



PUTUSAN

Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

BERTY RUMAGIT, jenis kelamin Laki-Laki, umur 62 tahun, lahir di Tomohon tanggal 7 Juli 1960, agama Katholik, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat di Kelurahan Walian Lingkungan IX, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. R. ADAM, S.H. dan NINERVA ANDILOLO, S.T, S.H., serta RILLY LIHU, S.H., M.H., RIKE MASKIKIT, S.H., dan CHITYA NATASHA PULUKADANG, S.H., kesemuanya Advokat pada kantor Adam & Partner yang beralamat di Jl. Arie Lasut No. 164 Kota Manado Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa tanggal 22 Juni 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 18 Juli 2022 dengan nomor register 328/SK/2022/PN Arm dan Surat Kuasa Tambahan tanggal 2 November 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 10 Januari 2023 dengan nomor register 09/SK/2023/PN Arm, untuk selanjutnya disebut: **PENGGUGAT**;

I a w a n

PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA, cq. PRESIDEN RI, cq. GUBERNUR SULAWESI UTARA, cq. BUPATI KABUPATEN MINAHASA UTARA, cq. CAMAT KEC. KEMA, **HUKUM TUA/PEMERINTAH DESA WALEO**, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FELDA C. MARAMIS, S.H., dan JERRY KINDANGEN, S.H., kesemuanya Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Felda C. Maramis, S.H. & Rekan yang beralamat di Jl. Manado-Bitung, Watudambo 2, Kecamatan Kauditan, Kabupaten Minahasa Utara berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Oktober 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 11 Oktober 2022 dengan nomor register 482/SK/2022/PN Arm, untuk selanjutnya disebut: **TERGUGAT**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Hal 1 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Mendengar Para Pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 6 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 22 Juli 2022 dengan No. Register 175/Pdt.G/2022/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Kedudukan Hukum Penggugat

1. Bahwa Penggugat ada membeli sebidang tanah Pasini bernama Tanjung Kinawudan terletak di, Desa Waleo, Kec. Kema, Kab. Minahasa Utara seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Pemerintah Desa Waleo atau Tergugat In Casu;
2. Bahwa menurut Pemerintah Desa Waleo (Tergugat) dalam hal ini Hukum Tua/Kepala Desa (pada saat itu Hukum Tua yang menjabat adalah Bpk. Herman Kumayas), tanah tersebut adalah "tanah milik Desa Waleo", sehingga Penggugat tanpa ragu mengeluarkan uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk membayar tanah tersebut;
3. Bahwa ternyata tanah bernama Tanjung Kinawudan yang dibeli Penggugat dari Pemerintah Desa Waleo/Tergugat, bukan tanah milik Desa Waleo melainkan milik dari Kel. Pangkarego;
4. Bahwa uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang berasal dari Penggugat itu tidak dikembalikan kepada Penggugat tetapi digunakan Tergugat untuk membeli tanah disebutkan "Wenuang/Residen";
5. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas maka Penggugat memiliki hak (*Persona Standy in Judicio*) untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat (Pemerintah/Kepala Desa Waleo) di Pengadilan Negeri Airmadidi atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat; yang menjual sebidang tanah Tanjung Kinawudan kepada Penggugat yang bukan miliknya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang berasal dari Penggugat digunakan Tergugat untuk membeli tanah disebutkan "Wenuang/Residen" yang terletak di Desa Waleo Kec. Kema Kab. Minahasa Utara-Sulut;

II. Fakta Hukum

6. Bahwa pada bulan Januari Tahun 2006, antara Penggugat dengan Tergugat yakni Pemerintah Desa Waleo yang diwakili oleh Hukum Tua/Kepala Desa, (pada waktu itu yang menjabat adalah Bpk. Herman Kumayas) sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah Pasini

Hal 2 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bernama Tanjung Kinawudan terletak di, Desa Waleo, Kec. Kema, Kab. Minahasa Utara dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa tanah Pasini bernama Tanjung Kinawudan itu terletak di, Desa Waleo, Kec. Kema, Kab. Minahasa Utara diakui Tergugat adalah milik dari Tergugat (in casu, Pemerintah Desa Waleo);
 8. Bahwa atas atas pengakuan dari Tergugat tersebut, maka Penggugat tidak ragu mengeluarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk membayar tanah bernama Tanjung Kinawudan itu;
 9. Bahwa setelah melakukan jual beli, tanah tersebut oleh Penggugat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik dengan menerbitkan SHM No.141/Desa Waleo tgl 19 Juni 2006;
 10. Bahwa kemudian uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat dari Penggugat, digunakan Tergugat untuk membeli sebidang tanah di Desa Waleo, disebutkan "Wenuang/Residen" dengan luas tanah 60×80 m² milik dari Kel. Kel. Langyuyu-Watupongoh, yang batas-batannya sbb:
 - utara : dengan Ribka Watupongoh
 - timur : dengan Luisa Sumampouw
 - selatan : dengan Jalan Lorong desa
 - barat : jalan lorong desauntuk dijadikan fasilitas olah raga;
 11. Bahwa berselang beberapa waktu lamanya setelah Penggugat membeli tanah Tanjung Kinawudan, Penggugat menerima teguran/somasi dari Kel. Pangkarego yang pada pokoknya mengklaim bahwa tanah Tanjung Kinawudan yang dibeli Penggugat dari Pemerintah Desa Waleo adalah tanah Pasini milik Kel. Pangkarego dengan melampirkan bukti foto copy surat Register Desa No.417 folio wo 2 tgl 12 Agustus 1916 an. Abet Sangel Pangkarego;
 12. Bahwa atas somasi dari Kel. Pangkarego itu Penggugat mengajukan complain kepada Tergugat, yang kemudian ditindak lanjuti oleh Tergugat dengan melakukan pengecekan kembali kepemilikan atas tanah Tanjung Kinawudan dan ternyata benar bahwa tanah Tanjung Kinawudan itu adalah milik dari Kel. Pangkarego, sehingga Pemerintah Desa Waleo (Tergugat perkara a quo) dalam hal ini hukum tua atau kepala Desa Waleo yang menjabat saat itu Bpk. Herman Kumayas membuat Surat Kesaksian dan Pernyataan dimana isi surat tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa

Hal 3 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Pemerintah Desa Waleo telah melakukan kekeliruan dalam menjual tanah milik Kel. Pangkarego kepada Penggugat;

13. Bahwa setelah adanya pengakuan dari Pemerintah Desa Waleo atau Tergugat in casu, Penggugat berinisiatif untuk berdamai dengan Kel. Pangkarego karena Penggugat tidak ingin berperkara dengan Kel. Pangkarego dan tawaran perdamaian dari Penggugat diterima oleh Kel. Pangkarego dengan membuat Akta Perdamaian yang diwakili oleh Bpk. Hendrik Pangkarego, inti dari perdamaian dengan Kel. Pangkarego adalah Penggugat membayar kembali tanah Tanjung Kinawudan kepada Kel. Pangkarego dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
14. Bahwa dengan melakukan pembayaran kepada Kel. Pangkarego atas tanah Tanjung Kinawudan, berarti Penggugat telah melakukan dua kali pembayaran atas objek tanah yang sama yaitu tanah Tanjung Kinawudan, yang pertama kepada Pemerintah Desa Waleo sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan pembayaran kedua kepada Kel. Pangkarego sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena telah membayar tanah Tanjung Kinawudan kepada pihak yang tidak berhak yaitu Pemerintah Desa Waleo/Tergugat In casu;
15. Bahwa oleh karena Penggugat sudah membayar kembali tanah Tanjung Kinawudan kepada pemilik yang sah yakni Kel. Pangkarego maka secara etika dan kepatutan Tergugat harus mengembalikan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, namun uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang sudah dibayarkan kepada Tergugat atas pembelian tanah Tanjung Kinawudan tidak juga dikembalikan Tergugat kepada Penggugat, tetapi uang itu digunakan Tergugat untuk membeli sebidang tanah di Desa Waleo, disebutkan "Wenuang/Residen" dengan luas tanah 60×80 m² di Desa Waleo, dari Kel. Languyu-Watupongoh;
16. bahwa dengan demikian sudah sewajarnya apabila sebidang tanah di Desa Waleo, disebutkan "Wenuang/Residen" dengan luas tanah 60×80 m², yang dibeli Tergugat milik dari Kel. Languyu-Watupongoh untuk dijadikan fasilitas olah raga menjadi milik Penggugat, karena uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk membeli tanah tersebut berasal dari Penggugat;

Hal 4 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



17. Bahwa sudah berulang kali Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat dalam hal ini Hukum Tua/Kepala Desa yang menjabat, perihal penguasaan tanah "Wenuang/Residen" yang pembelinya berasal dari uang Penggugat, karena itu Penggugat memiliki hak atas tanah tersebut dan hendak menguasai serta memakainya, akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati secara bebas tanah tersebut;

III. Unsur Perbuatan Melawan Hukum

18. Bahwa Tergugat telah keliru dalam melakukan penjualan atas tanah Tanjung Kinawudan kepada Penggugat dengan mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik Desa Waleo, sehingga Penggugat mengeluarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk membayar tanah tersebut, yang ternyata tanah Tanjung Kinawudan adalah milik dari Kel. Pangkarego, yang membuat Penggugat harus mengeluarkan biaya lagi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) untuk membayar kepada pemilik tanah yang sah yakni Kel. Pangkarego;

19. Bahwa dengan adanya kekeliruan dari Tergugat yang mengakui bahwa tanah Tanjung Kinawudan adalah milik Desa Waleo, yang ternyata pemiliknya adalah Kel. Pangkarego, sudah sepatutnya apabila Tergugat mengembalikan uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah Tanjung Kinawudan kepada Pengggat, namun sampai saat ini tidak juga dikembalikan hal ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena sudah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

20. Bahwa oleh karena uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah Tanjung Kinawudan tidak dikembalikan Tergugat kepada Pengggat, sudah sepantasnya tanah bernama "Wenuang/Residen" sah menurut hukum menjadi milik Penggugat, akan tetapi sampai saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat, hal ini juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Penggugat tidak dapat menikmati secara bebas tanah tersebut;

21. Bahwa oleh karena tanah "Wenuang/Residen" dibeli oleh Tergugat dari uang milik Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga sah menurut hukum tanah tersebut menjadi milik Penggugat, dan mohon kiranya majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat, atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat atas tanah tersebut agar segera menyerahkan secara sukarela tanah "Wenuang/Residen" kepada Penggugat, dan apabila perlu

Hal 5 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



dengan menggunakan alat kekuatan negara, agar supaya tanah "Wenuang/Residen" dapat dinikmati atau dipakai secara bebas oleh Penggugat;

IV. Kerugian Yang Dialami Penggugat

22. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akibat Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan Tergugat, yang keliru mengakui bahwa tanah Tanjung Kinawudan adalah milik Desa Waleo dan menjual kepada Penggugat, ternyata pemiliknya adalah Kel. Pangkarego;

23. Bahwa karena uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah Tanjung Kinawudan tidak dikembalikan Tergugat kepada Penggugat maka dengan demikian tanah bernama "Wenuang/Residen" adalah sah menurut hukum milik Penggugat, akan tetapi tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat, hal ini juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat menikmati secara bebas tanah tersebut;

24. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata menegaskan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

25. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi (berdasarkan bukti Surat dan keterangan saksi) maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Terhormat agar menghukum Tergugat menyerahkan kepada Penggugat tanah bernama "Wenuang/Residen" menjadi milik Penggugat, untuk dapat dinikmati Penggugat secara bebas tanah tersebut;

26. Bahwa untuk memastikan agar Tergugat tidak mengalihkan atau menjual ke pihak lain tanah bernama "Wenuang/Residen", dan agar supaya gugatan ini tidak bersifat ilusioner belaka maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara ini agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah bernama "Wenuang/Residen";

27. Bahwa oleh karena gugatan ini mempunyai bukti yang sah, yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Terhormat untuk dapat menjatuhkan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum

Hal 6 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



dari pihak Tergugat berupa banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK);

V. Tuntutan/Petitim

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Mohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang keliru telah mengakui bahwa tanah Tanjung Kinawudan adalah milik Desa Waleo, dan menjual kepada Penggugat, ternyata pemiliknya adalah Kel. Pangkarego;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena membayar tanah Tanjung Kinawudan kepada Tergugat yang bukan sebagai pemilik, melainkan Kel. Pangkarego;
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak mengembalikan uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan menurut sah hukum, bahwa sebidang tanah di Desa Waleo, disebutkan "Wenuang/Residen" dengan luas tanah 60x80 m², dahulu milik dari Kel. Languyu-Watupongoh yang dibeli Tergugat untuk dijadikan fasilitas olah raga menjadi milik Penggugat, karena uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk membeli tanah tersebut berasal dari Penggugat;
7. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang masih menguasai tanah "Wenuang/Residen" seluas 60x80 m² dengan batas-batas:
 - utara : dengan Ribka Watupongoh
 - timur : dengan Luisa Sumampouw
 - selatan : dengan Jalan Lorong desa
 - barat : jalan lorong desamerupakan Perbuatan melawan hukum
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah tersebut dari Tergugat untuk menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat tanah "Wenuang/Residen", dan apabila perlu dengan



menggunakan alat kekuatan negara, agar supaya tanah tersebut dapat dinikmati atau dipakai secara bebas oleh Penggugat;

28. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah bernama "Wenuang/Residen";
29. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum dari Tergugat berupa Verzet, Banding ataupun Kasasi ataupun peninjauan kembali (PK);
30. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
31. Mohon Keadilan;

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

(2.3) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SYAIFUL IDRIS, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 September 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

(2.7) Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 18 Oktober 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- a. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang pihak dimana Penggugat tidak menarik keluarga Pangkorego sebagaimana dalam gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga) dimana Penggugat mendalihkan tanah yang dijual adalah milik keluarga Pangkorego. Dan tidak menarik Pemerintah Desa Waleo 2, oleh karena objek Tanjung Kinawudan saat ini terletak di Desa Waleo 2 sehingga gugatan ini cacat formil patutlah dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal 8 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



b. Gugatan kabur (Osbcuur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas/ kabur dimana penggugat tidak menjelaskan dimana dan kapan Penggugat dan Tergugat melaksanakan transaksi Jual beli atas objek sengketa tanah Tanjung Kinawudan.

Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya, terkecuali apa yang diakui secara tegas dalam persidangan;
2. Bahwa seluruh dalil bantahan Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut diatas, diambil alih dan menjadi dalil bantahan pula Dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat membeli sebidang tanah pasini bernama Tanjung Kinawudan terletak di Desa Waleo seharga Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dari Pemerintah Desa Waleo. Bahwa dengan tegas dalil tersebut di bantah oleh Tergugat, bahwa Tergugat selaku Pemerintah Desa Waleo TIDAK pernah melakukan transaksi jual beli tanah pasini bernama Tanjung Kinawudan dengan pihak Penggugat/pembeli bernama Berty Rumagit;
4. Bahwa sepengetahuan Tergugat berdasarkan keterangan Aparat Desa Waleo, BPD Desa Waleo, Tokoh Masyarakat/Agama bahwa pemerintah Desa Waleo pernah melakukan penjualan aset desa pada saat pemerintahan hukum tua saat itu bpk. Herman Kumayas, dengan pembeli bernama Mesakh Watupongoh, jadi transaksi jual beli selaku Penjual Pemerintah Desa Waleo dan Pembeli yang bernama Mesakh Watupongoh bukan dengan Penggugat Berty Rumagit, sebagaimana dalil Penggugat dalam point 1 (satu);
5. Bahwa pada saat Pemerintahan Desa/ Hukum Tua dijabat oleh bpk. Herman Kumayas (tahun 2002-2007) pada tanggal 21 September tahun 2005, pemerintah Desa Waleo saat itu bersama BPD, dan tokoh-tokoh masyarakat/agama utusan Pemuda melaksanakan musyawarah untuk melepas aset/menjual aset Desa Waleo berupa tiga (3) bidang tanah yaitu; tanah di Tanjung Kinawudan, dan dua Puntan/Pulau kecil, dan dijual kepada pembeli bernama Mesakh Watupongoh;
6. Bahwa dalil penggugat poni 3-5 jelas aset yang di jual termasuk tanah di Tanjung kinawudan adalah milik Pemerintah desa Waleo dan Tergugat tidak pernah bertransaksi jual beli dengan Pengugat bernama Berty Rumagit;
7. Bahwa mengenai tanah yang di beli oleh Pemerintah desa Waleo kepada Keluarga Languyu –Watupongoh yang disebut 'Wenuang' adalah uang dari

Hal 9 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- pelepasan aset desa Waleo dari Tanjung Kinawudan dan dua (2) Punten/pulau kecil. Bukan sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat dalam point 4-5;
8. Bahwa Penggugat poin 6 mendalilkan pada bulan Januari 2006 antara Penggugat dan Tergugat Pemerintah Desa Waleo pada saat hukum Tua bpk. Herman kumayas sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah Pasini bernama tanjung Kinawudan seharga Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupiah). bahwa sebagaimana telah dijelaskan Tergugat dalam poin tersebut diatas Tergugat membantah pernah melakukan transaksi jual-beli dengan Penggugat Berty Rumagit bahwa sepengetahuan Tergugat dari keterangan perangkat desa, BPD tokoh-tokoh masyarakat bahwa transaksi jual beli tanah di Tanjung Kinawudan dilakukan oleh Pemerintah Desa Waleo dengan saudara Mesakh Watupongoh bukan dengan Penggugat Berty Rumagit;
 9. Bahwa jelas tanah pasini bernama Tanjung Kinawudan adalah aset milik dari Pemerintah Desa Waleo dan saat ini objek tersebut sudah masuk dalam wilayah pemerintahan Desa Waleo 2;
 10. Bahwa dari hasil pelepasan 3 (tiga) bidang aset/penjualan oleh Pemerintah Desa Waleo kepada Mesakh Watupongoh hasil penjualan digunakan seluruhnya untuk kepentingan masyarakat Desa Waleo antara lain; Pembayaran tanah untuk Lapangan desa; Pengadaan Lampu jalan; Perbaikan Pipa air bersih; Pembayaran 2/3 bahagian tanah kintal BPU kepada kel.Manajang-Jacob, sehingga tidak semua uang hasil penjualan 3 buag aset desa Waleo dibelikan tanah milik Kel. Languyu-Watupongoh bernama "Wenuang";
 11. Bahwa Penggugat mendalilkan mendapatkan somasi dari Kel. Pangkarego yang menyatakan bahwa tanah tanjung Kinawudan milik keluarga Pangkarego, sehingga jelas dalam eksepsi Tergugat seharusnya Penggugat menarik kel. Pangkarego dalam perkara ini;
 12. Bahwa dalil Penggugat Pemerintah Desa Waleo dalam hal ini mantan Hukum Tua Bpk. Herman Kumayas membuat surat kesaksian dan pernyataan yang menerangkan bahwa Pemerintah Desa Waleo telah melakukan kekeliruan dalam menjual tanah milik Kel. Pangkarego. bahwa dalil ini tentunya di bantah oleh Tergugat berdasarkan keterangan aparat desa, BPD Tokoh-tokoh masyarakat tanah objek Tanjung Kinawudan milik pemerintah Desa Waleo dan ketika akan dijual pemerintah Desa Waleo bersama unsur-unsur masyarakat saat itu melaksanakan musyawarah desa ada kesepakatan bersama dalam menjual aset, sehingga ketika ada kekeliruan harusnya dimusyawarkan dengan masyarakat. Sehingga menyangkut surat kesaksian dan pernyataan

Hal 10 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



dari mantah Hukum Tua Herman Kumayas yang menyatakan telah melakukan kekeliruan dalam penjualan itu adalah keterangan bersifat pribadi bukan atas nama Pemerintah Desa Waleo. karena sebagaimana keterangan mantah hukum Tua Herman Kumayas dalam berita acara Klarifikasi masalah penjualan Tanah Desa Tanjung Kinawudan pada tanggal 26 Februari 2021 menerangkan bahwa tanah Desa Tanjung Kinawudan adalah benar Milik Desa Waleo;

13. Bahwa menyangkut pembayaran Penggugat kepada Kel. Pangkarego sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) adalah kesepakatan kedua belah pihak tidak melibatkan Pemerintah Desa Waleo;
14. Bahwa jelas Tergugat tidak pernah melakukan transaksi jula-beli dengan Penggugat Berty Rumagit, bahwa hasil penjualan 3 bidang aset Desa Waleo sebagaimana disebutkan dalam poin 10 diatas dipergunakan untuk kepentingan masyarakat termasuk pembelian tanah milik kel. Languyu-Watupongoh bernama "Wenuang" yang saat ini sudah menjadi aset milik pemerintah Desa Waleo sehingga dalil Penggugat agar tanah bernama 'Wenuang' diberikan kepada Penggugat sebagai ganti rugi adalah mengada-ada. Jelas tanah bernama "Wenuang" adalah milik Pemerintah Desa Waleo yang sampai saat ini telah dibangun berbagai Fasilitas penunjang bagi masyarakat yang menggunakan dana Pemerintah sehingga permintaan Penggugat tentunya sangat di Tolak oleh Tergugat;
15. Bahwa dalam poni 18-21 dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat Keliru dalam melakukan penjualan tentunya dibantah oleh Tergugat. Telah dijelaskan dalam poin tersebut diatas, sebelum melakukan penjualan 3 (tiga) bidang aset Desa Waleo dilakukan musyawarah penjualan dengan melibatkan berbagai unsur masyarakat Desa Waleo sehingga penjualan di Tanjung Kinawudan adalah benar milik desa Waleo sebagaimana juga dalam keterangan berita acara Klarifikasi masalah Penjualan tanah Desa Tanjung Kinawudang yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 26 Februari 2021 pemerintah saat itu hukum tua Julitje Stien Tanod, yang di hadiri mantan Hukum Tua Herman Kumayas yang membenarkan tanah di tanjung Kinawudan adalah milik Desa Waleo. Bahwa tanah aset Desa Waleo bernama "Wenuang" adalah jelas tanah milik Pemerintah Desa Waleo dan sudah sepantasnya dipertahankan oleh pemerintah oleh karena dipakai oleh masyarakat umum dengan dibangunnya fasilitas umum untuk dapat digunakan oleh masyrakat, dan sampai saat ini dikuasai oleh pemerintah Desa Waleo dengan tidak melawan hukum dengan dasar yang benar karena di beli dari Kel. Languyu-Watupongoh yang tidak ada kaitanya dengan Penggugat;

Hal 11 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



16. Bahwa Penggugat memohon dilakukan sita jaminan atas tanah bernama "Wenuang", perlu dijelaskan bahwa sita jaminan terhadap objek haruslah beralasan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan tanah objek untuk menghindari gugatan penggugat, tapi Tergugat tidak ada dan tidak pernah mempunyai niat untuk mengalihkan in casu tanah bernama "Wenuang" karena jelas-jelas milik dari Pemerintah Desa Waleo dan bukan merupakan tanah objek sengketa dan tanah/bernama "Wenuang" telah dibangun fasilitas untuk digunakan oleh masyarakat umum menggunakan dana pemerintah, Sehingga permohonan sita jaminan Penggugat patutlah di tolak;

17. Bahwa permohonan Penggugat untuk dilakukan sita jaminan atas tanah milik Tergugat bernama "Wenuang" untuk menjamin terpenuhinya tuntutan penggugat terhadap tanah milik Tergugat yang bukan merupakan objek perkara patutlah ditolak.

Berdasarkan uraian eksepsi/ jawaban Tergugat tersebut diatas, kiranya majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak Dapat di terima.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menolak permohonan sita Jaminan Penggugat;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

(2.9) Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 1 November 2022, dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 8 November 2022 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagaimana termuat dalam berita acara;

(2.10) Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Kesaksian dan Pernyataan tanggal 18 September 2020 atas nama Herman Kumayas, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 13 Februari 2006 Nominal Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Hal 12 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



3. Fotokopi Surat Transaksi Jual Beli Tanah tanggal 13 Februari 2006, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
 4. Fotokopi Berita Acara Pengukuran Tanah/Sarana Olahraga No. 53/BAPT/PEMMWLO/II/01.02/2006 tanggal 8 Februari 2006, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
 5. Fotokopi Akta Perdamaian tanggal 16 April 2018, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
 6. Fotokopi Pengecekan Register No. 417 Folio 2, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
- (2.11)** Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi KAREL RUMAMBI**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa pada tahun 2006 ada jual beli tanah di Desa Waleo dengan sebutan Tanjung Kinawudan antara Pemerintah Desa Waleo selaku penjual, dengan Penggugat selaku pembeli;
 - Bahwa pada tahun 2006 dalam rapat desa pemerintah desa Waleo menyatakan tanah dengan sebutan Kinawudan adalah tanah milik desa Waleo, Hukum Tua-nya pada saat itu dijabat oleh Herman Kumayas. Kemudian terjadilah jual beli antara pemerintah desa yang diwakili oleh Hukum Tua selaku penjual dengan Berty Rumagit selaku pembeli yang diperantarai oleh Mesak Watupongoh;
 - Bahwa jual beli itu disepakati dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah). Adapun batas-batas objek jual beli adalah Utara, Timur dan Selatan berbatasan dengan laut, Barat berbatasan dengan Edward Mandagi dan Paulus Manayang;
 - Bahwa uang pembelian itu adalah uang milik Berty Rumagit namun uangnya diserahkan kepada Mesak Watupongoh, selanjutnya Mesak Watupongoh menyerahkannya kepada Hukum Tua Herman Kumayas di Balai Desa;
 - Bahwa Tanjung Kinawudan dan Kinawudan itu merupakan objek yang sama;
 - Bahwa objek yang dijual pada tahun 2006 adalah Tanjung Kinawudan dan 2 pulau kecil yang biasa disebut punten. Harga Rp50.000.000,00 (lima

Hal 13 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



puluh juta Rupiah) itu adalah harga untuk Tanjung Kinawudan, sedangkan 2 punten itu harganya lain, saksi sudah lupa berapa harga punten itu;

- Bahwa berdasarkan penyampaian dari pemerintah desa, uang hasil penjualan Kinawudan dipergunakan untuk pembayaran satu bidang tanah yang disebut Wenuang dan tanah itu dipergunakan untuk lapangan olah raga. Tanah tersebut dibeli dari keluarga Languju-Watupongoh, namun saksi tidak mengetahui kapan pastinya jual beli itu dilaksanakan, tapi yang pasti setelah adanya jual beli Kinawudan;
- Bahwa waktu dibeli memang tanah Wenuang itu masih tanah kosong, sekarang sudah ada fasilitas tribun dan lapangan yang dibangun pada sekitar 8 atau 10 tahun sejak pembelian, saksi lupa pastinya;
- Bahwa ukuran tanah Wenuang yang dibeli Pemerintah Desa Waleo ukurannya 60 x 80 meter. Utara berbatasan dengan Ribka Watupongoh, Timur berbatasan dulu dengan Luisa Sumampouw, sekarang berbatasan dengan jalan, Selatan berbatasan dengan jalan, Barat dulu berbatasan dengan Luisa Sumapouw, sekarang berbatasan dengan jalan. Tanahnya Luisa Sumampouw sudah dijadikan jalan karena mereka membuat kapling-kapling;
- Bahwa saat pemeriksaan lokasi ada pemilik tanah yang berbatasan yang ikut hadir, namanya Billy Tahar, dia itu mamanya bernama Watupongoh;
- Bahwa pada tahun 2006, tidak lama setelah adanya jual beli tanah Tanjung Kinawudan, ada orang yang keberatan, yaitu Hendrik Pangkerego, dia datang ke Pemerintah Desa dengan membawa surat-surat dan dia mempertanyakan kenapa tanahnya Hendrik Pangkerego di Kinawudan sudah dijual oleh pemerintah desa. Ternyata setelah Pemerintah Desa melakukan penelitian terhadap register desa atas nama Abitsael Pangkerego yang merupakan opa dari Hendrik Pangkerego, ternyata tanah Kinawudan adalah milik dari keluarga Pangkerego yaitu Abitsael Pangkerego. Selanjutnya Pemerintah Desa mengeluarkan surat yang intinya menyatakan ada kekeliruan dalam penjualan tanah pada tahun 2006 tersebut;
- Bahwa bukti P-6 adalah bukti kepemilikan Hendrik Pangkerego atas tanah Kinawudan, registernya atas nama Abitsael Pangkerego No. Register 417 Folio 2;
- Bahwa tidak ada tanggapan dari pemerintah desa Waleo berkaitan dengan keberatan dari Hendrik Pangkerego tersebut. Kemudian pada tahun 2017 Hendrik Pangkerego mengajukan gugatan di Pengadilan

Hal 14 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Negeri Airmadidi terhadap Berty Rumagit dan pemerintah desa. Saksi mengetahui gugatan itu berdasarkan penyampaian dari Hendrik Pangkerego, nomor perkaranya 200 tahun 2017. Setelah Berty Rumagit menerima surat panggilan, selanjutnya diadakan pertemuan di luar persidangan antara Berty Rumagit dengan Hendrik Pangkerego. Kemudian tercapailah kesepakatan perdamaian. Intinya Hendrik Pangkerego meminta pembayaran dan Berty Rumagit menyepakati nilai pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah). Saksi melihat secara langsung pembayarannya, yang mana penandatanganannya dilakukan di Tomohon;

- Bahwa bukti P-5 adalah kesepakatan perdamaian antara Berty Rumagit dan Hendrik Pangkerego, saksi ikut bertandatangan dalam surat perdamaian tersebut;
- Bahwa kesepakatan antara Berty Rumagit dengan Hendrik Pangkerego tersebut tidak melibatkan Pemerintah Desa Waleo;
- Bahwa Herman Kumayas sebagai mantan Hukum Tua pernah membuat surat pembatalan transaksi jual beli karena adanya kekeliruan tersebut. Herman Kumayas membuat pembatalan itu karena dia takut dilaporkan ke polisi oleh pihak Hendrik Pangkerego;
- Bahwa bukti P-1 adalah surat pembatalan yang dibuat oleh Herman Kumayas sebagaimana yang saksi maksudkan;
- Bahwa Herman Kumayas pernah mengatakan kepada saksi bahwa penjualan tanah Tanjung Kinawudan merupakan kekeliruan dan uang hasil penjualan Tanjung Kinawudan sudah dibelikan tanah yang sekarang menjadi lapangan desa, sehingga tanah lapangan desa digantikan kepada Berty Rumagit. Waktu itu Herman Kumayas bercerita kepada saksi bahwa dia khawatir dan gelisah dikarenakan adanya keberatan dari Hendrik Pangkerego, makanya Herman Kumayas pada sekitar tahun 2020 menyerahkan surat-surat pembelian tanah Wenuang lapangan desa kepada saksi agar saksi serahkan kepada Berty Rumagit sebagai bentuk pembatalan kesepakatan jual beli dan ganti rugi atas kesalahannya;
- Bahwa tidak ada rapat desa sebelumnya berkaitan dengan masalah pembatalan transaksi sebagaimana yang diterangkan Herman Kumayas kepada saksi;
- Bahwa Pemerintah Desa Waleo keberatan dengan penyerahan tanah Wenuang lapangan olahraga dari Herman Kumayas kepada Berty Rumagit;

Hal 15 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa sejak tahun 2006 itu saksi baru mendapatkan informasi bahwa Tanjung Kinawudan adalah tanah desa, sebelumnya saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah itu. Setelah ada keberatan dari Hendrik Pangkerego ternyata baru diketahui ternyata tanah itu ada pemiliknya. Sebelum jual beli memang Tanjung Kinawudan dikuasai oleh keluarga Watupongoh, mereka menanam jagung dan kelapa. Setelah diteliti keluarga Watupongoh ini mendapatkan haknya berdasarkan register atas nama Edward Mandagi;
- Bahwa di Kinawudan itu pemiliknya ada tiga, yang paling depan adalah Abitsael Pangkerego, batas Baratnya adalah Paulus Manayang dan Edward Mandagi. Selain melakukan pembayaran kepada Hendrik Pangkerego sebagai ahli waris dari Abitsael Pangkerego, Berty Rumagit juga melakukan pembayaran kepada ahli waris Paulus Manayang yang bernama Mandagi Rompis, dan Edward Mandagi yang bernama Ali Wenas;
- Bahwa tanah Kinawudan saat ini dikuasai oleh Berty Rumagit;
- Bahwa gambar tanah sebagaimana bukti T-1 merupakan bidang tanah Kinawudan yang dibeli oleh Berty Rumagit pada tahun 2006, namun gambar tanah ini adalah gambar keseluruhan milik 3 orang, yaitu Abitsael Pangkerego, Edward Mandagi dan Paulus Manayang, sehingga tanahnya menjadi luas supaya mendapatkan pembayaran lebih banyak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa dalam bukti T-1 tercatat nama pemiliknya adalah Mesak Watupongoh dan Merie Wewengkang, setahu saksi yang membeli tanah itu adalah Berty Rumagit;
- Bahwa tanah Kinawudan itu sekarang sudah bersertifikat, atas nama Daniel Korompis yang merupakan anak dari Merie Wewengkang;
- Bahwa surat bukti P-1 dibuat oleh Herman Kumayas setelah tidak menjabat sebagai Hukum Tua Desa Waleo;
- Bahwa benar dalam surat kesepakatan bukti P-5 tercantum pihak-pihak yang bersepakat adalah Daniel Korompis dengan Hendrik Pangkerego, bukan Berty Rumagit. Setahu saksi Berty Rumagit, dan juga Mesak Watupongoh, merupakan kepanjangan tangan dari ibu kandung Daniel Korompis yang bernama Merie Wewengkang, artinya Berty Rumagit itu dipercaya untuk mengurus masalah pembelian-pembelian tanah;
- Bahwa Merie Wewengkang mempunyai suami bernama Ronald Korompis, mereka mempunyai anak bernama Daniel Korompis;

Hal 16 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa saksi bekerja menjaga tanah Kinawudan atas suruhan dari Merie Wewengkang, tanah itu adalah tanah yang diperjualbelikan pada tahun 2006;
- Bahwa tanah Tanjung Kinawudan sekarang dikuasai oleh Merie Wewengkang;
- Bahwa tanah Kinawudan itu adalah milik Daniel Korompis sebagaimana sertifikat;
- Bahwa terhadap tanah Tanjung Kinawudan setahu Saksi pembelinya adalah Berty Rumagit, namun Mesak Watupongoh, Berty Rumagit, Merie Wewengkang dan Daniel Korompis adalah satu kesatuan, mereka ada hubungan pekerjaan dalam hal pembelian tanah-tanah;
- Bahwa uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) yang diserahkan kepada Hendrik Pangkerego setahu saksi adalah uangnya Berty Rumagit karena diserahkan oleh Berty Rumagit dan penyerahannya dilakukan di rumah Berty Rumagit di Tomohon;
- Bahwa meskipun dalam buku register tanah desa tanah Tanjung Kinawudan tercantum atas nama Merie Wewengkang, namun Merie Wewengkang tidak hadir pada saat pengukuran tanah. Yang hadir pada saat pengukuran adalah saksi, Berty Rumagit, Mesak Watupongoh dan bersama pemerintah desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan mengapa dalam buku register tanah Tanjung Kinawudan tercantum atas nama dua orang yaitu Mesak Watupongoh dan Merie Wewengkang;
- Bahwa yang menguasai dua punten itu sekarang adalah Merie Wewengkang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa dalam bukti P-1 Herman Kumayas menyatakan menjual tanah kepada keluarga Korompis-Wewengkang. Setahu saksi pembelinya adalah Berty Rumagit;
- Bahwa saksi pernah mengetahui Merie Wewengkang menyuruh dan memberikan uang kepada Berty Rumagit untuk membeli tanah, salah satunya untuk tanah di Desa Waleo, tanah itu masih disebut Kinawudan, luasnya 9,5 hektar dan sertifikatnya atas nama Berty Rumagit, padahal uangnya dari Merie Wewengkang. Pernah juga pembelian dilakukan oleh Berty Rumagit namun sertifikatnya atas nama Merie Wewengkang;
- Bahwa setahu saksi uang pembelian Tanjung Kinawudan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) adalah uang dari Penggugat,

Hal 17 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



namun saksi tidak mengetahui Penggugat mendapatkan uang itu darimana;

2. **Saksi BERNARDUS ROTTIE KUNTEL**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai perangkat Desa Walo yaitu Kepala Jaga Polisi dari tahun 2003 sampai tahun 2008;
- Bahwa Penggugat dan Mesak Watupongoh pernah membeli tanah di Desa Waleo yang disebut Kinawudan pada sekitar tahun 2006;
- Bahwa tanah itu dibeli dari Hukum Tua Desa Waleo Herman Kumayas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga jual belinya;
- Bahwa saksi tidak terlibat dalam transaksi itu, saksi hanya mengetahuinya saja. Jual beli itu tidak melibatkan perangkat desa dan tidak ada pengumuman di desa, tahu-tahu tanah itu sudah mau diukur. Saksi hadir pada saat pengukuran itu. Tanah yang dibeli oleh Penggugat dan Mesak Watupongoh itu berbatasan dengan tanahnya PT Cakra, sedangkan Saksi adalah pengawas dan penjaga PT Cakra, jadi Saksi harus hadir dalam pengukuran itu;
- Bahwa tanah Kinawudan itu sekarang adalah milik Penggugat;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli itu ada dua orang yang keberatan, yaitu Ali Wenas atas nama Paulus Manayang, dan Edward Mandagi atas nama Walewan Korompis. Keduanya langsung dibayar oleh Penggugat dan Mesak Watupongoh, namun berapa pembayarannya saksi tidak tahu;
- Bahwa pada sekitar tahun 2017 ada lagi keberatan dari Hendrik Pangkerego, dia juga akhirnya dibayar juga oleh Penggugat namun saksi tidak mengetahui berapa nilai pembayarannya;
- Bahwa saksi sebagai perangkat desa biasanya terlibat dalam rapat-rapat desa, namun khusus masalah jual beli Kinawudan saksi tidak terlalu mengetahuinya karena agak tertutup, sebelumnya tidak ada pemberitahuan kepada perangkat desa terkait jual beli itu, tahu-tahu tanah itu sudah dibayar;
- Bahwa Hukum Tua sempat mengatakan tanah Kinawudan adalah milik desa. Saksi tidak mengetahui Kinawudan tercatat sebagai aset desa atau tidak, saksi hanya mengetahui berdasarkan informasi dari Hukum Tua katanya tanah di Kinawudan adalah milik desa. Sebelum-sebelumnya saksi tidak mengetahui adanya kepemilikan desa di Kinawudan, saksi

Hal 18 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



baru mengetahui informasi tersebut sejak adanya penyampaian dari Hukum Tua;

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya pencatatan tanah Kinawudan dalam buku register tanah, setelah adanya jual beli tahun 2006 saksi mendengar ternyata tanah Kinawudan ada pemilikinya;
- Bahwa pemilik batas tanah yang berbatasan dengan tanahnya PT Cakra adalah disebelah Timur adalah Paulus Manayang dan Edward Mandagi. Tanahnya Paulus Manayang dan Edward Mandagi itu termasuk bagian tanah yang dijual Hukum Tua kepada Penggugat dan Mesak Watupongoh;
- Bahwa saksi menjaga tanahnya PT Cakra sejak tahun 1999 sampai tahun 2009;
- Bahwa uang penjualan tanah Tanjung Kinawudan diserahkan kepada Hukum Tua Herman Kumayas;
- Bahwa uang hasil penjualan Tanjung Kinawudan dipergunakan untuk membeli tanah untuk lapangan olahraga, lalu membeli tanah kintal untuk Balai Desa, serta untuk pemasangan lampu-lampu merkuri. Saksi mengetahui informasi ini karena ada penyampaian dari Hukum Tua, katanya uang hasil penjualan Kinawudan dipakai untuk membeli lapangan olahraga;
- Bahwa saksi lupa kapan dan berapa harga pembelian tanah untuk lapangan olahraga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah lapangan olahraga itu sudah tercatat dalam buku register tanah atau belum;
- Bahwa Penggugat dan Mesak Watupongoh adalah kepanjangan tangan dari Merie Wewenggang, saksi tidak pasti siapa yang membeli tanah Kinawudan, namun setahu saksi yang membayar tanah Kinawudan adalah Penggugat dan Mesak Watupongoh. Namun setelah pembayaran itu saksi berasumsi mungkin yang membeli adalah Merie Wewenggang. Saksi berasumsi seperti ini karena setelah pembayaran saksi sering melihat Merie Wewenggang ke lokasi Kinawudan, makanya saksi berasumsi mungkin Merie Wewenggang yang membeli tanah itu, Berty Rumagit hanya menyerahkan uang miliknya Merie Wewenggang. Tapi saksi tidak tahu pasti, itu hanya asumsi saksi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Daniel Korompis;

Hal 19 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa sebelum jual beli tahun 2006, tanah Kinawudan dikelola oleh David Korompis yang merupakan pemilik tanah atas nama Edward Mandagi. Lalu ada juga yang lain yaitu Ali Wenas;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Hendrik Pangkerego atau keluarga Pangkerego mengelola tanah Kinawudan;
- Bahwa yang sekarang menguasai tanah Kinawudan adalah Merie Wewenggang;

3. **Saksi HENDRIK PANGKEREGO**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak sekitar tahun 2017;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena ada masalah tanah di Kinawudan. Waktu itu sekitar tahun 2006 atau 2007 saat saksi baru balik ke kampung saksi mendengar tanah Kinawudan sudah terjual. Berdasarkan informasi yang saksi dengar yang melakukan transaksi Kinawudan adalah Mesak Watupongoh, dan Hukum Tua Waleo Herman Kumayas juga membenarkan tanah Kinawudan sudah terjual. Lalu saksi menunjukkan bukti-bukti kepemilikan saksi atas tanah Kinawudan kepada Hukum Tua termasuk bukti register, dan darisitu ternyata benar tanah Kinawudan adalah milik dari orang tua saksi. Selanjutnya Hukum Tua menyarankan kepada saksi agar supaya bertemu dengan Mesak Watupongoh untuk mengurus masalah tersebut. Pada sekitar tahun 2007 saksi berusaha menghubungi Mesak Watupongoh namun tidak pernah direspon. Dikarenakan tidak pernah ada respon, lalu pada tahun 2017 saksi mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Airmadidi berkaitan dengan tanah Kinawudan tersebut. Setelah adanya gugatan tersebut, Karel Rumambi menyarankan kepada saksi untuk bertemu dengan Penggugat. Pada saat itulah pada tahun 2017 saksi pertama kali bertemu dengan Penggugat, selanjutnya Penggugat menyuruh saksi datang ke Tomohon;
- Bahwa pada tahun 2017 saksi mendapatkan informasi Mesak Watupongoh sudah meninggal dunia, dan saksi juga mendapatkan informasi yang melakukan pembayaran adalah Penggugat, makanya pada tahun 2017 saksi menggugat Berty Rumagit;
- Bahwa perkara tahun 2017 itu berakhir dengan perdamaian. Penggugat menawarkan uang kepada saksi 150 juta dan saksi menerima penawaran

Hal 20 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



tersebut. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam surat sebagaimana bukti P-5;

- Bahwa yang menyerahkan uang 150 juta kepada saksi adalah Penggugat, setahu saksi uang itu adalah uangnya Korompis, namun uangnya diserahkan oleh Penggugat. Penyerahan uangnya dilakukan di Tomohon dan dihadiri oleh saudara-saudara saksi, Penggugat dan Karel Rumambi;
- Bahwa masyarakat dan Hukum Tua mengatakan Mesak Watupongoh yang melakukan pembayaran pembelian Tanjung Kinawudan makanya Hukum Tua menyarankan saksi bertemu dengan Mesak Watupongoh. Saksi sudah pernah beberapa bertemu dengan Mesak Watupongoh dan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan saksi, selanjutnya Mesak Watupongoh sempat memberikan penawaran kepada saksi 15 juta, namun saksi tolak, karena tidak sesuai dengan tuntutan saksi. Setelah saksi menolak penawaran Mesak Watupongoh tersebut dan berlarut-larut sampai kemudian saksi mendengar Mesak Watupongoh meninggal dunia. Selanjutnya saksi mendapatkan informasi dari Karel Rumambi bahwa pengganti Mesak Watupongoh adalah Penggugat;
- Bahwa setelah Mesak Watupongoh meninggal dunia, saksi tidak tahu lagi harus berkoordinasi dengan siapa untuk mengurus masalah tanah Kinawudan ini. Setahu saksi Mesak Watupongoh yang biasanya melakukan pembayaran-pembayaran. Setelah saksi mencari informasi, Karel Rumambi mengatakan agar saksi berkoordinasi saja dengan Penggugat untuk mengurus masalah Kinawudan. Jadi yang saksi pahami sebagai "menggantikan posisi Mesak Watupongoh" itu adalah Penggugat menggantikan posisi Mesak Watupongoh untuk melakukan pembayaran-pembayaran;
- Bahwa setahu saksi yang membayar Tanjung Kinawudan adalah Mesak Watupongoh, makanya saksi mengira pembeli Tanjung Kinawudan itu adalah Mesak Watupongoh;
- Bahwa di masyarakat berkembang informasi bahwa pembeli yang sebenarnya adalah Korompis, namun yang melakukan pembayaran adalah Mesak Watupongoh. Setelah Mesak Watupogoh meninggal dunia, yang mengurus digantikan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat peralihan dari Desa Waleo kepada Korompis;

Hal 21 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kinawudan dan Tanjung Kinawudan itu sama, tapi memang ada bagian dari Kinawudan yang bentuknya seperti tanjong, tapi tanah disitu disebutnya Kinawudan;
- Bahwa Paulus Manayang dan Edward Mandagi adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah saksi di Kinawudan. Tanah mereka termasuk bagian tanah yang dijual kepada Korompis;
- Bahwa setelah jual beli dengan Pemerintah Desa Waleo, tanah Kinawudan dikuasai oleh Penggugat dan Korompis melalui orang suruhannya yang bernama Karel Rumambi;
- Bahwa kepemilikan saksi atas tanah Kinawudan didapatkan dari warisan orang tua berdasarkan register tanah atas nama Abitsael Pangkerego;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Korompis;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana perolehan tanah lapangan olahraga Desa Waleo;
- Bahwa tanah Kinawudan itu sekarang secara administratif masuk di Desa Waleo II;
- Bahwa saksi sudah berkali-kali bertemu dengan Hukum Tua Herman Kumayas untuk mengajukan keberatan saksi tentang penjualan tanah Tanjung Kinawudan. Setelah Hukum Tua dan para pengukur tanah melakukan penelitian dan membuka buku register, ternyata benar ada register tanah atas nama orang tua saksi. Selanjutnya Pemerintah Desa Waleo menerbitkan bukti P-6 sebagai bukti kepemilikan saksi dan sudah tercantum atas nama saksi;
- Bahwa setelah mengetahui tanah Kinawudan adalah milik saksi, saat itu Hukum Tua Herman Kumayas sempat meminta maaf kepada saksi dan menyuruh saksi agar ketemu dengan Mesak Watupongoh;
- Bahwa batas-batas tanah Kinawudan milik saksi adalah sebagai berikut: Utara, Timur dan Selatan berbatasan dengan laut, Barat berbatasan dengan Paulus Manayang dan Edward Mandagi. Luasnya hampir dua hektar. Tanah saksi itu menjorok ke laut;
- Bahwa memang di masyarakat berkembang cerita bahwa tanah Tanjung Kinawudan adalah milik Desa Waleo, namun setahu saksi Pemerintah Desa Waleo tidak memiliki tanah di Kinawudan;
- Bahwa saksi tahu Merie Wewengkang dan Ronal Korompis;
- Bahwa pada tahun 2007 saksi mengetahui Mesak Watupongoh adalah kepanjangan tangan dan juru bayar dari keluarga Korompis-

Hal 22 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Wewengkang. Di kampung berkembang cerita uang pembayaran tanah Kinawudan yang diserahkan oleh Mesak Watupongoh adalah uang dari Merie Wewengkang. Dan juga cerita yang saksi dengar dari Penggugat dia bilang tanah itu dari bapak Korompis;

- Bahwa tanah Tanjung Kinawudan yang dijual oleh Pemerintah Desa Waleo itu sekarang sudah bersertifikat atas nama Daniel Korompis, namun sakai tidak pernah melihat secara langsung sertifikat tersebut;
- Bahwa di depan Tanjung Kinawudan ada pulau kecil, pulau itu bukan milik saksi;

(2.12) Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotokopi Register Tanah No. 337 Folio 159, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Register Tanah No. 364 Folio 17, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Berita Acara Klarifikasi Masalah Penjualan Tanah Desa tanggal 26 Februari 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-3;

(2.13) Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi HERMAN LANGUJU**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa tanah di Desa Waleo dengan sebutan Wenuang yang sekarang dipergunakan untuk lapangan olahraga dulunya adalah milik keluarga saksi yaitu keluarga Languju-Watupongoh;
 - Bahwa keluarga Languju-Watupongoh memiliki tiga orang anak, saksi adalah anak yang tertua;
 - Bahwa tanah Wenuang dijual kepada Pemerintah Desa Waleo pada tahun 2005, pada saat itu Hukum Tuanya bernama Herman Kumayas;
 - Bahwa saksi sebenarnya tidak terlibat langsung dalam jual beli itu karena saksi bekerja, namun jual beli itu sudah saksi kuasakan kepada adik saksi yang bernama Ghisbert Languju. Makanya yang bertransaksi secara langsung saat itu adalah adik saksi tersebut;
 - Bahwa ukuran tanah Wenuang yang dijual itu adalah 60 x 80 meter;

Hal 23 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa saksi lupa berapa harga jual belinya, namun saksi sudah menerima bagian dari penjualan itu. Yang mengurus jual beli itu adalah adik saksi, saksi hanya menyetujui dan menerima hasil kesepakatan;
 - Bahwa tujuan Pemerintah Desa Waleo membeli tanah itu adalah karena akan dipergunakan untuk lapangan desa;
 - Bahwa tanah Wenuang itu masih dikelilingi tanah keluarga saksi;
 - Bahwa pada saat jual beli kontur tanah itu belum rata seperti sekarang ini, fasilitas tribun baru dibangun setelah jual beli;
 - Bahwa berdasarkan informasi dari adik saksi, saat itu Pemerintah Desa membutuhkan tanah untuk dijadikan lapangan, dan kebetulan tanah keluarga saksi itu sudah dikavling-kavling, selanjutnya keluarga saksi bersedia melakukan jual beli;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Pemerintah Desa Waleo mendapatkan uang untuk membeli tanah Wenuang;
 - Bahwa Ribka Watupongoh adalah ibu saksi, sedangkan Luisa Sumampouw adalah oma saksi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Mesak Watupongoh karena masih ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah Wenuang yang dijual itu sudah tercatat dalam buku register desa atau belum, dan saksi belum pernah melihat registernya. Namun menurut saksi seharusnya tanah Wenuang sudah tercatat dalam buku register karena orang tua saksi adalah mantan Hukum Tua sehingga seharusnya tanahnya sendiri sudah dimasukkan dalam buku register;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar Pemerintah Desa Waleo menjual tanah yang disebut Tanjung Kinawudan;
 - Bahwa saksi benar telah bertanda tangan dalam bukti P-2, P-3 dan P-4. Di kampung saksi dikenal dengan nama Hermanus Languju, namun di KTP tercantum nama Herman Languju;
4. **Saksi BILLY SUHENDRA TAHAR**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa pada tahun 2005 ada penjualan tanah Kinawudan oleh Pemerintah Desa Waleo. Namun transaksi tersebut sempat menjadi polemik di masyarakat Desa Waleo dikarenakan harganya yang tidak wajar. Selanjutnya para pemuda termasuk saksi melakukan demonstrasi

Hal 24 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



untuk menolak transaksi tersebut karena harga tidak sesuai dan malah merugikan masyarakat, sehingga proses transaksinya dibatalkan oleh Hukum Tua. Kemudian pada sore harinya sekitar pukul 3 sore, saksi dipanggil oleh Hukum Tua Herman Kumayas untuk bermediasi dengan Mesak Watupongoh yang saksi kenali sebagai pembeli tanah desa tersebut;

- Bahwa yang dijual itu satu paket, yaitu Tanjung Kinawudan dan dua pulau kecil atau biasanya disebut punten;
- Bahwa harga 1 paket itu awalnya Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) ditambah pengadaan seragam untuk perangkat desa. Karena harganya terlalu murah makanya para pemuda keberatan dengan rencana tersebut;
- Bahwa saksi saat itu tidak terlalu mengetahui harga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) itu rinciannya seperti apa, apakah untuk Tanjung Kinawudan saja, atau ada yang lain;
- Bahwa menurut penyampaian dari Hukum Tua Herman Kumayas, Mesak Watupongoh adalah pembelinya, makanya saksi dipertemukan dengan Mesak Watupongoh;
- Bahwa karena ada penolakan dari pemuda, makanya transaksi itu dibatalkan. Selanjutnya beberapa waktu kemudian saksi dihubungi oleh Mesak Watupongoh dan dia mengundang saksi ke rumahnya di Kema untuk membicarakan masalah itu. Kemudian saksi bertemu dengan Mesak Watupongoh dan saksi menyampaikan kepada Mesak Watupongoh alasan saksi menolak transaksi tersebut dikarenakan harganya tidak wajar, lalu Mesak Watupongoh menanyakan kepada saksi berapa harga yang sesuai, kemudian saksi mengatakan 50 juta. Harga itu kemudian disetujui oleh Mesak Watupongoh, sehingga Mesak Watupongoh menyampaikan kepada Hukum Tua agar transaksinya dapat dilanjutkan;
- Bahwa dalam pertemuan itu harganya dinaikkan, yaitu Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) khusus untuk 2 punten. Lalu Mesak Watupongoh menjelaskan untuk Tanjung Kinawudan dan Tanjung Sarmela sudah dihargai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta Rupiah), jadi totalnya Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta Rupiah);
- Bahwa Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta Rupiah) itu harga untuk pembelian 2 punten, Tanjung Kinawudan dan Tanjung Sarmela;
- Bahwa pembayarannya dilaksanakan di desa;

Hal 25 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanjung Sarmela juga merupakan kepunyaan desa menurut penyampaian dari Hukum Tua Herman Kumayas;
- Bahwa pelepasan aset itu dibicarakan dalam musyawarah desa, dan masyarakat mengetahui penjualan tersebut;
- Bahwa pihak yang berkedudukan sebagai pembeli dalam transaksi tersebut setahu saksi adalah Mesak Watupongoh;
- Bahwa saksi tidak melihat Penggugat pada saat transaksi. Transaksi tersebut disaksikan langsung oleh masyarakat;
- Bahwa menurut Hukum Tua Herman Kumayas, uang hasil penjualan tanah itu akan dipergunakan pengadaan lampu jalan, perbaikan pipa air bersih dan pengadaan tanah untuk lapangan desa;
- Bahwa saksi termasuk ahli waris dari keluarga Languju-Watupongoh sebagai pemilik tanah lapangan desa yang dibeli oleh Desa Waleo. Pembelian tanah lapangan desa itu dilaksanakan beberapa bulan setelah penjualan Tanjung Kinawudan, yang bertransaksi adalah Hukum Tua Herman Kumayas dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah). Waktu dibeli kondisinya tanahnya tidak seperti sekarang ini, saat itu hanya tanah kosong, tidak ada tribun. Fasilitas tribun dan lapangan dibangun dengan menggunakan dana desa yang pembangunannya pada sekitar tahun 2017 atau 2018;
- Bahwa uang yang dipergunakan untuk membeli tanah lapangan desa itu adalah uang hasil penjualan Tanjung Kinawudan;
- Bahwa setahu saksi Tanjung Kinawudan dan Tanjung Sarmela adalah milik desa berdasarkan penyampaian dari Hukum Tua Herman Kumayas, namun saksi tidak pernah melihat bukti-bukti kepemilikan desa atas Tanjung Kinawudan dan saksi tidak mengetahui darimana peroleh desa atas tanah tersebut. Sebelum adanya penyampaian dari Hukum Tua Herman Kumayas saksi tidak mengetahui siapa pemilik Tanjung Kinawudan dan Tanjung Sarmela;
- Bahwa saksi belum pernah ke lokasi Tanjung Kinawudan, namun lokasi tanah itu ada di pinggir jalan, jadi saksi sering melihat tempat itu saat melintas. Sebelum transaksi tahun 2005 memang ada beberapa orang yang berkebun di tanah Tanjung Kinawudan, yaitu Ali Wenas, Gimon dan Manayang, namun saksi tidak mengetahui apakah mereka pemilik tanah atau bukan;

Hal 26 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa setahu saksi Ali Wenas tidak keberatan dengan transaksi tersebut, dia hadir juga pada saat pertemuan untuk bertransaksi, namun menurut perangkat desa Ali Wenas mendapatkan kompensasi sebagai penggarap atas tanaman jagung dan kelapa;
- Bahwa akhir-akhir ini saksi pernah mendengar ada keberatan dari keluarga Pangkerego berkaitan dengan transaksi tersebut dan atas keberatan itu sudah pernah pula dibahas dalam rapat desa bahwa keluarga Pangkerego juga memiliki tanah di Tanjung Kinawudan, dan saksi juga pernah mendengar dari Hukum Tua Tanod keluarga Pangkerego sudah pula mendapatkan kompensasi;
- Bahwa selama pengurusan jual beli Tanjung Kinawudan tahun 2005, saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Penggugat;
- Bahwa saat proses penjualan itu saksi sempat mendengar ada yang menyebut nama Merie Wewengkang, cuma saksi lupa siapa yang mengatakannya, namun dia tidak pernah terlibat dalam proses transaksi dan saksi tidak mengetahui apa perannya dalam transaksi itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana proses baliknamanya tanah Tanjung Kinawudan, namun saksi pernah mendengar dari Hukum Tua Herman Kumayas sudah ada pengukuran di Tanjung Kinawudan;
- Bahwa sekarang saksi mengetahui telah ada pencatatan Tanjung Kinawudan dalam buku register desa, yaitu atas nama Merie Wewengkang dan Mesak Watupongoh, namun saksi tidak mengetahui mengapa Merie Wewengkang tercatat dalam buku register tanah;
- Bahwa pernah ada pertemuan yang dihadiri juga oleh mantan Hukum Tua Herman Kumayas yang dilaksanakan di rumahnya Hukum Tua Tanod, saksi hadir dalam pertemuan tersebut dan hasil pertemuannya dibuatkan berita acara sebagaimana bukti T-3. Dalam pertemuan itu seingat saksi ada surat kutipan register atas nama Pangkerego dan register atas nama desa. Namun saksi tidak melihatnya secara detil karena yang membidangi masalah pertanahan adalah kepala seksi pemerintahan;
- Bahwa konteks pertemuan sebagaimana bukti T-3 itu adalah adanya permasalahan tumpang tindih register. Tanah yang dijual pada tahun 2005 itu masuk dalam register an. Abitsael Pangkerego. Namun dalam pertemuan itu hasilnya register an. Mesak Watupongoh dan register an. Abitsael Pangkerego berbeda lokasi;

Hal 27 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



5. **Saksi PALENEWAN RAMBI ROMPIS**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Tanah Tanjung Kinawudan itu dulunya adalah aset desa Waleo, tapi sudah dijual pada tahun 2005. Luas tanah yang dijual sekitar 75.000 m² (tujuh puluh lima ribu meter persegi). Namun yang dijual saat itu tidak hanya tanah, tapi pulau kecil yang biasanya disebut punten. Tanah dan punten itu dijual sekalian dalam satu paket;
 - Bahwa pada tahun 2005 itu saksi bukan perangkat desa, saksi mengetahui transaksi itu sebagai masyarakat. Waktu pembayarannya dilakukan di Balai Desa dan disaksikan oleh banyak masyarakat;
 - Bahwa yang melakukan pembayaran saat itu adalah Mesak Watupongoh, di bertransaksi dengan Pemerintah Desa Waleo yang Hukum Tuanya bernama Herman Kumayas;
 - Bahwa saat transaksi tahun 2005 di Balai Desa Waleo, saksi tidak melihat Penggugat ada disana;
 - Bahwa saksi lupa berapa nilai transaksi jual belinya;
 - Bahwa yang dijual pada tahun 2005 itu adalah Tanjung Kinawudan dan punten;
 - Bahwa sebelum pembayaran oleh Mesak Watupongoh, tanah Tanjung Kinawudan sudah terlebih dahulu dilakukan pengukuran oleh Pemerintah Desa Waleo;
 - Bahwa tidak ada yang keberatan dengan transaksi tersebut, termasuk dari kelompok pemuda;
 - Bahwa jual beli Tanjung Kinawudan itu sudah diumumkan sebanyak tiga kali, setelah itu dilakukan pengukuran, lalu dilakukan pembayaran;
 - Bahwa sebelum dijual, pihak yang menggarap dan mengelola Tanjung Kinawudan adalah Dongi Rorong dan Mandagi Rompis. Mereka berdua hadir juga pada transaksi di Balai Desa dan mereka mendapatkan ganti rugi atas tanaman-tanaman penggarap di Tanjung Kinawudan;
 - Bahwa saksi sebagai masyarakat pernah mendengar desa mempunyai tanah di Tanjung Kinawudan, namun saksi tidak mengetahui darimana desa memperoleh tanah itu;
 - Bahwa saksi tidak mengikuti bagaimana proses negosiasi Pemerintah Desa Waleo dengan Mesak Watupongoh sebelum terjadinya transaksi, saksi hanya mengikuti pada saat pembayarannya saja;

Hal 28 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa saat menjabat sebagai perangkat desa, saksi pernah melihat gambar Tanjung Kinawudan dalam buku register tanah desa, namun saksi tidak ingat siapa nama yang tercantum dalam buku register itu dan tanah itu berada di nomor register berapa;
- Bahwa hasil penjualan tanah Tanjung Kinawudan dipergunakan untuk membeli tanah yang diperuntukkan sebagai lapangan desa. Saat dibeli tanah itu masih berupa tanah kosong, belum ada tribun seperti sekarang ini. Tribun baru dibangun kemudian dengan menggunakan dana desa;
- Bahwa tanah lapangan des aitu dibeli dari Hermanus Languju dan saudara-saudaranya, harganya kalau tidak salah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa tidak ada yang keberatan dengan pembelian tanah lapangan desa itu;
- Bahwa setelah transaksi jual beli tanah Tanjung Kinawudan saksi pernah mendengar adanya keberatan dari keluarga Pangkrego berkaitan jual beli tanah Tanjung Kinawudan;
- Bahwa saat saksi masih menjadi perangkat desa, Hukum Tua Tanod pernah mendapatkan somasi tentang tanah lapangan desa, somasi itu diajukan oleh Penggugat. Adapun yang membawa somasi tersebut adalah Karel Rumambi. Inti dari somasi tersebut adalah Tanjung Kinawudan yang dijual pada tahun 2005 ternyata bukan milik Desa Waleo. Atas somasi tersebut, kemudian diadakan pertemuan yang mana diundang juga Hukum Tua saat jual beli tersebut yaitu Herman Kumayas, saksi menghadiri pertemuan tersebut sebagai mantan perangkat desa. Pertemuan itu dibuatkan berita acaranya yang isinya tentang klarifikasi berkaitan dengan jual beli Tanjung Kinawudan. Intinya berkaitan dengan perbedaan tanah Tanjung Kinawudan dan Kinawudan. Kalau Tanjung Kinawudan itu dikelilingi laut, sedangkan Kinawudan itu masih berbatasan dengan tanah milik orang lain. Yang dijual oleh pemerintah desa tahun 2005 itu adalah Tanjung Kinawudan, bukan Kinawudan. Berita acaranya adalah sebagaimana bukti T-3;
- Bahwa saat pertemuan tersebut buku register tanah desa tidak dibuka;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Abitsael Pangkrego. Saksi pernah melihat register atas nama Abitsael Pangkrego, namun saksi tidak mengetahui tanah atas nama Abitsael Pangkrego itu yang di sebelah mana, saksi tidak terlalu memperhatikan register;

Hal 29 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya gugatan yang diajukan oleh keluarga Pangkreggo;
- Bahwa setahu saksi Tanjung Kinawudan sekarang tidak ada yang mengelola, tanah itu sekarang kosong;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Merie Wewengkan, cuma tahu nama karena saksi pernah mendengar dia punya tanah di Waleo, namun saksi tidak mengetahui apa kaitan Merie Wewengkan dalam transaksi jual beli tahun 2005;
- Bahwa batas-batas tanah Tanjung Kinawudan yang dijual pada tahun 2005 adalah: Utara, Timur dan Barat berbatasan dengan laut, sedangkan Selatan berbatasan dengan orang lain namun saksi lupa siapa namanya;
- Bahwa saksi pernah mendengar katanya Penggugat mempunyai tanah di Waleo, namun saksi tidak mengetahuinya secara jelas;

(2.14) Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai obyek sengketa dalam perkara *a quo*, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 9 Desember 2022 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

(2.15) Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 18 April 2023 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

(2.17) 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) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:

- Bahwa pada bulan Januari 2006 terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat yang diwakili oleh Hukum Tua sebagai penjual atas sebidang tanah pasini bernama "Tanjung Kinawudan" yang terletak di Desa Waleo, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa Utara dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), uang mana telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Hal 30 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



- Bahwa kemudian uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) tersebut dipergunakan oleh Tergugat untuk membeli sebidang tanah di Desa Waleo dengan sebutan "Wenuang/Residen" seluas 60x80 m2 milik dari keluarga Languyu-Watupongoh untuk dijadikan fasilitas olah raga, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Ribka Watupongoh;
 - Timur : berbatasan dengan Luisa Sumampouw;
 - Selatan : berbatasan dengan jalan Lorong Desa;
 - Barat : berbatasan dengan jalan Lorong Desa;
- Bahwa setelah berselang lama kemudian Penggugat mendapatkan somasi dari keluarga Pangkerego yang mengklaim kepemilikan tanah "Tanjung Kinawudan" yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat tahun 2006 tersebut. Setelah dilakukan pengecekan oleh Tergugat, ternyata benar bahwa "Tanjung Kinawudan" itu adalah milik dari keluarga Pangkerego sehingga Hukum Tua Desa Waleo saat itu Herman Kumayas membuat surat kesaksian dan pernyataan yang intinya Pemerintah Desa Waleo telah melakukan kekeliruan dalam proses jual beli itu;
- Bahwa berdasarkan pengakuan itu, Penggugat berinisiatif untuk berdamai dengan keluarga Pangkerego yang intinya Penggugat membayar kembali tanah "Tanjung Kinawudan" kepada keluarga Pangkerego seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) karena Penggugat telah membayar tanah "Tanjung Kinawudan" kepada pihak yang tidak berhak yaitu Tergugat. Karena uang tersebut tidak dikembalikan padahal seharusnya Tergugat mengembalikannya kepada Penggugat dan uang tersebut telah dipergunakan oleh Tergugat untuk membeli tanah dengan sebutan "Wenuang/Residen" tersebut, maka sudah sewajarnya tanah "Wenuang/Residen" tersebut menjadi milik Penggugat sebagai penggantian atas kerugian Penggugat dalam melakukan transaksi jual beli tahun 2006 dengan Tergugat;
- Bahwa perbuatan Tergugat yang keliru telah menjual tanah "Tanjung Kinawudan" kepada Penggugat pada tahun 2006, serta perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang pembelian atas tanah "Tanjung Kinawudan" sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) kepada Penggugat, dan perbuatan Tergugat yang masih menguasai tanah di Desa Waleo dengan sebutan "Wenuang/Residen", merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal 31 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



(3.2) Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat. Oleh karena itu sebelum masuk dalam pertimbangan Pokok Perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi dari Tergugat tersebut;

DALAM EKSEPSI

(3.3) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti eksepsi dari Tergugat, pada pokoknya eksekusi Tergugat adalah sebagai berikut:

Eksp.1 Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*) karena Penggugat tidak menarik pihak keluarga Pangkerego dalam kapasitas sebagai pemilik tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat. Selain itu Penggugat juga seharusnya menarik Pemerintah Desa Waleo Dua karena tanah "Tanjung Kinawudan" tersebut saat ini masuk di wilayah Desa Waleo Dua;

Eksp.2 Gugatan kabur (*Obscur Libel*) karena Penggugat tidak menjelaskan dimana dan kapan Penggugat dan Tergugat melaksanakan transaksi jual beli atas tanah "Tanjung Kinawudan";

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

(3.4) Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menolak dengan tegas eksepsi Terbantah tersebut;

(3.5) Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kurang pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

(3.6) Menimbang, bahwa suatu gugatan mengandung *plurium litis consortium* jika pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada orang lain yang harus bertindak sebagai penggugat, atau ditarik sebagai tergugat. Tidak lengkap yang dimaksudkan adalah ketiadaan pihak tersebut dapat membuat perkara menjadi tidak terang dan tidak tuntas. Namun demikian perlu atau tidaknya pihak lain tersebut ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah berkesesuaian pula dengan struktur posita yang dibangun oleh Penggugat supaya gugatan justru tidak menjadi *obscur libel*;

(3.7) Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah menjual tanah "Tanjung Kinawudan" kepada Penggugat pada tahun 2006, tapi ternyata tanah tersebut bukanlah milik Tergugat melainkan milik pihak lain. Dengan struktur gugatan yang demikian, maka Majelis Hakim berpendapat tidak ditariknya keluarga Pangkerego dan Pemerintah Desa Waleo Dua dalam perkara ini tidak

Hal 32 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak karena berdasarkan posisinya keluarga Pangkrego dan Pemerintah Desa Waleo Dua tidak terlibat dalam jual beli tahun 2006 yang disengketakan oleh Penggugat sebagaimana gugatannya tersebut, dan karenanya pula pembuktian tentang ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalil Penggugat tidak tergantung pada ada atau tidaknya keluarga Pangkrego dan Pemerintah Desa Waleo Dua tersebut. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat poin Eksp.1. tersebut tidak beralasan hukum;

(3.8) Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menjelaskan tentang adanya jual beli tanah Tanjung Kinawudan antara Penggugat dengan Pemerintah Desa Waleo yang diwakili oleh Hukum Tua Herman Kumayas pada bulan Januari 2006 dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) *vide* posita angka 1 dan 6. Posita yang demikian ini menurut Majelis Hakim sudah cukup karena Penggugat telah menjelaskan peristiwa hukum yang melatarbelakangi gugatannya, yaitu adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat poin Eksp.2. tersebut tidak beralasan hukum;

(3.9) Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tidak beralasan hukum, dengan demikian eksepsi-eksepsi tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

(3.10) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

(3.11) Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawaban dan dupliknya telah membantahnya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat tidak melakukan transaksi jual beli tanah yang bernama Tanjung Kinawudan dengan pihak yang bernama Berty Rumagit *in casu* Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 21 September 2005 pemerintah desa Waleo menjual aset Desa Waleo berupa tiga bidang tanah, yaitu tanah yang bernama Tanjung Kinawudan, dan dua pulau kecil/punten. Aset tersebut dijual oleh pemerintah desa Waleo kepada pembeli yaitu Mesak Watupongoh, bukan Berty Rumagit *in casu* Penggugat;
- Bahwa uang hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk kepentingan masyarakat Desa Waleo, antara lain: pembelian tanah yang bernama Wenuang

Hal 33 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



dari keluarga Languyu-Watupongoh, pengadaan lampu jalan, perbaikan pipa air bersih, pembayaran 2/3 bagian tanah kintal BPU kepada keluarga Manajang-Jacob. Artinya tidak semua uang hasil penjualan Tanjung Kinawudan dipergunakan untuk membeli tanah bernama Wenuang;

- Bahwa Tanjung Kinawudan adalah aset milik Tergugat. Adanya pembayaran dari Penggugat kepada keluarga Pangkrego sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) adalah kesepakatan kedua belah pihak, tanpa melibatkan Tergugat;
- Bahwa surat kesaksian dan pernyataan dari Herman Kumayas yang menyatakan telah melakukan kekeliruan dalam penjualan tersebut adaah keterangan yang bersifat pribadi dan tidak mewakili Tergugat;
- Bahwa aset Desa Waleo bernama Wenuang adalah jelas tanah milik Tergugat dan sudah sepatasnya dipertahankan oleh Tergugat karena tanah tersebut dipergunakan oleh masyarakat umum dan penguasaan Tergugat atas tanah Wenuang bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tanah tersebut dibeli dari keluarga Languju-Watupongoh yang tidak ada kaitannya dengan Penggugat;

(3.12) Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 RBg pihak Penggugat dibebani beban pembuktian untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat dibebani pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya;

(3.13) Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6, dan 3 (tiga) orang Saksi yang bernama KAREL RUMAMBI, BERNARDUS ROTTIE KUNTEL dan HENDRIK PANGKREGO yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji. Sedangkan Tergugat telah pula mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-3, dan 3 (tiga) orang Saksi yang bernama HERMAN LANGUJU, BILLY SUHENDRA TAHAR dan PALENEWAN RAMBI ROMPIS yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji;

(3.14) Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun Saksi tersebut di atas, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan perkara ini, selain dan selebihnya akan dikesampingkan;

(3.15) Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 9 Desember 2022, Penggugat telah menunjukkan sebidang tanah

Hal 34 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



yang disebut Wenuang/Residen, terletak di Desa Waleo, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa Utara, yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : berbatasan Ribka Watupongoh;
- Timur : berbatasan Luisa Sumampouw;
- Selatan : berbatasan jalan lorong desa;
- Barat : berbatasan jalan lorong desa;

Tanah yang ditunjuk oleh Penggugat tersebut ukurannya 60 x 80 meter, di atas tanah tersebut terdapat lapangan olahraga dan tribun penonton. Tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat;

(3.16) Menimbang, bahwa Tergugat membenarkan tanah yang telah ditunjuk oleh Penggugat tersebut dan menerangkan bahwa benar tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat untuk dipergunakan sebagai tempat lapangan atau sarana olah raga bagi masyarakat Desa Waleo;

(3.17) Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa perkara *a quo* sebagai berikut:

(3.18) Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan pokok sengketa perkara *a quo* Majelis Hakim akan mengkonstatir untuk menggali fakta-fakta yang relevan berdasarkan persesuaian dalil-dalil dan keterkaitan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, yaitu sebagai berikut:

(3.19) Menimbang, bahwa dalil Para Pihak yang berkesesuaian dan tidak disangkal oleh Para Pihak, sehingga dianggap telah terbukti kebenarannya dan karena diperoleh adanya fakta sebagai berikut:

- **Bahwa benar Tergugat pernah menjual tanah yang bernama Tanjung Kinawudan yang terletak di Desa Waleo, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa Utara;**

(3.20) Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah Tanjung Kinawudan tersebut dibeli oleh Penggugat. Dalil Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat yang mendalilkan bahwa Tanjung Kinawudan tersebut dijual oleh Tergugat kepada pembeli yaitu Mesak Watupongoh, bukan Penggugat;

(3.21) Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pihak tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim menggali fakta sebagai berikut:

Apakah benar Penggugat telah membeli Tanjung Kinawudan dari Tergugat?

(3.22) Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun bukti langsung yang menunjukkan tentang adanya jual beli Tanjung Kinawudan antara Penggugat dan Tergugat, misalnya kwitansi pembayaran, surat jual beli, atau Akta Jual Beli;



(3.23) Menimbang, bahwa Saksi KAREL RUMAMBI menerangkan bahwa pada tahun 2006 Penggugat membeli Tanjung Kinawudan dari Tergugat dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah). Uang tersebut diserahkan oleh Penggugat kepada Mesak Watupongoh, lalu Mesak Watupongoh menyerahkannya kepada Hukum Tua Herman Kumayas, namun Saksi KAREL RUMAMBI tidak mengetahui uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) tersebut apakah uang milik Penggugat sendiri atau uang yang diperoleh dari pihak lain. Saksi HENDRIK PANGKEREGO, Saksi BILLY SUHENDRA TAHAR dan Saksi PALENEWAN RAMBI ROMPIS pada pokoknya juga menerangkan tanah Kinawudan telah dijual oleh Hukum Tua Desa Waleo Herman Kumayas kepada Mesak Watupongoh. Sedangkan Saksi BERNARDUS ROTTIE KUNTEL menerangkan bahwa tanah Kinawudan telah dibeli oleh Penggugat dan Mesak Watupongoh pada tahun 2006 dari Hukum Tua Desa Waleo Herman Kumayas;

(3.24) Menimbang, bahwa bukti T-1 yaitu Register Tanah No. 337 Folio 159 pada pokoknya menerangkan bahwa di dalam buku register tanah Desa Waleo No. Register 337 Folio 159 tercatat sebidang tanah dengan nama persil Tanjung Kinawudan seluas 75.000 m² atas nama pemegang hak baru Mesak Watupongoh dan Merij Wewenggang;

(3.25) Menimbang, bahwa Saksi KAREL RUMAMBI dan Saksi HENDRIK PANGKEREGO menerangkan bahwa tanah Tanjung Kinawudan yang diperjualbelikan tersebut sekarang sudah bersertifikat atas nama Daniel Korompis, yang mana menurut keterangan Saksi KAREL RUMAMBI Daniel Korompis tersebut adalah anak kandung dari Merie Wewenggang;

(3.26) Menimbang, bahwa Saksi KAREL RUMAMBI, Saksi BERNARDUS ROTTIE KUNTEL dan Saksi HENDRIK PANGKEREGO menerangkan bahwa Penggugat dan Mesak Watupongoh merupakan kepanjangan tangan dari Merie Wewenggang atau keluarga Korompis-Wewenggang;

(3.27) Menimbang, bahwa Saksi KAREL RUMAMBI menerangkan tanah Kinawudan tersebut sekarang dijaga oleh Saksi KAREL RUMAMBI atas suruh dari Merie Wewenggang. Saksi BERNARDUS ROTTIE KUNTEL juga menerangkan tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Merie Wewenggang, sedangkan Saksi HENDRIK PANGKEREGO menerangkan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan Korompis melalui orang suruhannya yaitu Saksi KAREL RUMAMBI;

(3.28) Menimbang, bahwa Saksi KAREL RUMAMBI dan Saksi HENDRIK PANGKEREGO pada pokoknya menerangkan Saksi HENDRIK PANGKEREGO mengajukan keberatan dengan adanya penjualan tanah Tanjung Kinawudan yang dilakukan oleh Mesak Watupongoh dan Hukum Tua Desa Waleo Herman

Hal 36 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Kumayas karena Saksi HENDRIK PANGKEREGO merasa berhak atas tanah tersebut berdasarkan register tanah atas nama Abitsael Pangkerego. Selanjutnya pada tahun 2017 Saksi HENDRIK PANGKEREGO mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Airmadidi yang tercatat dengan nomor register 200/Pdt.G/2017/PN Arm. Gugatan tersebut berakhir dengan perdamaian sebagaimana bukti P-5;

(3.29) Menimbang, bahwa bukti P-5 yaitu Akta Perdamaian tanggal 16 April 2018 pada pokoknya menerangkan Daniel W. Korompis melalui kuasanya A. R. Adam selaku pihak Tergugat dalam perkara No. 200/Pdt.G/2017/PN Arm telah menjalin kesepakatan dengan Hendrik Pangkerego. Adapun poin-poin kesepakatan tersebut antara lain sebagai berikut:

- Daniel W. Korompis adalah pemegang SHM No. 141/Desa Waleo tanggal 19 Juni 2006, Surat Ukur No. 90/Waleo/2006, tanggal 11 April 2006 luas tanah 41.600 m² an. Daniel W. Korompis terletak di Desa Waleo, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa Utara;
- Hendrik Pangkerego mempunyai sebidang tanah pasini yang terletak di tempat bernama Tanjung Kinawudan, di Desa Waleo, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa Utara, tercatat dalam register tanah No. 417 Folio 2 tanggal 12 Agustus 1916 seluas ± 16.000 m² dengan batas-batas Utara, Timur dan Selatan berbatasan dengan laut, Barat berbatasan dengan Eduard Mandagi;
- Tanah milik Hendrik Pangkerego tersebut berada di atas tanah SHM No. 141/Desa Waleo an. Daniel W. Korompis;
- Hendrik Pangkerego mengakui keabsahan SHM No. 141/Desa Waleo tersebut, dan bersedia menyerahkan surat-surat asli berkaitan dengan kepemilikan tanah No. 417 Folio 2 tanggal 12 Agustus 1916 kepada Daniel W. Korompis, serta mencabut gugatan perkara No. 200/Pdt.G/2017/PN Arm;
- Daniel W. Korompis memberikan imbalan pelepasan hak-hak atas tanah dari Hendrik Pangkerego dan pencabutan gugatan No. 200/Pdt.G/2017/PN Arm yaitu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);

Akta Perdamaian tersebut ditandatangani oleh kuasa Daniel W. Korompis, Hendrik Pangkerego, Emma Palanewen (ibu kandung) dan Junice Pangkarego (saudara kandung), serta Karel Rumambi dan Berty Rumagit masing-masing sebagai saksi;

(3.30) Menimbang, bahwa Saksi HENDRIK PANGKEREGO menerangkan Penggugat sendiri yang menyerahkan uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus

Hal 37 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



lima puluh juta Rupiah) kepada saksi di Tomohon, namun setahu saksi uang tersebut adalah uangnya Korompis, Penggugat hanya menyerahkannya kepada saksi;

(3.31) Menimbang, bahwa Saksi KAREL RUMAMBI menerangkan bahwa oleh karena terjadi kekeliruan dalam penjualan tanah Tanjung Kinawudan, yang mana ternyata pemiliknya bukan Tergugat, namun pemiliknya ternyata ada beberapa pihak salah satunya adalah Saksi HENDRIK PANGKEREGO, selanjutnya Herman Kumayas sebagai mantan Hukum Tua membuat surat pembatalan transaksi jual beli tanah Tanjung Kinawudan sebagaimana bukti P-1 karena adanya kekeliruan tersebut. Herman Kumayas membuat pembatalan itu karena dia takut dilaporkan ke polisi oleh pihak Hendrik Pangkereggo;

(3.32) Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu Surat Kesaksian dan Pernyataan tanggal 18 September 2020 atas nama Herman Kumayas pada pokoknya menerangkan bahwa Herman Kumayas menyatakan saat menjabat sebagai Hukum Tua Desa Waleo pada sekitar bulan Januari tahun 2006 pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah yang disebut Tanjung Kinawudan dan Pulau Punten dengan keluarga Korompis-Wewenggang;

(3.33) Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan penilaian sebagai berikut:

- a) Bahwa terhadap keterangan saksi-saksi sebagaimana angka **(3.23)** bahwa Mesak Watupongoh adalah pihak telah membeli tanah Tanjung Kinawudan hanya didasarkan pada penglihatan saksi-saksi bahwa Mesak Watupongoh adalah orang yang telah melakukan pembayaran atau yang menyerahkan uang atas pembelian tanah Tanjung Kinawudan kepada Hukum Tua Desa Waleo. Namun demikian keterangan saksi-saksi tersebut tidak lantas membuktikan bahwa Mesak Watupongoh, atau Penggugat, adalah prinsipal pembeli karena pihak yang melakukan pembayaran dalam suatu transaksi belum tentu merupakan pihak prinsipal pembeli, bisa saja pihak yang melakukan pembayaran tersebut melakukan perbuatan tersebut untuk mewakili kepentingan serta untuk dan atas nama prinsipal pembeli;
- b) Bahwa Penggugat mendalilkan tanah Tanjung Kinawudan tersebut telah dibeli oleh Penggugat. Saksi KAREL RUMAMBI menerangkan pihak yang membeli Tanjung Kinawudan adalah Penggugat. Meskipun pembayarannya dilakukan oleh Mesak Watupongoh, namun Saksi KAREL RUMAMBI menerangkan uang pembelian tanah itu diterima Mesak Watupongoh dari Penggugat, namun Saksi KAREL RUMAMBI tidak mengetahui asal perolehan Penggugat atas uang tersebut. Majelis Hakim menilai seandainya keterangan Saksi

Hal 38 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



KAREL RUMAMBI benar bahwa Penggugatlah yang telah membeli tanah Tanjung Kinawudan, seharusnya bukti-bukti kepemilikan tanah Tanjung Kinawudan tercatat menjadi atas nama Penggugat. Namun dalam bukti T-1 yaitu Register Tanah No. 337 Folio 159, untuk tanah Tanjung Kinawudan tidak tercantum nama Penggugat sebagai pemegang hak baru, namun tercantum atas nama Mesak Watupongoh dan Merij Wewengkang. Selain itu berdasarkan keterangan Saksi KAREL RUMAMBI sendiri dan Saksi HENDRIK PANGKEREGO menerangkan bahwa tanah Tanjung Kinawudan yang dibeli dari Hukum Tua Herman Kumayas tersebut sudah bersertifikat, yang mana sertifikat bukan pula atas nama Penggugat, melainkan atas nama Daniel W. Korompis, yang merupakan anak kandung dari Merie Wewengkang;

- c) Bahwa dalil Penggugat bahwa Tanjung Kinawudan telah dibeli oleh Penggugat juga bertentangan dengan bukti P-5 yaitu Akta Perdamaian tanggal 16 April 2018, yang mana Saksi HENDRIK PANGKEREGO menjalin kesepakatan perdamaian berkaitan dengan sengketa kepemilikan Tanjung Kinawudan, bukan dengan Penggugat, melainkan dengan Daniel W. Korompis selaku Tergugat dalam perkara No. 200/Pdt.G/2017/PN Arm yang diwakili oleh kuasanya A. R. Adam, S.H., sedangkan Penggugat bersama dengan Saksi KAREL RUMAMBI dalam kesepakatan tersebut hanya berkedudukan sebagai saksi. Saksi HENDRIK PANGKEREGO menerangkan uang yang dia terima dari Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) adalah uang dari Korompis;
- d) Bahwa dengan memperhatikan keterangan Saksi KAREL RUMAMBI, Saksi BERNARDUS ROTTIE KUNTEL dan Saksi HENDRIK PANGKEREGO yang menerangkan bahwa Penggugat dan Mesak Watupongoh merupakan kepanjangan tangan dari Merie Wewengkang atau keluarga Korompis-Wewengkang, dan keterangan Saksi KAREL RUMAMBI bahwa tanah Tanjung Kinawudan saat ini dikuasai oleh Merie Wewengkang yang memerintahkan Saksi KAREL RUMAMBI untuk menjaga tanah tersebut, dihubungkan dengan tidak adanya nama Penggugat sebagai pemegang hak baru dalam buku register tanah Desa Waleo *vide* bukti T-1 dan tidak adanya pula nama Penggugat dalam sertifikat tanah Tanjung Kinawudan, serta keterangan Saksi HENDRIK PANGKEREGO bahwa uang Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) yang dia terima dari Penggugat bukan berasal dari Penggugat sendiri namun berasal dari Korompis, maka memberikan persangkaan yang konkret mendekati kepastian (*vide* Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) kepada Majelis Hakim dan karenanya

Hal 39 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



diperoleh adanya fakta bahwa dalam transaksi jual beli Tanjung Kinawudan Penggugat bukan dalam kapasitas prinsipal pembeli, namun Penggugat melakukan pengurusan jual beli tanah Tanjung Kinawudan dalam kapasitas mewakili kepentingan prinsipal pembeli, yang mana menurut bukti P-1 yaitu Surat Kesaksian dan Pernyataan tanggal 18 September 2020 transaksi jual beli tanah Tanjung Kinawudan pembelinya adalah keluarga Korompis-Wewengkang, bukan Penggugat;

(3.34) Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pihak prinsipal pembeli dalam transaksi jual beli tanah Tanjung Kinawudan, maka Majelis Hakim menilai Penggugat tidak memiliki kepentingan atas transaksi tersebut sehingga tidak mempunyai kualitas hukum untuk menggugat adanya perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli tanah Tanjung Kinawudan. Karenanya gugatan Penggugat telah melanggar asas *point d'interest point d'action* yang berarti barang siapa yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat mengandung *diskualifikasi in person*;

(3.35) Menimbang, bahwa penilaian Majelis Hakim tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut: "*Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (Asas legitima persona standi in judicio)*";

(3.36) Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat juga mengandung cacat formil dengan alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa jual beli Tanjung Kinawudan dan Wenuang adalah dua perbuatan hukum yang terpisah dan tidak dapat dicampuradukkan karena keduanya memiliki konsekuensi, kepentingan dan hubungan hukum masing-masing;
- b) Bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai pembeli atas tanah Tanjung Kinawudan dan merasa Tergugat selaku penjual tanah Tanjung Kinawudan telah melakukan perbuatan melawan hukum (petitum angka 3) dalam transaksi jual beli tersebut. Oleh karena Tergugat selaku penjual tanah Tanjung Kinawudan tidak mengembalikan uang hasil penjualan tanah tersebut, padahal menurut Penggugat Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat memohon agar tanah Wenuang dinyatakan sebagai milik Penggugat (petitum angka 6) dikarenakan uang hasil penjualan tanah Tanjung Kinawudan dipergunakan oleh Tergugat untuk membeli tanah

Hal 40 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Wenuang, serta perbuatan Tergugat yang masih menguasai tanah Wenuang adalah perbuatan melawan hukum (petitum angka 7);

- c) Bahwa Majelis Hakim menilai pembeli tanah Tanjung Kinawudan tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah Wenuang. Meskipun tanah Wenuang dibeli oleh Tergugat dengan menggunakan uang hasil penjualan tanah Tanjung Kinawudan, namun hubungan hukum dan konsekuensi hukum yang menyertainya dalam transaksi jual beli Wenuang tidaklah mengikat pembeli tanah Tanjung Kinawudan, begitu pula sebaliknya. Transaksi jual beli telah selesai dengan telah dilaksanakannya prestasi oleh masing-masing pihak, dan karenanya penjual berhak menggunakan uang yang diperoleh dari hasil penjualannya itu untuk kepentingannya sendiri, termasuk untuk membeli tanah Wenuang. Jika pembeli merasa penjual tanah Tanjung Kinawudan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka pembeli dapat menuntut penjual mengganti segala kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan penjual tersebut *vide* Pasal 1365 KUHPerdota. Lebih lanjut jika penjual telah dihukum melakukan pembayaran untuk mengganti kerugian pembeli, namun penjual tidak melaksanakannya secara sukarela, maka akan dilaksanakan dengan cara melelang barang-barang milik penjual *vide* Pasal 208 RBg;
- d) Bahwa oleh karena pembeli tanah Tanjung Kinawudan tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah Wenuang, maka pembeli tersebut juga tidak memiliki kepentingan terhadap tanah Wenuang dan karenanya gugatan Penggugat cacat formil;

(3.37) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat patutlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

(3.38) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap materi pokok perkara *a quo* menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

(3.39) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada di pihak yang kalah, dengan demikian kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

(3.40) Memperhatikan, Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Hal 41 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.886.000,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari **RABU** tanggal **10 MEI 2023**, oleh **CHRISTIAN ELIEZER OKTAVIANUS RUMBAJAN, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **ARI MUKTI EFENDI, S.H.** dan **ANNISA NURJANAH TUARITA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **SELASA** tanggal **23 MEI 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **HENDRA HAYA, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ARI MUKTI EFENDI, S.H.

**CHRISTIAN E. O. RUMBAJAN
S.H.**

ANNISA NURJANAH TUARITA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

HENDRA HAYA, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 580.000,-
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 1.156.000,-
5. Materai Putusan	Rp. 10.000,-
6. Redaksi.....	Rp. 10.000,-
Jumlah.....	Rp.1.886.000,-

(satu juta delapan ratus delapan puluh enam ribu Rupiah)

Hal 42 dari 43 Putusan Nomor 175/Pdt.G/2022/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)

