak mempunyai hak waris yang melekat terhadap tanah objek sengketa milik sah dari Tergugat, oleh karena tanah dalam perkara aquo adalah warisan dari Oscar Pontonuwu (suami dari Livina Dengah) bukan warisan dari Livina Dengah, dan bukan pula ahli waris satu-satunya dari Oscar Pontonuwu, sebab ahli waris yang sah dari alm Oscar Pontonuwu, selain istrinya Livina Dengah, ada ahli waris lainnya yaitu ke 4 (empat) orang anak yaitu :

1. Amarentji Pontonuwu (ibu Tergugat)
2. Josias Pontonuwu
3. Paul Ranti Pontonuwu
4. Maxi Pontonuwu

Yang harus menyetujui dan menandatangani kwitansi dan atau surat jual beli antara Livina Dengah dan Olga Pontonuwu, sementara ke 4 (empat) anak-anak dari Oscar Pontonuwu dan Livina Dengah sebagai ahli waris sah yang status kedudukannya dalam hukum waris adalah sama dengan kedudukan dari Livina Dengah tidak pernah menyetujui dan apalagi menandatangani kwitansi/surat jual beli antara Livina Dengah dan Olga Pontonuwu;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita gugatan angka 5, angka 6, dan angka 7 tegar Tergugat tolak untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat, oleh karena tanah objek sengketa adalah sah milik Tergugat karena secara de facto Tergugat yang menguasai secara terus-menerus sejak tahun 1992 sampai gugatan ini diajukan dan de jure bahwa Tergugat mempunyai bukti-bukti alas hak yang sah, sedangkan Penggugat tidak pernah menguasainya;
Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan penyerobotan tanah milik Penggugat, oleh karena yang benar adalah bahwa terggugat menguasai dan mengolah tanah objek sengketa adalah sah milik Tergugat sehingga unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdata yang didalilkan Penggugat adalah tidak terpenuhi sehingga harus ditolak dan atau dikesampingkan;

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 8 secara tegas ditolak Tergugat karena suatu dalil yang hanya mengada-ada dan mengandung kebohongan, oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak pernah merugikan Penggugat;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 9 secara tegas Tergugat tolak dan harus dikesampingkan oleh karena Tergugat tidak pernah merugikan kepentingan Penggugat baik itu kerugian materiil maupun kerugian immateriil sebagaimana jumlah yang terurai pada perkara aquo;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 10 dan 11 harus ditolak karena mengandung kebohongan, oleh karena justru Tergugat yang beritikad baik untuk menyelesaikan perkara aquo di tingkat Pemerintah Desa Kaima, tidak terjadinya musyawarah karena Tergugat mendapat tekanan-tekanan dari Pejabat Hukum Tua Desa Kaima maupun dari Penggugat;
9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka 12 secara tegas Tergugat tolak oleh karena de facto maupun de jure objek sengketa dalam perkara aquo adalah milik sah Tergugat yang mempunyai alas hak yang sah;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada positan angka 13 oleh karena Tergugat mempunyai bukti-bukti alas hak yang sah yang tidak terbantahkan;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum;

DALAM REKONVENSI :

Bahwa Tergugat dalam konvensi ditarik menjadi Penggugat dalam Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi ditarik menjadi Tergugat dalam Rekonvensi.

Adapun yang menjadi dasar hukum alasan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam Konvensi yang ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan Rekonvensi aquo mutatis mutandis mohon dianggap termuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Oscar Pontonuwu menikah dengan Livina Dengah memperoleh 4 (empat) orang anak sebagai ahli waris yaitu masing-masing :
 1. Amarentje Pontonuwu (Ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi)
 2. Josias Pontonuwu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Paul Ranti Pontonuwu
4. Maxi Pontonuwu
3. Bahwa Oscar Pontonuwu dan Livina Dengah selain meninggalkan ahli waris sebagaimana diuraikan diatas, juga meninggalkan tanah warisan/budel dari garis keturunan Oscar Pontonuwu selain Surat Pembahagian No : 059/Kaima/II/1969 tertanggal Kaima 9 September 1969 dan Oscar Pontonuwu mendapat bahagian yaitu antara lain :
Kintal dengan sipatnya :
 - Utara : dengan Jalan Raya Manado Bitung
 - Timur : dengan kintal dari A. Pontonuwu
 - Selatan : dengan Jalan Negeri
 - Barat : dengan Lorong Perbatasan Karegesan/KaimaTercatat dalam Register Desa Kaima No IX Folio No 1
4. Bahwa kemudian kintal bahagian dari Oscar Pontonuwu sebagaimana diuraikan diatas setengahnya yaitu memanjang dari utara ke selatan mulai dari Jalan Manado-Kema, sampai ke rumpun bulu (bambu) ikan telah diberikan kepada anak yang tertua yaitu Amarentje Pontonuwu (Ibu dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) sesuai Surat Pemberian Tanah tertanggal Bitung, 21 Mei 1982 yang dibuat dan ditandatangani oleh Oscar Pontonuwu;
5. Bahwa tanah kintal sebagaimana terurai diatas sebagai milik dari Amarentje Pontonuwu diwariskan kepada ke 4 (empat) orang anak-anak sebagai ahli waris yaitu :
 1. Andrey Frans Sundah
 2. Deiby Lefina Sundah
 3. Wilhelmus Sundah
 4. Arthur Koyongan SundahDan tanah kintal tersebut dikuasai dan diolah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sedangkan kintal sisa yang diberikan kepada Amarentje Pontonuwu masih atas nama Oscar Pontonuwu;
6. Bahwa perbuatan dan tindakan melawan hukum almh Olga Pontonuwu dan para ahli waris penggantinya, dengan tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan ahli waris almh Amarentje Pontonuwu lainnya, yang memohonkan pengukuran tanah objek sengketa milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ke Pemerintah Desa Kaima sehingga tercatat pada register Desa Kaima Nomor : 327 Folio 66 atas nama Olga Pontonuwu adalah tidak sah dan tidak mengikat

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm



7. Bahwa perbuatan dan tindakan para ahli waris pengganti (anak yang tertua) dengan cara mengalihkan tanah objek sengketa milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan cara menjualnya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang tanpa seizin dan sepengetahuan dari ahli waris Amarentje Pontonuwu sebagaimana posita gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi angka 4 adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa ibu janda Livina Dengah istri dari Oscar Pontonuwu (Ibu dar Amarentje Pontonuwu/nenek dari Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi) dimasa usia tianya baik sehat sampai jatuh sakit dan meninggal dunia adalah diurus dan dirawat oleh anak-anak dan cucu-cucunya sebagai ahli waris pengganti dan tidak pernah emnjual dan atau mengalihkan tanahdalam bentuk apapun kepada Olga Pontonuwu, sehingga apabila terjadi pengalihan hak terhadap objek sengketa kepada pihak lain, harus disetujui oleh para ahli waris pengganti dari Amarentje Pontonuwu, sehingga sangat beralasan hukum bahwa jual beli yang mencantumkan nilainya berapa antara Livina dengah dengan Olga Pontonuwu, harus bata, tidak sah dan tidak mengikat;
9. Bahwa akibat perbuatan dan tindakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi dengan memperkenalkan objek sengketa dalam perkara aquo membuat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menderita kerugian materiil dan immateriil dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil
 - Biaya operasional pengurusan ditingkat kelurahan sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)
 - Biaya pengurusan surat-surat yang berhubungan dengan perkara aquo sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah)
 - Biaya jasa pengacara dan konsultan hukum dalam perkara aquo sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)
 - Kerugian Immateriil
 - Membuat perasaan dan batin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak aman dan nyaman untuk beraktivitas selama perkara aquo berjalan, membuat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendrita, dan apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
 - Maka atas kerugian yang timbul sebagaimana terurai diatas terhadap Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum dengan membayar



kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi secara sekaligus, tunai, kontan dan seketika;

10. Bahwa demi menjamin agar gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi tidak sia-sia (illusoir) kelak, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi berkenan dapat melakukan Sita Jaminan (conserbatoir beslaag) atas semua harta kekayaan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang terletak di Desa Kaima Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, maupun di Manado;
11. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak anmaning hingga terlakannya eksekusi;
12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi aquo telah didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka hendaknya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoorraad bij voorraad) meskipun Tergugat rekonvensi melakukan verzet, banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai diatas, Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Airmadidi Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum alm Oscar Pontonuwu dengan istri Livina Dengah yang memperoleh 4 (empat) orang anak yaitu masing-masing :
 1. Amarentje Pontonuwu (ibu Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Josias Pontonuwu
3. Paul Ranti Pontonuwu
4. Maxi Pontonuwu

Sebagai ahli waris sah;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa surat pembahagian No. 059/Kaima/II/1969 tertanggal Kaima 9 September 1969 sebagaimana terurai pada posita angka 2 adalah sah dan mengikat;

4. Menyatakan menurut hukum almh Amarentje Pontonuwu yang memperoleh 4 (empat) orang anak yaitu masing-masing :

1. Andrey Frans Sundah
2. Deiby Lefina Sundah
3. Wilhelmus Sundah
4. Arthur Koyongian Sundah

Adalah ahli waris sah dari almh Amarentje Pontonuwu;

5. Menyatakan Surat Pemberian tanah kepada orang tua Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi almh Amarentje Pontonuwu tertanggal Bitung 21 Desember 1982 sebagaimana terurai pada posita angka 3 adalah sah dan mengikat;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Olga Pontonuwu dan atau para ahli waris penggantinya yang mengukur sebagian tanah milik sah Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi sebagaimana terurai pada posita jawaban Tergugat konvensi angka 5 adalah perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan menurut hukum bahwa transaksi jual beli tertanggal 10 Oktober 2022 antara para ahli waris pengganti almh Olga Pontonuwu dan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi atas tanah objek sengketa milik Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi dengan batas-batas :

Utara : dengan dahulu Levina Dengah, sekarang anak ahli waris pengganti almh Amarentje Pontonuwu, Deiby Sundah

Timur : dengan Emi Rompis

Barat : dengan Lorong Desa/Jalan Desa Kaima

Selatan : dengan Jalan Desa

Adalah batal, tidak sah dan tidak mengikat;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa surat ukur Desa yang tercatat di register Desa Kaima Nomor : 372 Folio 66 atas nama Olga Pontonuwu yang melekat diatas tanah milik Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi adalah tidak sah dan tidak mengikat;

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebagaimana terurai pada posita angka 9 gugatan Penggugat rekonsensi secara sekaligus, tunai, kontan, dan seketika;
10. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak sebagaimana terurai pada posita gugatan Penggugat rekonsensi angka 10 adalah sah dan berharga;
11. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebagaimana terurai pada posita gugatan angka 11 dari Penggugat rekonsensi kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak an maning hingga terlaksananya eksekusi;
12. Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat peradilan

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

(2.9) Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah mengajukan Replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonsensi dan Duplik dalam Rekonsensi sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah pula mengajukan Duplik dalam Gugatan Konvensi serta Replik dalam Rekonsensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

(2.10) Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 099/0307/SK/Kma/X/2022 tanggal 27 Oktober 2022, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi buku register Nomor 327, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kuitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 10 Oktober 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Hasil cetak foto kuburan, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 2 September 2022, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Silsilah Garis Keturunan Keluarga tanggal 2 September 2022, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Asli Surat Pernyataan atas nama Jefry Rondonuwu tanggal 6 November 2023, telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

(2.11) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. JEFY BUANG RONDONUWU, S.Pd., dibawah janji telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sudah cukup lama tapi Saksi sudah lupa sejak kapan tepatnya;
- Bahwa Saksi pernah mengurus permasalahan mengenai tanah obyek sengketa sewaktu Saksi masih menjabat sebagai Pejabat Hukum Tua Desa Kaima;
- Bahwa pada saat itu ada laporan dari seseorang bahwa tanahnya ada kelebihan yang telah terambil oleh orang lain;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah obyek sengketa saat ini;
- Bahwa dari laporan saat itu, tanah yang terambil adalah 3 (tiga) meter;
- Bahwa yang melapor saat itu adalah anak-anak yang datang dari Balikpapan yang Saksi sudah lupa namanya;
- Bahwa pada waktu itu, Saksi memanggil semua pihak yang akhirnya datang ke kantor desa, namun saat itu tidak ada penyelesaian. Hanya pada saat itu Saksi juga membuka buku register dan ditemukan bahwa tanah tersebut telah dicatat di register desa. Pada waktu itu, Saksi memanggil semua pihak dalam kapasitas Saksi sebagai Pejabat Hukum Tua yang saat itu menindaklanjuti laporan dari masyarakat sehingga akhirnya buku register dibuka dan dari register diketahui bahwa tanah itu diperoleh karena pembelian;
- Bahwa Saksi membenarkan bahwa bukti P-1 yang ditunjukkan, ditandatangani oleh Saksi selaku Pejabat Hukum Tua pada saat itu;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-2 yang ditunjukkan, sesuai dengan buku register;

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pertemuan waktu itu, tidak ada penyelesaian;
- Bahwa Saksi mengenal Hilda Pontonuwu (Penggugat);
- Bahwa Hilda Pontonuwu dan Olga Pontonuwu setuju Saksi, masih memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa Hilda Pontonuwu telah membeli obyek sengketa dari Olga Pontonuwu;
- Bahwa Saksi selesai menjabat sebagai Pejabat Hukum Tua (Kepala Desa) kurang lebih satu tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Pejabat Hukum Tua (Kepala Desa) hanya kurang lebih selama satu tahun;
- Bahwa Saksi menangani permasalahan tersebut kira-kira di tahun 2022;
- Bahwa Saksi sudah lupa nama anak-anak yang datang dari Balikpapan;
- Bahwa anak-anak tersebut adalah anak-anak dari Olga Pontonuwu;
- Bahwa saat itu, mereka datang mempermasalahkan tanah obyek sengketa yang luasnya Saksi sudah lupa;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa sesuai register;
- Bahwa Saksi sudah lupa nomor registernya;
- Bahwa nama yang tertera dalam register adalah Olga Pontonuwu;
- Bahwa keberatan saat itu mengenai kelebihan tanah sekitar 3 (tiga) meter yang telah dibuat pondasi;
- Bahwa yang membuat pondasi saat itu bernama Deby Sundah (Tergugat);
- Bahwa saat itu, intinya tidak ada penyelesaian;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui Olga Pontonuwu dan Hilda Pontonuwu masih ada hubungan keluarga, tetapi Saksi tidak tahu silsilahnya;
- Bahwa untuk proses jual beli, mereka memiliki kuitansi;
- Bahwa kuitansi tersebut ditunjukkan kepada Saksi, tetapi Saksi sudah lupa;

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi saat itu membuka register karena Hilda Pontonuwu datang bersama-sama dengan anak-anak dari Olga Pontonuwu;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah anak-anak dari Olga Pontonuwu karena Olga Pontonuwu sendiri telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi sudah lupa harga penjualannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah jual beli tersebut dalam kaitannya dengan Tergugat;
- Bahwa Hilda (Penggugat) juga pernah mempermasalahkan mengenai kelebihan 3 (tiga) meter tersebut kepada Saksi, tetapi Saksi sudah lupa detailnya;
- Bahwa mengenai jual beli antara Ahli Waris Olga Pontonuwu dengan Hilda Pontonuwu, Saksi hanya membuat surat saja;
- Bahwa mengenai proses jual belinya hanya dilakukan antara mereka saja;
- Bahwa proses jual beli tersebut hanya diberitahukan oleh mereka kepada pihak desa;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan terjadi proses jual belinya;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi saat Saksi masih menjabat;
- Bahwa jual beli tersebut belum dicatatkan di buku register;
- Bahwa proses jual beli tersebut belum diumumkan ke desa;
- Bahwa alur proses jual beli tanah di Desa Kaima, diawali dengan pemberitahuan kepada Kepala Jaga, lalu Kepala Jaga kemudian menyampaikan kepada Hukum Tua;
- Bahwa pada saat itu, untuk proses jual beli tanah memang tidak ada *palakat* (pengumuman di desa) dan baru di akhir masa jabatan Saksi, proses *palakat* mulai dilakukan kembali;
- Bahwa pada saat itu proses jual beli tanah di Desa Kaima dilaporkan kepada Kepala Jaga, dari Kepala Jaga kemudian melaporkan kepada Kepala Jaga Polisi yang sekarang ini jabatannya disebut Kasi Pemerintahan, baru kemudian Kepala Jaga Polisi atau Kasi

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan melaporkan kepada Saksi untuk selanjutnya disetujui oleh Saksi selaku Pejabat Hukum Tua;

- Bahwa setelah dilaporkan kepada Saksi, barulah kemudian dikeluarkan surat untuk pengukuran;
- Bahwa untuk proses pengukuran tersebut saat itu belum ada *palakat* (pengumuman);
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran selanjutnya dikeluarkan surat dan dimasukkan ke register desa;
- Bahwa surat yang dikeluarkan adalah surat pengukuran yang diserahkan kepada pembeli;
- Bahwa untuk jual beli tanah dari Ahli Waris Olga Pontonuwu kepada Hilda Pontonuwu (Penggugat), proses yang telah Saksi jelaskan tersebut tidak dilakukan;
- Bahwa setelah jual beli tersebut diberitahukan kepada pemerintah desa, belum ada surat yang dikeluarkan oleh pihak desa;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan permasalahan antara ahli Waris Olga Pontonuwu dengan Tergugat terjadi;
- Bahwa permasalahan antara Ahli Waris Olga Pontonuwu terjadi di awal Saksi menjabat sebagai Pejabat Hukum Tua;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Pejabat Hukum Tua kurang lebih 1 (satu) tahun dan Saksi tidak lagi menjabat sekitar bulan Juni tahun 2023;
- Bahwa para pihak dipanggil oleh pemerintah desa terkait masalah ini sekitar tahun lalu;
- Bahwa pada saat itu, kesimpulan dari pertemuan tersebut tidak ada kesepakatan;
- Bahwa Saksi mengeluarkan surat keterangan kepemilikan tanah sesuai buku register;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan surat keterangan tersebut dikeluarkan;
- Bahwa seingat Saksi, Saksi mengeluarkan surat keterangan setelah pertemuan tersebut dilakukan;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan gambar tanah tersebut dibuat;

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah datang ke obyek sengketa pada saat permasalahan tersebut terjadi;
- Bahwa yang datang ke obyek sengketa saat itu hanya perangkat desa;
- Bahwa Saksi melihat dan mengetahui tentang obyek sengketa karena Saksi bertetangga dengan obyek sengketa, tetapi secara resmi Saksi tidak pernah datang ke obyek sengketa;
- Bahwa yang menguasai obyek sengketa saat ini adalah ibu Deby (Tergugat);
- Bahwa di atas tanah tersebut tidak ada bangunan, tetapi Tergugat menanam pepaya dan sayur-sayuran;
- Bahwa Tergugat membangun pondasi di kelebihan tanah 3 (tiga) meter yang jadi permasalahan waktu itu;
- Bahwa pondasi itu dibangun sebagai batas;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. JOSEPH KOPENUS TOGAS, dibawah janji telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Ibu Hilda (Penggugat) meminta informasi dari pemerintah desa tentang tanah obyek sengketa sehingga Hukum Tua (Kepala Desa) secara tidak langsung memerintahkan Saksi untuk mencari data mengenai tanah obyek sengketa. Kemudian Saksi pun membuka register desa yang ada dan dari register desa diketahui bahwa pada tahun 1996 telah ada peralihan;
- Bahwa peralihan tersebut adalah jual beli dari Olga Pontonuwu;
- Bahwa register desa telah ada sejak tahun 1940 dan telah usang sehingga data dari register tersebut diperintahkan agar dipindahkan ke buku register yang baru. Selanjutnya pada tahun 2020 akhir atau awal 2021 ketika pemerintah desa sedang memindahkan data, ada permohonan dari Ibu Hilda (Penggugat) untuk dilakukan pengukuran. Awalnya pemerintah desa tidak mau memenuhi permohonan tersebut apabila tidak ada bukti sehingga dibukalah register dan didapatkan datanya dalam register;
- Bahwa buku register 1940 dipindahkan ke buku register 1980;

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa data tersebut dipindahkan karena buku register 1940 telah lapuk dimakan usia;
- Bahwa data tersebut ditulis pada tahun 2020 akhir dan tahun 2021 awal;
- Bahwa pada saat Saksi datang ke lokasi obyek sengketa, Saksi bersama dengan 3 (tiga) orang Kepala Seksi dan seorang Kepala Jaga XVI;
- Bahwa pada saat itu dilakukan pengukuran;
- Bahwa meskipun telah dilakukan pengukuran, pemerintah desa tidak akan menerbitkan surat apabila tidak ada kata sepakat dari tetangga-tetangga yang tanahnya berbatasan sehingga pemerintah desa akhirnya menunggu;
- Bahwa waktu itu terjadi perselisihan di tanah obyek sengketa bagian utara dan untuk tanah yang berbatasan pada bagian selatannya;
- Bahwa waktu itu tidak terjadi kesepakatan;
- Bahwa panjang tanah tersebut tidak sesuai dengan data dalam buku register;
- Bahwa batas sebelah utara adalah jalan Arnold Mononutu, sebelah timur dengan tanah milik Bu Hilda Pontonuwu, sebelah selatan dengan jalan desa, dan sebelah barat dengan batas desa;
- Bahwa sebelah utara berbatasan dengan tanah dari Marince Pontonuwu yang merupakan ibu dari Tergugat;
- Bahwa pada saat itu terjadi perselisihan mengenai batas tanah;
- Bahwa pada saat itu data di buku register terkait transaksi di tahun 1996 dibawa ke lokasi dan ternyata diketahui data tersebut tidak cocok;
- Bahwa pada saat itu yang menjadi hukum tua (Kepala Desa) adalah Bernadus Togas;
- Bahwa pada saat Jefry Rondonuwu menjadi Hukum Tua, Saksi masih menjadi aparat desa;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat penyelesaian antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi adalah pengukur tanah pada saat Jefry Rondonuwu menjabat;
- Bahwa saat itu Saksi ditugaskan untuk memindahkan data register tahun 1940 ke dalam buku register yang sekarang;
- Bahwa Saksi adalah pengukur tanah di desa;
- Bahwa pada waktu Hukum Tua (Kepala Desa) Jefry menjabat, yang ditugaskan untuk memindahkan register desa ada 3 (tiga) orang;
- Bahwa yang melakukan tugas memindahkan register selain Saksi adalah Kasi Pelayanan dan Kasi Pemerintahan;
- Bahwa tanah obyek sengketa dalam register tercatat atas nama Olga Pontonuwu;
- Bahwa tanah tersebut karena sudah tercatat di register, maka tidak dilakukan pengukuran, hanya dilihat tanah tersebut tercatat tahun sekian;
- Bahwa pengukur pada zaman Olga Pontonuwu sudah meninggal dan bernama Joni Datumbanua;
- Bahwa asal usul tanah tersebut dari jual beli antara Marice yang dijual kepada Olga Pontonuwu;
- Bahwa Saksi tidak melihat transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mengukur tanah tersebut di tahun 2021 dan batas-batasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa biasanya pada saat pengukuran, pemilik tanah yang berbatasan turut pula diundang;
- Bahwa para pemilik tanah yang berbatasan diundang melalui penyampaian dari Kepala Jaga setempat;
- Bahwa pada saat pengukuran, para pemilik tanah berbatasan turut hadir pada saat itu;
- Bahwa pada saat itu ada komplain dari Ibu Deiby (Tergugat);
- Bahwa komplain tersebut diajukan setelah pengukuran selesai;
- Bahwa Saksi tidak tahu pengajuan komplain tersebut karena Saksi hanya mendengar cerita dari Hukum Tua;

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa;
- Bahwa luas tanah yang telah Saksi ukur, biasanya Saksi tuliskan dalam buku agenda milik Saksi, tetapi Saksi tidak dapat mengingat catatan hasil pengukuran untuk tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor register ataupun folio tanah obyek sengketa;
- Bahwa tanah obyek sengketa tercatat atas nama Olga Pontonuwu;
- Bahwa rumah Saksi berjauhan dengan obyek sengketa;
- Bahwa yang menguasai tanah obyek sengketa setahu Saksi adalah Ibu Olga berdasarkan pajak yang dibayar;
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini dalam keadaan kosong;
- Bahwa yang mengelola tanah tersebut adalah Ibu Hilda (Penggugat) karena pajaknya dibayar oleh Ibu Hilda;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat ataupun Tergugat berkebun di tanah obyek sengketa;
- Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat pernah coba diselesaikan di kantor desa, tetapi Saksi tidak pernah melihat pertemuan langsung antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang proses pengurusan masalah tanah tersebut di kantor desa;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa, sebelah utara berbatasan dengan tanah Marice, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Pontonuwu, sebelah selatan berbatasan dengan jalan desa, dan sebelah barat berbatasan dengan lorong batas desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama lengkap pemilik tanah yang berada di batas sebelah timur dan Saksi hanya tahu Pontonuwu;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

(2.12) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan Ahli atas nama EUGENIUS

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUSJE PARANSI, S.H., M.H., yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam mengajukan gugatan warisan yang harus dipastikan adalah alas hak yang sah atas warisan. Dalam Pasal 830 KUHPerdara menyatakan bahwa pewarisan terjadi pada saat adanya kematian sehingga apabila belum ada yang meninggal dunia maka warisan belum terbuka. Selanjutnya pewarisan dapat dibagi menjadi 2 (dua) antara lain secara *ab intestato* yaitu cara mewaris melalui undang-undang dan secara *testamentoir* yaitu mewaris karena wasiat. Kemudian pewarisan menurut undang-undang dapat dibagi menjadi 4 (empat) golongan antara lain, golongan pertama yaitu anak-anak atau pasangan hidup terlama, golongan kedua yaitu ayah, ibu, dan saudara-saudara pewaris, golongan ketiga yaitu kakek-nenek dari garis ayah maupun ibu, kemudian golongan empat yaitu sanak saudara baik dari ayah maupun ibu;
- Bahwa ketika katakanlah seorang kakek meninggal maka warisan terbuka sebagaimana ketentuan Pasal 830, maka terdapat 2 (dua) harta antara lain harta bawaan yaitu harta yang dibawa masuk ke dalam perkawinan dan harta bersama yaitu harta yang diperoleh sejak tanggal perkawinan. Apabila dalam perkawinan terdapat 4 (empat) orang anak maka apabila ditambah dengan ibunya, masing-masing ahli waris mendapatkan 1/5 (seperlima) dari harta tersebut, karena dalam hukum waris dikenal asas proporsional yaitu keseimbangan. Tapi dalam hal harta itu adalah harta bersama, maka harta tersebut dibagi 2 (dua) dan setengahnya kemudian dibagi kepada anak-anak. Selanjutnya apabila harta bawaan tersebut dijual, maka pada prinsipnya ahli waris tidak boleh kehilangan hak untuk mewaris sehingga neneknya tidak boleh untuk menjual semua harta warisan. Tetapi, bisa dijual apabila ada kebutuhan misalnya sakit atau nafkah atau terdapat kesepakatan antara orang tua dengan anak sekalipun perjanjian tersebut tidak tertulis. Jadi, perjanjian tidak hanya tertulis tetapi termasuk juga perjanjian tidak tertulis untuk menampung kearifan lokal sebagaimana Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman dimana Hakim wajib menggali hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat. Oleh karena itu, tidak masalah apabila harta warisan tersebut dijual, yang penting tidak dijual semua karena akan menghilangkan hak ahli waris lain untuk mewaris, yang penting tujuan penjualan tersebut adalah untuk nafkah atau karena sakit;

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila nenek menjual harta warisan, maka perlu persetujuan ahli waris, namun tidak mutlak persetujuan tersebut dibuat secara tertulis karena di dalam hubungan keluarga biasanya orang tua hanya menanyakan kepada anak-anak ada kebutuhan sakit, atau kebutuhan lain. Perjanjian sebagaimana Pasal 1338 tidak mutlak harus tertulis;
- Bahwa apabila perjanjian tersebut tidak ada saksi, bisa saja disaksikan apalagi apabila perjanjian tersebut tidak tertulis, tentu saja tidak ada saksi yang dicantumkan. Misalnya perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan kemudian harus juga ada transaksi;
- Bahwa dalam perjanjian tidak tertulis bisa saja ada saksi, tetapi itu kemudian memberikan keterangan dan untuk membuktikan secara tertulis tentu saja tidak ada;
- Bahwa terkait dengan perjanjian dapat dibuat dalam bentuk akta yang dibuat oleh pejabat umum berwenang yaitu notaris dan dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan. Akta autentik tidak wajib karena pemerintah desa bukanlah pejabat yang bewenang sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, jadi hanya memerlukan dua orang saksi dan untuk membuktikan itu didasarkan pada Pasal 1875 KUHPerdara, sepanjang tidak disangkal kebenarannya. Tetapi apabila disangkal, maka akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Kemudian mengenai wajib tidaknya pemerintah untuk menyaksikan perjanjian, itu tidak mutlak karena yang utama adalah saksi;
- Bahwa harta secara umum ada harta bawaan dan harta bersama. Harta bawaan adalah harta yang dibawa masuk ke dalam perkawinan sedangkan harta bersama adalah harta yang diperoleh selama perkawinan sejak tanggal dilangsungkan perkawinannya;
- Bahwa pewarisan terjadi karena 3 (tiga) hal, yang pertama karena ada yang meninggal dunia, yang kedua karena adanya harta yang ditinggalkan, dan yang ketiga karena adanya ahli waris. Dalam sistem waris itu tidak boleh melompat dan tidak boleh substitusi atau mengganti apabila ahli warisnya masih hidup, misalnya cucu mengklaim sementara orang tuanya masih hidup, sehingga yang diprioritaskan golongan pertama dan apabila golongan pertama tidak ada baru digantikan oleh golongan kedua;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pasal 1320 digunakan untuk menguji sah tidaknya perjanjian dimana syaratnya yaitu pertama adanya kata sepakat, yang kedua cakap, yang ketiga adanya obyek tertentu, dan yang keempat adanya sebab yang halal dalam perjanjian. Kata sepakat dapat diartikan sebagai sebuah kehendak yang bebas dari tekanan, paksaan, dan penyesatan. Jadi, apabila perjanjian dibuat dibawah tekanan maka batal demi hukum sedangkan cakap dapat dinilai dari segi usia. Kemudian jual beli merupakan sebuah perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli sehingga jual beli merupakan perbuatan hukum dua pihak, sedangkan perbuatan hukum sepihak seperti hibah dan wasiat;
- Bahwa cakap dalam jual beli artinya seseorang ada kedewasaan, dalam Burgerlijk Wetboek memiliki batasan usia 21 (dua puluh satu) tahun, bisa juga karena adanya perceraian dimana usianya belum 21 (dua puluh satu) tahun tetapi sudah kawin;
- Bahwa dalam ketentuan perjanjian tidak ada batas usia maksimal, tetapi sepanjang memiliki akal yang sehat, masih sadar diri dan tidak pikun;
- Bahwa obyek tertentu adalah sebuah barang, dalam Pasal 503 KUHPerdara yaitu benda atau segala sesuatu yang dapat diperjualbelikan. Itulah sebabnya dalam sebuah gugatan harus ada perselisihan mengenai suatu hak;
- Bahwa yang dimaksud obyek tertentu, apabila tanah tentu saja harus jelas dimana lokasi tanahnya, luasannya, dan batas-batasnya;
- Bahwa sebab yang halal berhubungan dengan perjanjian-perjanjian halal sedangkan perjanjian yang tidak halal adalah perjanjian-perjanjian yang bertentangan dengan ketertiban umum, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dan bertentangan dengan kesusilaan. Sekalipun dalam perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak, tetapi kontrak tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

Terhadap keterangan Ahli tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

(2.13) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut:

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pemberian Pembahagian Nomor 059/Kaima/IX/1969 tanggal 9 September 1969, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Surat Pemberian Tanah tanggal 21 Desember 1982, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 9/22/1986 tanggal 9 Juli 1986 atas nama AMERENTJE PONTONUWU, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Surat Nomor 057/0304/SPM/Kma/VI-2022 tanggal 13 Juni 2022 perihal Panggilan Menghadap, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Surat Nomor 069/0304/SPM/Kma/VII-2022 tanggal 21 Juli 2022 perihal Panggilan Menghadap, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Surat Nomor 075/0304/SPM/Kma/VIII-2022 tanggal 2 Agustus 2022 perihal Panggilan Menghadap, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 127/SK/1004/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 dari Pemerintah Kelurahan Kadoodan, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;

(2.14) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi antara lain sebagai berikut:

1. Drs. BERNADUS TOGAS, dibawah janji telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tinggal di Desa Kaima kurang lebih 58 (lima puluh delapan) tahun atau sejak lahir;
 - Bahwa Saksi mengenal Oscar Pontonuwu;
 - Bahwa Opa (kakek) Oscar memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Amarince, Oma (nenek) Pacik, Opa (kakek) Frans, Oma (nenek) Rit;
 - Bahwa Amarince memiliki anak diantaranya, Ibu Deby (Tergugat), Pak Anton, kalau tidak salah ada empat;
 - Bahwa Saksi mengenal Tergugat;

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *Opa Oscar* memiliki tanah warisan yang diperoleh dari orang tuanya yaitu *Anice Pangemanan* dan *Paul*;
- Bahwa tanah obyek sengketa dibagi dua, sebagian menjadi milik dari *Opa Alex* dan sebagiannya menjadi milik *Opa Oscar* dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah barat berbatasan dengan jalan perbatasan, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik *Opa Alex Pontonuwu*, dan sebelah selatan berbatasan dengan jalan desa;
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh keturunan dari *Opa Oscar Pontonuwu* yaitu *Ibu Deby (Tergugat)*;
- Bahwa Saksi pernah melihat obyek sengketa sejak tahun 1988 karena Saksi mengajar di SMP di Desa sehingga setiap pagi dan ketika pulang Saksi melewati lokasi;
- Bahwa terakhir kali Saksi melewati obyek sengketa adalah hari ini dan yang menguasai adalah *Tergugat*;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat *Penggugat* menguasai obyek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Kepala Desa *Kaima* karena terpilih pada tanggal 15 November 2019 dan dilantik pada tanggal 7 Januari 2020 sampai berakhir masa jabatan pada tanggal 6 Oktober 2021 karena diberhentikan sementara;
- Bahwa pada saat Saksi menjabat, *Penggugat* pernah datang mengajukan permohonan di kantor desa;
- Bahwa *Ibu Hilda (Penggugat)* pada saat itu bermohon untuk melakukan pengukuran tanah dengan alasan ada kelebihan 3 (tiga) meter sehingga Saksi saat itu berpikir bahwa kelebihanannya karena adanya pondasi. Saksi kemudian memerintahkan Kepala Seksi Pemerintahan, Kepala Seksi Kesra dan Pelayanan untuk ke lokasi. Kemudian ketika mereka melapor kepada Saksi, mereka mengatakan bahwa tanah yang diukur bukan itu, tetapi yang diukur adalah bagian belakang. Akhirnya karena penasaran Saksi pun turun ke lokasi dan saat itu juga ada *Ibu Hilda (Penggugat)*, Saksi mengatakan bahwa Saksi mengira tanahnya berada di bagian depan dan saat itu *Penggugat* mengatakan bahwa tanahnya berada di

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



bagian belakang. Penggugat menyampaikan bahwa tanah tersebut dibeli oleh kakaknya yaitu Olga Pontonuwu dari Oma (nenek). Saksi pun menyampaikan bahwa kalau misalnya sudah beralih, Saksi meminta bukti peralihannya. Selanjutnya Saksi pun membatalkannya tapi pengukuran dilanjutkan sambil menunggu bukti dari Ibu Hilda (Penggugat), tetapi sampai dengan selesai Saksi bertugas, bukti tersebut tidak pernah ditunjukkan;

- Bahwa di masa Saksi menjabat, tidak ada tradisi pengumuman untuk proses pengukuran dan transaksi karena banyaknya komplain dari masyarakat. Tetapi proses pengukuran di masa Saksi menjabat, harus dilengkapi dengan beberapa dokumen pendukung yang autentik diantaranya yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan penguasaan tanah dimana surat tersebut ditandatangani oleh Pemohon. Surat tersebut menerangkan asal muasal tanah dan setelahnya ditindaklanjuti dengan berita acara pengukuran dan gambar ukur dimana dalam dokumen itu semua pemilik tanah yang berbatasan wajib menandatangani. Begitu selesai, ada lagi 1 (satu) surat yang dikeluarkan oleh pemerintah dan ditandatangani oleh Hukum Tua (Kepala Desa), kemudian apabila di tanah tersebut ada transaksi, maka ditambah lagi satu surat yaitu Surat Keterangan Jual Beli dihadapan Kepala Desa meskipun transaksi telah dilaksanakan lebih dahulu yang dibuktikan dengan kuitansi;
- Bahwa yang melakukan pengukuran antara lain Pemohon, para tetangga, Kepala Seksi Pemerintahan, Kepala Seksi Kesra yang merangkap sebagai pengukur, Kepala Seksi Pelayanan, dan Kepala Jaga (Kepala Lingkungan) setempat;
- Bahwa apabila pemilik tanah yang berbatasan langsung tidak hadir tentunya akan keberatan untuk tanda tangan, pada gambar yang telah dibuat pemilik tanah berbatasan wajib bertandatangan, apabila tidak Saksi tidak mau menandatangani dokumen tersebut;
- Bahwa pemilik tanah berbatasan bertandatangan dalam dokumen lampiran Berita Acara Pengukuran;
- Bahwa apabila tanah tersebut bersengketa, pemerintah desa semestinya tidak boleh menerbitkan surat keterangan kepemilikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di masa Saksi menjabat apabila ada yang bersengketa harus difasilitasi, dan setelah selesai dibuat berita acara penyelesaian, selanjutnya boleh dilakukan transaksi;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Hukum Tua (Kepala Desa) Desa Kaima dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa Saksi adalah Hukum Tua definitif atau pengganti antar waktu yang dipilih melalui pemilihan karena sisa waktu jabatan masih 2 (dua) tahun;
- Bahwa Penggugat datang ke kantor desa pada tahun 2021 awal;
- Bahwa Penggugat saat itu memohon untuk dilakukan pengukuran tanah;
- Bahwa Penggugat menerangkan tanah tersebut dibeli kakaknya yaitu Olga Pontonuwu dari Oma (nenek) Livina Dengah;
- Bahwa pada saat itu, Penggugat menyampaikan bahwa Olga Pontonuwu telah meninggal dunia jadi anak-anaknya meminta untuk difasilitasi dengan dibantu oleh Penggugat;
- Bahwa saat itu Penggugat tidak menyebutkan nama anak-anak dari Olga Pontonuwu dan Saksi juga tidak tahu siapa saja anak dari Olga Pontonuwu;
- Bahwa tanah tersebut adalah satu bidang tanah yang dibagi 2 (dua) yang diperoleh berdasarkan budel warisan yang kemudian dibagi oleh Oscar Pontonuwu dan Alex Pontonuwu;
- Bahwa pada saat itu yang akan diukur adalah bagian belakang yang ada pondasi sehingga Saksi meminta bukti peralihan hak dari Oma Livina kepada Olga Pontonuwu, tetapi sampai dengan akhir masa jabatan Saksi, bukti tersebut tidak pernah ditunjukkan;
- Bahwa saat itu, surat ukur akhirnya tidak pernah dikeluarkan;
- Bahwa Penggugat bertemu dengan Saksi hanya sekali itu saja;
- Bahwa setelah Saksi tidak menjabat, diganti oleh Pejabat Hukum Tua yaitu Anggreini Dompas sejak 6 Oktober 2021, dan beberapa bulan kemudian diganti oleh Jefry Rondonuwu, dan saat ini telah digantikan lagi oleh Ibu Anggreini;

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Oscar Pontonuwu dan Alex Pontonuwu ada 6 bersaudara antara lain Oscar, Alex, *Opa* Utu, *Opa* Tice, *Oma* Baci, *Opa* Frans;
- Bahwa *Opa* Oscar memiliki 4 orang anak tetapi yang Saksi ketahui hanya Ibu Amarince sedangkan *Opa* Alex Saksi tidak ingat anak-anaknya;
- Bahwa Olga Pontonuwu adalah cucu dari *Opa* Alex Pontonuwu;
- Bahwa sewaktu datang, Penggugat memohon untuk dilakukan pengukuran atas tanah tersebut;
- Bahwa terhadap bukti P-1 yang ditunjukkan, Saksi tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa sewaktu Saksi menjabat, Saksi juga pernah menerbitkan surat yang serupa dengan bukti P-1 yang ditunjukkan, namun harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang Saksi telah jelaskan tadi;
- Bahwa di Desa Kaima terdapat register tahun 1940-an;
- Bahwa untuk Penggugat tidak pernah dibukakan register karena saat itu Penggugat hanya bermohon untuk dilakukan pengukuran;
- Bahwa register tanah hanya dibuka apabila ada permintaan dari yang berkepentingan;
- Bahwa *Oma* (nenek) Livina adalah istri dari *Opa* (kakek) Oscar dan *Oma* dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Livina Dengah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu keadaan Livina Dengah sebelum meninggal dunia;
- Bahwa semasa Saksi menjabat, apabila dalam buku register terjadi kesalahan penulisan maka tidak boleh dihapus menggunakan *typex*, melainkan harus dicoret dan ditulis disampingnya;
- Bahwa prosedur koreksi tersebut sudah ada dan dilakukan secara turun temurun;
- Bahwa Saksi mengetahui tata cara koreksi tersebut dari orang yang melakukan tugas pencatatan di buku register yaitu pengukur atas nama Josep Togas;

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. HERLIANUS JACOB KAUNANG, dibawah janji telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah menjadi Lurah Madidir Weru dari tahun 2009 sampai tahun 2013;
- Bahwa Saksi mengenal Livina Dengah;
- Bahwa Saksi mengenalnya di Bitung karena Saksi bertetangga dan hubungan Saksi dekat karena Saksi sudah menganggapnya orang tua yang biasa Saksi panggil *Oma* (nenek) Vin;
- Bahwa Saksi bertetangga sejak kurang lebih tahun 1970-an;
- Bahwa Livina Dengah tinggal di rumahnya sendiri;
- Bahwa dahulu semasa beberapa tahun yang lalu, Livina Dengah tinggal dengan anak-anaknya antara lain Marince, Yusias, Ponce, dan Maxi;
- Bahwa suami Livina Dengah adalah *Opa* Oscar;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Hilda Pontonuwu dan Olga Pontonuwu tinggal bersama Livina Dengah dan setahu Saksi hanya anaknya saja dan terakhir cucunya;
- Bahwa sampai dengan Livina Dengah meninggal, yang tinggal di situ ada Maxi dan istrinya serta tante Marince beserta anak-anaknya;
- Bahwa nama istri Maxi adalah Lusye;
- Bahwa Livina Dengah sampai dengan sakit dan meninggal dunia tinggal di rumahnya di Kompleks Bungalow di Bitung;
- Bahwa Saksi sudah lupa pada saat pemakaman karena saat itu Saksi sedang bekerja;
- Bahwa pada saat Livina Dengah meninggal, Saksi belum menjadi Lurah;
- Bahwa Saksi mengenal Oscar Pontonuwu, Saksi memanggilnya *Opa* (kakek);
- Bahwa anak-anak Oscar Pontonuwu dan Livina Dengah antara lain Marince, Yusias, Ponce, dan Max;

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendengar mereka punya warisan, tetapi Saksi hanya mendengar saja dan tidak mau tahu lebih dari itu karena itu urusan keluarga;
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada tanah di Kaima, tetapi Saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa Saksi memang tidak pernah tahu dan tidak pernah bertemu dengan Olga Pontonuwu dan Hilda Pontonuwu;
- Bahwa suami Livina Dengah biasanya dipanggil *Opa* (kakek) Oscar;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kepemilikan tanah milik Oscar Pontonuwu di Kaima;
- Bahwa setahu Saksi, *Oma* Livina Dengah hanya dirawat di rumah saja dan tidak di rumah sakit;
- Bahwa Saksi tidak selalu ada di rumah karena Saksi juga bekerja;
- Bahwa pada saat *Oma* Livina meninggal dunia, Saksi belum menjadi Lurah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

(2.15) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 27 Oktober 2023, sebagaimana termuat selengkapnya dalam berita acara;

(2.16) Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan melalui Sistem Informasi Pengadilan sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan;

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

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



3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) DALAM KONVENSI

(3.1.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya mengenai Penggugat Konvensi yang telah membeli sebidang tanah dari ahli waris pengganti Olga Pontonuwu (Almarhuma) yang terletak di Desa Kaima, Jaga XVI, Kecamatan Kauditan Kabupaten Minahasa Utara, dengan luas kurang lebih 494 (empat ratus sembilan puluh empat) meter persegi yang mana telah terdaftar di Desa Kaima dengan nomor registrasi 327 Folio 66 dengan Batas-batas :

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan tanah milik Livina Dengah dan sekarang berbatasan dengan tanah milik Ahli Waris Almh. Amarentje pontonuwu, Debby Sundah;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Emi Rompis;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong Desa/Jalan Desa Kaima;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa Kaima;

Tanah tersebut dibeli oleh Penggugat Konvensi berdasarkan kuitansi pembelian/pembayaran tertanggal 10 Oktober 2022 dan diterima oleh anak tertua dari Almh. Olga Pontonuwu bersama kedua adiknya dan diketahui oleh Pemerintah Desa Kaima;

(3.1.2) Menimbang, bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik suami istri Oscar Pontonuwu dan Livina Dengah. Tetapi ketika Ibu Livina Dengah menjanda dan sering sakit, maka atas sepengetahuan anak-anaknya, tanah tersebut dijual kepada keponakannya yaitu Olga Pontonuwu untuk kebutuhan berobat. Adapun tanah tersebut saat ini menjadi obyek sengketa yang mana telah diserobot oleh Tergugat Konvensi sehingga perbuatan Tergugat Konvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi tersebut telah memberikan kerugian bagi Penggugat Konvensi sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang terdiri dari harga tanah apabila dijual senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), kemudian ditambah dengan kerugian immaterial senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan biaya pengurusan senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

(3.1.3) Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat Konvensi mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat Konvensi adalah milik sah dari Tergugat Konvensi yang mana awalnya dimiliki oleh Oscar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontonuwu berdasarkan berdasarkan Surat Pembahagian Nomor 59/Kaima/II/1969 tertanggal Kaima, 9 September 1969 yang selanjutnya diberikan kepada anaknya Amarentje Pontonuwu berdasarkan Surat Pemberian Warisan tertanggal Bitung 21 Desember 1982 dan selanjutnya diwariskan kepada Tergugat selaku anak dari Amarentje Pontonuwu;

- Bahwa Tergugat Konvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat Konvensi menguasai dan menduduk obyek sengketa yang merupakan miliknya sendiri;
- Bahwa pengalihan hak obyek sengketa dengan cara pembelian dari Ibu Janda Livina Dengah adalah merupakan tipu muslihat Penggugat Konvensi sehingga harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat serta tidak memenuhi unsur-unsur Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat-syarat perjanjian. Selain itu, Livina Dengah tidak mempunyai hak waris yang melekat terhadap tanah obyek sengketa dan jual beli tersebut tidak disetujui dan ditandatangani juga oleh ahli waris lain yaitu keempat anak-anak dari Oscar Pontonuwu dan Livina Dengah;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat Konvensi yang telah dikuasai secara terus-menerus sejak tahun 1992 sampai gugatan ini diajukan;
- Bahwa oleh karena Tergugat Konvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, Tergugat Konvensi tidak pernah merugikan Penggugat Konvensi baik itu kerugian materiil maupun kerugian immateriil;

(3.1.4) Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat Konvensi dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat Konvensi;

(3.1.5) Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan tersebut, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

- Apakah obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat Konvensi sehingga perbuatan Tergugat Konvensi yang menguasai obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?;

(3.1.6) Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil jawabannya;

(3.1.7) Menimbang, bahwa terkait dengan pembuktian dalam perkara perdata, alat bukti telah diatur dalam Pasal 1866 Burgerlijk Wetboek j.o. Pasal 284 RBg antara lain:

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2023/PN Arm**

Disclaimer

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



1. Surat yaitu suatu tulisan dengan tanda bacaan berupa aksara pada sebuah kertas yang disusun dalam bentuk kalimat sebagai pernyataan dan kemudian ditandatangani serta dicantumkan tanggal;
2. Keterangan Saksi yaitu keterangan dari orang yang melihat, mendengar atau mengalami suatu peristiwa hukum yang berkaitan dengan suatu perkara perdata, keterangan saksi yang digunakan sebagai alat bukti adalah keterangan saksi yang diberikan dibawah sumpah sebagaimana ketentuan Pasal 1911 *Burgerlijk Wetboek* dan Pasal 175 RBg;
3. Persangkaan yaitu suatu kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari fakta-fakta yang diketahui ke arah suatu fakta konkret kepastiannya yang sebelumnya fakta itu belum diketahui atau dengan kata lain menarik suatu kesimpulan yang dijadikan suatu fakta baru berdasarkan fakta-fakta atau bukti-bukti yang dihadirkan di persidangan;
4. Pengakuan yaitu pernyataan atau keterangan yang dikemukakan oleh salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara dan dilakukan dihadapan hakim di persidangan yang isinya menyatakan bahwa dalil yang dikemukakan pihak lawan adalah benar untuk keseluruhan atau sebagian;
5. Sumpah yaitu suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan dengan tujuan agar orang yang bersumpah dalam memberi keterangan atau pernyataan itu takut atas murka Tuhan apabila dia berbohong karena dengan rasa takut akan murka tersebut dianggap sebagai pendorong untuk menerangkan yang sebenarnya;

(3.1.8) Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 dan 2 (dua) orang saksi antara lain 1. Jefry Buang Rondonuwu, S.Pd., 2. Joseph Kopenus Togas, serta seorang Ahli bernama Eugenius Nusje Paransi, S.H., M.H., yang ketiganya telah mendengarkan keterangannya di bawah janji;

(3.1.9) Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan bukti T-7 dan 2 (dua) orang saksi antara lain 1. Drs. Bernadus Togas dan 2. Herlianus Jacob Kaunang yang telah mendengarkan keterangannya di bawah janji;

(3.1.10) Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan ketentuan-ketentuan yang terkait pokok sengketa perkara *a quo* dengan pertimbangan sebagai berikut:

(3.1.11) Menimbang, bahwa dasar dari pengaturan pertanahan bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dimana negara pada



tingkatan tertinggi menguasai bumi, air, dan ruang angkasa. Penguasaan negara tersebut memberikan hak kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Atas dasar hak menguasai negara tersebut selanjutnya ditentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan baik sendiri maupun secara bersama-sama dan juga kepada badan hukum. Adapun hak-hak atas tanah tersebut sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 antara lain hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain selain hak-hak tersebut;

(3.1.12) Menimbang, bahwa apabila mencermati konteks perkara *a quo*, maka hak yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai kepemilikan yang mana perolehannya dapat terjadi melalui tata cara hukum adat (*vide* Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), atau melalui cara lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah dan undang-undang (*vide* Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Adapun hak milik tersebut dapat dialihkan atau beralih melalui Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik (*vide* Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Lebih lanjut, mengenai hak milik atas tanah juga dapat hapus apabila tanah tersebut jatuh kepada negara karena pencabutan hak, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, atau tanah tersebut terhapus haknya karena dimiliki oleh orang asing akibat jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, atau pencampuran harta karena perkawinan (*vide* Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);

(3.1.13) Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok sengketa mengenai kepemilikan obyek sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut:

(3.1.14) Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikannya atas obyek sengketa, Penggugat Konvensi menghadirkan bukti P-3 yaitu Kuitansi yang mana diketahui bahwa uang senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) telah dibayarkan oleh Hilda Margerietje Pontonuwu kepada Ivanovsky Rendy Mandas untuk pembelian sebidang tanah yang terletak di Desa Kaima Jaga XVI, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara. Bukti pembayaran tersebut sejalan dengan bukti P-1 yaitu Surat Keterangan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

099/0307/SK/Kma/X/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang mana menerangkan mengenai jual beli tersebut dan menyatakan bahwa tanah yang dibeli itu telah tercatat dalam register Nomor 327 Folio 66, tercatat atas nama LEVINA DENGAH dan tertulis telah dijual kepada OLGA PONTONUWU. Adapun mengenai kedudukan Ivanovsky Rendy Mandas sebagai ahli waris dari Olga Pontonuwu dapat diketahui dari bukti P-5 yaitu Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 2 September 2022 dan bukti P-6 yaitu Silsilah Garis Keturunan Keluarga tanggal 2 September 2022;

(3.1.15) Menimbang, bahwa apabila mencermati bukti-bukti dari Penggugat Konvensi, maka dapat disimpulkan bahwa bukti-bukti tersebut pada prinsipnya sejalan dengan dalil gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana positem angka 1 (satu) dan positem angka 2 (dua) gugatannya. Namun, apabila mencermati lebih jauh bantahan dari Tergugat Konvensi sebagaimana positem angka 2 (dua) dan positem angka 4 (empat) jawaban, maka diketahui bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* tidaklah terletak pada jual beli yang terjadi antara Penggugat Konvensi dengan Ahli Waris dari Olga Pontonuwu, melainkan lebih jauh lagi, Tergugat Konvensi pada prinsipnya mempermasalahkan perolehan hak atas tanah dari Olga Pontonuwu yang dibeli dari Livina Dengah yang merupakan istri dari Oscar Pontonuwu. Padahal, menurut Tergugat Konvensi tanah tersebut telah diberikan oleh Oscar Pontonuwu kepada orang tua Tergugat Konvensi atas nama Amerentje Pontonuwu. Dalil Tergugat Konvensi mengenai pemberian tanah dari Oscar Pontonuwu kepada Amerentje Pontonuwu tersebut dibuktikan oleh Tergugat Konvensi melalui bukti T-2 yaitu Surat Pemberian Tanah tanggal 21 Desember 1982;

(3.1.16) Menimbang, bahwa berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara *a quo*, perlu dipertimbangkan sifat mendesak/*urgensi* mengenai perlu tidaknya penjual tanah dimana Penggugat Konvensi memperoleh haknya turut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau tidak. Adapun ketentuan mengenai perlu tidaknya penjual dalam sengketa tanah ditarik sebagai pihak dalam suatu gugatan dapat ditemukan dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2752 K/Pdt/1983 j.o. PT Medan Nomor 30/1983 j.o. PN Medan Nomor 115/1982 yang pada pokoknya menyatakan bahwa secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh. Tetapi, apabila mencermati prinsip umum yang ada pada putusan tersebut pada dasarnya telah mengalami pelenturan sebagaimana ditemukan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Arm



perkara yang disengketakan, gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara *feitelijk* atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa, lagipula pihak ketiga tersebut telah diperiksa sebagai saksi sehingga keharusan itu tidak lagi bersifat mutlak;

(3.1.17) Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum tersebut apabila dihubungkan dengan posita gugatan Penggugat Konvensi maupun posita jawaban Tergugat Konvensi, serta bukti-bukti surat yang mana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan angka (3.1.15) di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Ahli Waris dari Olga Pontonuwu sudah sepatutnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau setidaknya harus didengarkan keterangannya di persidangan guna mendukung dalil kepemilikan Penggugat Konvensi yang menyatakan hak milik atas obyek sengketa lahir dari jual belinya dengan Ahli Waris dari Olga Pontonuwu (*vide* positem 1 (satu) dan angka 2 (dua) gugatan Penggugat Konvensi) sehingga mengenai asal usul perolehan tanah tersebut dapat menjadi jelas dan terang;

(3.1.18) Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Konvensi telah mengajukan Saksi-Saksi antara lain Jefry Buang Rondonuwu, S.Pd., dan Joseph Kopenus Togas. Adapun kedua Saksi tersebut bukanlah pihak penjual sebagaimana diketahui dari bukti P-1, bukti P-3, bukti P-5, dan bukti P-6. Begitupun Tergugat Konvensi dalam persidangan mengajukan Saksi-Saksi antara lain Drs. Bernadus Togas dan Herlianus Jacob Kaunang yang mana kedua saksi tersebut berdasarkan bukti P-1, bukti P-3, bukti P-5, dan bukti P-6 diketahui bukanlah pihak penjual. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa penjual dalam perkara *a quo* tidak pernah dihadirkan di persidangan sebagai saksi, baik oleh Penggugat Konvensi maupun oleh Tergugat Konvensi ;

(3.1.19) Menimbang, bahwa selain itu, apabila mencermati gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi, pada petitum angka 7 (tujuh) yang meminta agar jual beli antara Para Ahli Waris Almarhumah Olga Pontonuwu dengan Penggugat Konvensi dinyatakan batal, tidak sah, dan tidak mengikat. Terhadap petitum gugatan rekonsensi dari Tergugat Konvensi tersebut menurut Majelis Hakim pada dasarnya telah menyangkut kepentingan hukum dari Para Ahli Waris Almarhumah Olga Pontonuwu yang merupakan pihak penjual dalam jual beli tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa untuk dapat memeriksa dan memutus perkara *a quo* serta untuk terang dan jelasnya duduk sengketa dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Ahli Waris dari Almarhumah Olga Pontonuwu diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Kesimpulan Majelis hakim tersebut, sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1311



K/Pdt/1983 yang pada pokoknya menyatakan bahwa meskipun dibenarkan penjual yang telah diperiksa sebagai Saksi tidak perlu digugat sebagai pihak, namun yang paling tepat penjual harus ikut ditarik sebagai pihak Tergugat;

(3.1.20) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan di atas, maka demi terang dan jelasnya perkara *a quo* Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Ahli Waris Almarhumah Olga Pontonuwu sudah sepatutnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tersebut dinyatakan kurang pihak;

(3.1.21) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat Konvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Adapun mengenai biaya perkara akan dipertimbangkan dalam Konvensi dan Rekonvensi;

(3.2) DALAM REKONVENSI

(3.2.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan angka (2.8);

(3.2.2) Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonvensi masih saling terkait satu dengan yang lainnya maka dengan demikian seluruh pertimbangan Dalam Konvensi secara *mutatis mutandis* dianggap telah dipertimbangkan kembali Dalam Rekonvensi ini;

(3.2.3) Menimbang, bahwa oleh karena Dalam Konvensi, gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena kurang pihak yang ditarik dalam perkara *a quo*, maka dengan demikian Gugatan Rekonvensi yang merupakan *accessoir* dengan sendirinya menjadi cacat formal dan sudah sepatutnya juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

(3.3) DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

(3.3.1) Menimbang, bahwa terkait dengan bukti-bukti lain yang belum dipertimbangkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan dalam perkara *a quo* telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka tidak lagi ada relevansinya untuk mempertimbangkan bukti-bukti tersebut lebih lanjut sehingga sudah sepatutnya bukti-bukti tersebut baik surat maupun keterangan saksi dikesampingkan;

(3.3.2) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah sehingga



sudah sepatutnya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

(3.3.3) Memperhatikan, Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2752 K/Pdt/1983 j.o. PT Medan Nomor 30/1983 j.o. PN Medan Nomor 115/1982, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/1984, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1311 K/Pdt/1983, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya;

4. M E N G A D I L I :

(4.1) DALAM KONVENSI

(4.1.1) Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

(4.2) DALAM REKONVENSI

(4.2.1) Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

(4.3) DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

(4.3.1) Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp1.436.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari Rabu, tanggal 22 November 2023 oleh kami, Ameilia Sukmasari, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Syaiful Idris, S.H., dan Stifany, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 23 November 2023, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Deiby Rifka Purwanti Wagiran, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Syaiful Idris, S.H.

Ameilia Sukmasari, S.H., M.H.

Stifany, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Deiby Rifka Purwanti Wagiran, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Proses	:	Rp100.000,00;
3. Panggilan	:	Rp220.000,00;
4. Materai	:	Rp10.000,00;
5. Redaksi	:	Rp10.000,00;
6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.066.000,00
Jumlah	:	<u>Rp1.436.000,00;</u>

(Satu Juta Empat Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah)