



**PUTUSAN**

Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ENGEL GLENDY SAHANGGAMU**, Tempat lahir Manado, Tanggal lahir 26 Juli 1985, Umur 37 tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, Status Kawin, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jln. Sekolah Duta Raya Nomor UF 8, RT/RW 005/014, Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Prov. DKI Jakarta, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Noorche Jabez Tumundo, S.H., dan Martinus Dumumpe, S.H., Para Advokat pada Kantor Noorche Jabez Tumundo, S.H., & Rekan yang beralamat di Jln. Nender Mandang, Ling. III, Rt/Rw 000/003, No. 10, Kelurahan Mapanget Barat, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/S.K.K-Pdt.G//2023, tanggal 24 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan nomor register 129/SK/2023/PN Arm, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

- 1. VEKLY YOHANIS ANSA**, beralamat di Desa pulisan, Jaga II, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara, sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. JOHANA TAKUMANSANG**, beralamat di Desa pulisan, Jaga I, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa utara, Propinsi Sulawesi Utara, sebagai **TERGUGAT II**;
- 3. P.T. MINAHASA PERMAI RESORT DEVELOPMENT**, beralamat di Gedung Menara Duta Lantai 3, Jln. Rasuna Said Kav B-9 Jakarta 12910. Cq. Jln. Jend. Sudirman, No. 1, Gunung wenang, Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi utara,

Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Hotel Sintesa Peninsula Manado), dalam hal ini diwakili oleh Martina Widjaja selaku Direktu Utama yang telah memberikan kuasa kepada Garry H. Tamawiwiy, S.H., Advokat pada kantor Firma Hukum Garry H. Tamawiwiy, S.H., & *Partners* yang beralamat di Perumahan Griya Paniki Indah Jln. Mawar Utama V No. 17, Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan nomor register 316/SK/2023/PN Arm, sebagai **TERGUGAT III**;

**4. LINDA RACHMAT**, beralamat di Jln. Taman Patra XIII, Nomor 11 – 12, Kelurahan Kuningan timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Garry H. Tamawiwiy, S.H., Advokat pada kantor Firma Hukum Garry H. Tamawiwiy, S.H., & *Partners* yang beralamat di Perumahan Griya Paniki Indah Jln. Mawar Utama V No. 17, Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan nomor register 467/SK/2023/PN Arm, sebagai **TERGUGAT IV**;

**5. MARTINA WIDJAYA**, beralamat di Jl. H.R. Rusuna Said, Kav. B-9, Jakarta 12910, sebagai **TERGUGAT V**;

**6. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) LINDA JOAN TANOS, S.H.**, M.Kn., beralamat di Jalan Arnold Mononutu Nomor 225, Lingkungan 1, Sukur, Airmadidi, Kabupaten Minahasa utara, Provinsi Sulawesi utara, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

**7. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL** Cq. **KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI UTARA** Cq. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA**, beralamat di Jln. Maesa, Sasaran, Tondano Utara,

*Halaman 2 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



Kabupaten Minahasa. sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

**8. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI UTARA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA,** beralamat di Kompleks Kantor Bupati Minahasa Utara, Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini diwakili oleh Jeffree Jermia Robert Supit, S.H., M.H., selaku Kepala Kantor yang telah memberikan kuasa kepada Aldho Bergowo Sinaga, A.Md., S.Kom., Muh. Nasir, S.H., dan Alfando Mario Rumampuk, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 368/Sku-71.06.MP.02.02/VII/2023, tanggal 26 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi dengan nomor register 339/SK/2023/PN Arm, sebagai **TURUT TERGUGAT III;**

- (1.2) Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 9 Juni 2023 dalam Register Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. KEDUDUKAN SERTA KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT.

1. Bahwa Penggugat Memiliki Sebidang Tanah Pasini Dengan Luas tanah kurang lebih 38.000 (tiga puluh delapan ribu) meter persegi),

Yang terletak di Jaga III, Desa Pulisan, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara, dengan Batas – batas tanah yang adalah sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Laut;  
Timur : berbatasan dengan tanah milik S.M Rondonuwu;

Halaman 3 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : berbatasan dengan Gunung batu;

Barat : berbatasan dengan Gunung batu.

Selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai OBJEK SENGKETA.

## II. FAKTA HUKUM.

2. Bahwa bidang tanah pasini Milik Penggugat sebagaimana terurai pada dalil angka 1 (satu) tersebut diatas yang menjadi Objek sengketa,

Sebelumnya milik dan dikuasai oleh Alm. JOHANIS TAKUMANSANG sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 1990 secara terus menerus sebagai Warga Negara Indonesia Pribumi dan Telah terdaftar di Register Desa Pulisan dengan Nomor : 266, Folio 76;

Kemudian berjalannya waktu, pada tahun 1990 Bidang tanah pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut oleh Alm. JOHANIS TAKUMANSANG Ditunjuk dan dialihkan serta diserahkan untuk dikuasai dan dikelola serta menjadi Hak Milik kepada salah seorang anak bernama Johana Takumansang pada Gugatan ini disebut sebagai Tergugat II.

Bahwa pada tahun 2016 Bidang tanah pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut kembali pula Ditunjuk dan dialihkan serta diserahkan oleh Johana Takumansang kepada Vekly Yohanis Ansa pada Gugatan ini disebut sebagai Tergugat I, untuk dikuasai dan dikelola serta menjadi hak miliknya,

Bahwa selanjutnya bidang tanah pasini yang menjadi objek sengketa tersebut pada hari selasa tanggal 04 Februari 2020, dialihkan Hak kepemilikan serta Penguasaan dan Pengelolaan melalui Jual Beli dari Tergugat I kepada Penggugat secara Sah dengan didasari pada Pembuatan Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli dengan Nomor : 51/2020; yang dibuat, disetujui serta ditandatangani oleh para Pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual, dan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Nama LINDA JOAN TANOS, S.H., M.Kn. yang Pada Gugatan ini disebut sebagai Turut Tergugat I.

Maka dengan dasar tersebut Tergugat I secara hukum telah melepaskan Hak dan Kepemilikan atas Bidang Tanah Pasini yang menjadi objek sengketa tersebut yang secara Sah dan diakui secara Hukum kepada Penggugat;

Olehnya Kepemilikan Penggugat terhadap Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut diperoleh Secara Sah dan Mengikat secara Hukum bahkan dilakukan dengan Itikad Baik dan Jujur.

3. Bahwa sejak Alm. JOHANIS TAKUMANSANG, kemudian Tergugat II, dan Tergugat I, Memiliki dan Menguasai Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut, sejak dari tahun 1976 dan selanjutnya pada hari selasa

*Halaman 4 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Februari tahun 2020 dialihkan Hak kepemilikan serta penguasaan kepada Penggugat sampai dengan saat ini;

Menurut pihak Alm. JOHANIS TAKUMANSANG, yaitu Tergugat II, dan Tergugat I tidak pernah Menjual ataupun Mengalihkan dalam bentuk dan konsep serta Perihal apapun, Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek Sengketa tersebut Kepada Pihak Lain selain kepada Penggugat.

4. Bahwa setelah terjadi proses peralihan melalui Jual beli terhadap Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek Sengketa tersebut, maka pada sekitaran bulan Maret tahun 2021,

Penggugat mencoba Akan Menguasai bahkan Menduduki serta Mengolah Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut dengan menyuruh Orang Kepercayaan dari Penggugat untuk melakukan pengecekan kembali terhadap Bidang Tanah Pasini yang adalah Milik dari Penggugat dan saat ini menjadi objek sengketa tersebut,

Akan tetapi didapati Informasi dari Warga sekitar baik yang ada di desa Pulisan maupun disekitar lokasi Objek sengketa, Bahwa Bidang Tanah Pasini yang Telah menjadi Objek Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang saat ini menjadi Objek sengketa tersebut Ternyata dikuasai dan dikelola serta Rencana Akan dijadikan tempat Pariwisata oleh P.T. Minahasa Permai Resort Development yang pada Gugatan ini disebut sebagai Tergugat III.

Bahwa untuk meyakinkan lagi Penggugat tentang Informasi tersebut, maka Penggugat mengajukan Permohonan Pendaftaran Pertama kali terhadap Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut Untuk Pengakuan / Penegasan Hak Kepemilikan dari Penggugat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara;

Akan tetapi kembali Penggugat dikagetkan; dimana pada tanggal 31 Maret 2021 Turut Tergugat III yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara Mengirimkan surat kepada Penggugat dengan Nomor : 132/71.06-300/III/2021, Perihal : Pemberitahuan, bahwa pada Pokoknya menerangkan tentang Bidang tanah pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut yang akan dimohonkan oleh Penggugat untuk Pendaftaran Pertama kali Belum dapat Turut Tergugat III Daftarkan, dikarenakan Bidang Tanah Pasini yang dimohonkan oleh Penggugat terletak didalam 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik

1. SHM Nomor : 00003 Desa Pulisan atas Nama Tergugat IV yaitu Linda Rachmat;

Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



2. SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan atas Nama Tergugat IV yaitu Linda Rachmat;
3. SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan atas Nama Tergugat V yaitu Martina Widjaya.

Sehingga secara Patut pula Rangkaian Dasar Yuridis Penguasaan dari Tergugat III, Bahkan Rangkaian Dasar Yuridis Proses Diperolehnya Bidang Tanah Pasini yang Menjadi Objek sengketa Tersebut, sampai pada Pendaftaran dan Tercatat pada SHM Nomor : 00003 dan SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan atas Nama Tergugat IV, Serta SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan atas Nama Tergugat V,

Haruslah demi Hukum dibuktikan oleh Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V,

Sebab, menurut Tergugat I dan Tergugat II, secara benar dan jelas pula Tergugat IV dan Tergugat V Tidak pernah Menguasai, Menduduki bahkan Mengolah, Bidang tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut.

5. Bahwa sebagaimana Maksud dari uraian point 4 (empat) tersebut diatas, Penggugat langsung melakukan Konfirmasi dengan Tegas kepada Tergugat I dan Tergugat II atas Dasar Perihal Surat dari Turut Tergugat III yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara kepada Penggugat tersebut;

Akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II Menyampaikan kepada Penggugat dengan Tegas pula dan Tentunya secara Patut Hal tersebut Haruslah Dibuktikan secara hukum oleh Tergugat I dan Tergugat III;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Selama Memiliki, bahkan Menguasai, Bidang tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut sejak Penguasaan oleh Alm. JOHANIS TAKUMANSANG pada sekitaran tahun 1976 sampai dengan sekitaran tahun 1990 secara terus menerus sebagai Warga Negara Indonesia Pribumi sampai Tergugat I secara hukum telah melepaskan Hak dan Kepemilikan atas bidang tanah pasini yang menjadi objek sengketa tersebut secara Sah dan diakui secara Hukum kepada Penggugat melalui Proses Jual Beli yang dibuat dan dilakukan di hadapan Turut Tergugat I, dimana Bidang tanah yang menjadi Objek sengketa tersebut TIDAK PERNAH DIALIHKAN ATAU TIDAK PERNAH DIKUASAI ATAUPUN DALAM PENGUASAAN ORANG LAIN Dalam bentuk serta Konsep dan perihal apapun Oleh dan siapapun;

6. Bahwa dengan Bertitik tolak pada Alasan Penegasan dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana terurai pada Angka 5 (lima) tersebut diatas, bahwa Bidang tanah yang menjadi Objek sengketa tersebut sebelum dialihkan melalui Jual beli kepada Penggugat, Bidang Tanah Pasini Tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIDAK PERNAH DIALIHKAN ATAU TIDAK PERNAH DIKUASAI ATAUPUN DALAM PENGUASAAN ORANG LAIN Dalam bentuk serta Konsep dan perihal apapun Oleh dan siapapun.

Maka, Rangkaian Dasar Yuridis Penguasaan dari Tergugat III, Bahkan Rangkaian Dasar Yuridis Proses Diperolehnya Bidang Tanah Pasini yang adalah Milik dari Penggugat, dan saat ini Menjadi Objek sengketa Tersebut, sampai pada Pendaftaran dan Tercatat pada SHM Nomor : 00003 dan SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan atas Nama Tergugat IV, Serta SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan atas Nama Tergugat V,

Yang secara Jelas, Tanpa Sepengetahuan dan Seijin dari Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemilik Awal terhadap bidang tanah pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut, dan saat ini adalah milik dari Penggugat Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/2020 yang dibuat, disetujui serta ditanda tangani oleh para pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual, dan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Linda Joan Tanos, S.H., M.Kn.

Bahkan Dampak Penguasaan serta Perolehan terhadap Bidang Tanah Pasini yang telah menjadi Objek sengketa tersebut oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V Dialami oleh Penggugat, dimana, Penggugat Tidak bisa Menduduki bahkan Menguasai serta Mengolah Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut secara bebas dan leluasa, Adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Serta, Rangkaian Dasar Yuridis Penguasaan dari Tergugat III, Bahkan Rangkaian Dasar Yuridis Proses Diperolehnya Bidang Tanah Pasini yang adalah Milik dari Penggugat, dan saat ini Menjadi Objek sengketa Tersebut, sampai pada Pendaftaran dan Tercatat pada SHM Nomor : 00003 dan SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan atas Nama Tergugat IV, Serta SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan atas Nama Tergugat V,

Yang secara Jelas pula, Tanpa Sepengetahuan dan Seijin dari Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemilik Awal terhadap bidang tanah pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut, dan saat ini adalah milik dari Penggugat Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/2020 yang dibuat, disetujui serta ditanda tangani oleh para pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual, dan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Linda Joan Tanos, S.H., M.Kn.

Bahkan Dampak Penguasaan serta Perolehan terhadap Bidang Tanah Pasini yang telah menjadi Objek sengketa tersebut oleh Tergugat III, Tergugat IV,

*Halaman 7 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



dan Tergugat V Dialami oleh Penggugat, dimana, Penggugat Tidak bisa Menduduki bahkan Menguasai serta Mengolah Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut secara bebas dan leluasa, Adalah TIDAK SAH, TIDAK MENGIKAT DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM SAMA SEKALI.

7. Bahwa oleh Karena Rangkaian Dasar Yuridis Penguasaan dari Tergugat III, Bahkan Rangkaian Dasar Yuridis Proses Diperolehnya Bidang Tanah Pasini yang adalah Milik dari Penggugat, dan saat ini Menjadi Objek sengketa tersebut, sampai pada Pendaftaran dan Tercatat pada SHM Nomor : 00003 dan SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan atas Nama Tergugat IV, Serta SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan atas Nama Tergugat V,

Yang dilakukan secara Tidak Sah dan Melawan Hukum oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, Yang Dampak Penguasaan bahkan Perolehan terhadap Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut Dialami Penggugat, dimana Penggugat Tidak bisa Menduduki bahkan Menguasai serta Mengolah Bidang Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut secara bebas dan leluasa, sehingga agar tidak ada tindakan Lebih dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka sangat patut dan wajar apabila Penggugat menuntut Keadilan dengan mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Airmadidi agar dapat disidangkan dan memperoleh Putusan yang Adil.

8. Bahwa sangat cukup beralasan bagi Penggugat melalui Gugatan ini menuntut kepada Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, atau Siapa saja yang mendapat Hak dari Padanya di Hukum untuk segera Keluar serta Mengosongkan dan Menyerahkan Kepada Penggugat Objek sengketa yang menjadi Objek Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana terurai pada dalil angka 1 (satu) tersebut diatas, secara sukarela dan seketika tanpa ada syarat apapun Kepada Penggugat untuk dipakai, dikuasai, serta dikelola secara bebas.
9. Bahwa Penarikan para Pihak pada Gugatan ini sebagai Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III demi memenuhi syarat Formil Gugatan, agar supaya dapat tunduk dan bertakluk serta menjalankan Putusan dalam Perkara ini.
10. Bahwa demi menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat serta mengingat pula agar Gugatan Penggugat tidak Illusoir dan tidak dialihkannya bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum juga apabila Pengadilan Negeri Airmadidi melalui Majelis Hakim yang Terhormat yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kiranya dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas bidang tanah yang menjadi Objek sengketa tersebut dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00003, 00004, 00005 .

*Halaman 8 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



11. Bahwa demikian juga untuk menjamin terlaksananya putusan ini nanti, Maka Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu, berkenan menghukum Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) setiap harinya apabila Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai dan tidak memenuhi isi putusan, terhitung sejak Putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
12. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat ini disertai dengan bukti yang cukup dan sah secara hukum maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi melalui Majelis Hakim yang terhormat yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara ini untuk dapat mengabulkan Gugatan dalam perkara ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaarheid bij voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi, serta Peninjauan Kembali.

Berdasarkan pada alasan hukum yang telah diuraikan diatas, Penggugat memohon kepada yang terhormat Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan jujur;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli bidang tanah pekarangan dengan luas kurang lebih 38.000 (tiga puluh delapan ribu) meter persegi, yang terletak di Jaga III, Desa Pulisan, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara, dan telah terdaftar diregister desa pulisan dengan Nomor : 266, Folio 76, dengan Batas – batas tanah yang adalah sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Laut;  
Timur : berbatasan dengan tanah milik S.M Rondonuwu;  
Selatan : berbatasan dengan Gunung batu;  
Barat : berbatasan dengan Gunung batu.

Yang dilakukan dengan didasari melalui pembuatan Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli dengan Nomor : 51/2020; yang dibuat, disetujui serta ditandatangani oleh para Pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual, dan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Nama LINDA JOAN TANOS, S.H., M.Kn. adalah SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM;

*Halaman 9 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap Bidang tanah pekarangan dengan luas kurang lebih 38.000 (tiga puluh delapan ribu) meter persegi, yang terletak di Jaga III, Desa Pulisan, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara, dan telah terdaftar di register desa pulisan dengan Nomor : 266, Folio 76, dengan Batas – batas tanah yang adalah sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Laut;  
Timur : berbatasan dengan tanah milik S.M Rondonuwu;  
Selatan : berbatasan dengan Gunung batu;  
Barat : berbatasan dengan Gunung batu.

Yang dilakukan dengan didasari pada pembuatan Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli dengan Nomor : 51/2020; yang dibuat, disetujui serta ditandatangani oleh para Pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual, dan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Nama LINDA JOAN TANOS, S.H., M.Kn;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V Telah Melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dengan Menguasai Mengolah dan Memperoleh serta melakukan Pendaftaran dan tercatatnya pada SHM Nomor : 00003 dan SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan Nama Tergugat IV, Serta SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan Nama Tergugat V, terhadap Bidang Tanah Pasini yang menjadi objek sengketa tersebut;

Yang Kebenarannya dilakukan Tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat I dan Tergugat II yang adalah Pemilik awal terhadap bidang tanah pasini yang menjadi objek sengketa tersebut, dan saat ini adalah milik dari Penggugat Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/2020 yang dibuat, disetujui serta ditandatangani oleh para pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual, dan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Linda Joan Tanos, S.H., M.Kn;

6. Meyatakan menurut Hukum bahwa Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, Tidak Mempunyai Hak dan Bukan Pemilik atas Bidang Tanah Pasini yang Menjadi Objek sengketa;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Penguasaan Tergugat III, serta Perolehan Bidang Tanah Pasini yang adalah Milik dari Penggugat, dan saat ini Menjadi Objek sengketa Tersebut, sampai pada Pendaftaran dan Tercatat pada SHM Nomor : 00003 dan SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan atas Nama Tergugat IV, Serta SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan atas Nama Tergugat V, Tanpa Sepengetahuan dan Seijin dari Tergugat I dan Tergugat II yang adalah Pemilik Awal terhadap Bidang

Halaman 10 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Pasini yang menjadi Objek sengketa tersebut, dan saat ini adalah milik dari Penggugat Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/2020 yang dibuat, disetujui serta ditanda tangani oleh para pihak yaitu Tergugat I selaku Penjual, dan Penggugat selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Linda Joan Tanos, S.H., M.Kn. Adalah TIDAK SAH, TIDAK MENGIKAT DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM SAMA SEKALI;

8. Menyatakan menurut hukum kepada Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, atau siapa saja yang mendapat Hak dari padanya, harus segera Keluar serta Mengosongkan kemudian menyerahkannya secara patut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah Untuk dipakai, dikuasai dan dikelola secara leluasa, bebas dan aman;
9. Menyatakan menurut hukum sita jaminan (conservatoir beslag) atas Bidang tanah Objek sengketa dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00003, 00004, 00005, yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;
10. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai dalam memenuhi isi Putusan, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum Tetap;
11. Menyatakan menurut Hukum bahwa Pihak Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, agar supaya dapat tunduk dan bertakluk serta Menjalankan Putusan Pada Perkara ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaarheid bij voorraad) walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, serta Peninjauan Kembali;
13. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar segala biaya Perkara yang timbul dari Perkara ini secara Tanggung Renteng;

## ATAU

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Mohon Putusan yang Seadil – adilnya – (*Ex Aequo Et Bono*).

**(2.2)** Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan datang menghadap Kuasa dari Penggugat, Tergugat I, Kuasa dari Tergugat III dan Tergugat IV, Turut Tergugat I, dan Kuasa dari Turut Tergugat III di persidangan. Akan tetapi, untuk Tergugat II, Tergugat V, dan Turut Tergugat II, tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

**(2.3)** Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016

*Halaman 11 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Christian Eliezer Oktavianus Rumbajan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi, sebagai Mediator;

**(2.4)** Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

**(2.5)** Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, kepada Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat III, kemudian dimintakan persetujuannya untuk beracara secara elektronik. Atas hal itu, Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat III, menyetujui untuk beracara secara elektronik. Adapun untuk Turut Tergugat I, oleh karena tidak lagi hadir maka tidak dimintakan persetujuan dan dinyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban serta bukti-bukti;

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

**(2.7)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I tidak mengajukan jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan meskipun telah diberikan waktu yang cukup sebagaimana berita acara sidang;

**(2.8)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Surat Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), gugatan Penggugat mengandung Error In Persona dan/atau kecacatan lainnya, antara lain:

a. Bahwa Surat Gugatan Penggugat Cacat Formil karena kurang Pihak, Penggugat tidak menarik Notaris Andreas, S.H., LL.M sebagai Pihak dalam Perkara, bahwa pada faktanya hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Tergugat III adalah karena didasari pada Akta Pinjam Pakai Nomor : 18 terkait pinjam pakai objek tanah SHM No 00003 dan SHM No 00004, yang dibuat dihadapan Notaris Andreas, S.H., LL.M. pada tanggal 14 Agustus 2019. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Nomor 18 tersebut sehingga Tergugat III adalah sebagai pihak yang menguasai dan mengelola Sertipikat Hak Milik Nomor 00003 dan Nomor 00004, seharusnya untuk melengkapi gugatannya Penggugat harus mencari tahu terlebih dahulu mengenai asal-usul penguasaan objek perkara oleh Tergugat III, pula didalam surat gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara detail mengenai uraian Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III dan bagaimana asal muasal Tergugat III

*Halaman 12 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



menguasai objek perkara aquo sehingga menyebabkan kerugian kepada Penggugat ;

b. Bahwa Surat Gugatan Penggugat Cacat Formil karena kurang Pihak, bahwa Tergugat III adalah Perseroan Terbatas yang diberi kewenangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2019 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, bertindak sebagai pelaksana dan pengelola DPSP Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Likupang, sehingga seharusnya Penggugat turut menarik Pihak Pemerintah Republik Indonesia, Cq Gubernur Sulawesi Utara, Cq Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara, Cq Camat Likupang Timur, Cq Kepala Desa Pulisan, sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, karena tindakan Tergugat III dalam menguasai dan mengelola objek perkara a quo tidak dilakukan secara sendiri melainkan berdasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2019, sehingga seharusnya Penggugat menarik juga pihak Pemerintah Republik Indonesia, Cq Gubernur Sulawesi Utara, Cq Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara, Cq Camat Likupang Timur, Cq Kepala Desa Pulisan;

c. Bahwa Gugatan Penggugat Cacat Formil karena kurang pihak, bahwa dapat kami bantu terangkan kepada Majelis Hakim, bahwa SHM Nomor 0003 Desa Pulisan dan SHM Nomor 0004 Desa Pulisan yang telah sah Tergugat IV miliki adalah berasal dari transaksi jual beli antasa Tergugat IV dengan penjual yang bernama Dicky Palandeng untuk SHM 00003 Desa Pulisan dan Penjual bernama Ida Ayu Rupini Batuna untuk SHM 00004 Desa Pulisan.

Berdasarkan transaksi tersebutlah Tergugat IV melakukan proses pendaftaran Sertipikat Hak Milik ke BPN, dan yang pastinya telah mengikuti semua tahapan proses/ tahapan administrasi sebagaimana disyaratkan/ berdasarkan peraturan yang berlaku pada saat itu, sehingga dapat dilihat hasilnya Turut Tergugat II/Turut Tergugat III dapat mengalihkan SHM Nomor 0003 Desa Pulisan dan SHM Nomor 0004 Desa Pulisan menjadi atas nama Tergugat IV.

Maka seandainya pun Penggugat ingin mengajukan gugatan, seharusnya juga menarik Dicky Palandeng dan Ida Ayu Rupini sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam gugatannya.

d. Berdasarkan tanggapan-tanggapan kami di atas maka sangatlah jelas bagi Majelis Hakim untuk dapat memutus Perkara ini Niet Ontvankelijke

*Halaman 13 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



Verklaard / Putusan NO karena pihak yang dijadikan tergugat oleh Penggugat adalah SANGAT KELIRU dan kurang pihak, karena menggunakan dasar pemikiran yang salah.

2. Bahwa terhadap terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis Hakim harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat, sebab bilamana Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan demikian, maka Pengadilan telah melanggar azas paling mendasar dalam Hukum Perdata perihal "audi alteram partem", bahwa pihak-pihak yang berkepentingan berhak untuk didengarkan keterangan guna mempertahankan haknya dan membela diri. Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi : "Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini";
3. Bahwa sebagaimana yang kami jelaskan dalam jawaban gugatan poin-poin diatas jelas Surat Gugatan Penggugat adalah error in persona / Kurang Pihak (plurium litis consortium) Pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang/pihak/badan Hukum yang harusnya ditarik masuk sebagai pihak berperkara dalam hal ini sebagai tergugat ataupun turut tergugat, sehingga surat gugatan Penggugat patutlah dinyatakan Niet Ontvankelijke Verklaard / Putusan NO, gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil.
4. Bahwa sebagaimana menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hlm. 811):
  - Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
  - Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum; Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
  - Gugatan mengandung cacat obscure libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.
5. Surat Gugatan Penggugat Obscure Libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), Penggugat menjelaskan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatannya dan sangat mudah dibaca oleh

*Halaman 14 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



Majelis Hakim bahwa batas-batasnya adalah berbeda dengan batas milik Tergugat IV, dapat kami bantu jabarkan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana dalil posita gugatan poin satu (1) yang pada intinya menjelaskan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan yang dibeli dari Tergugat I yaitu tanah pasini dengan luas  $\pm 38.000 \text{ M}^2$  (Kurang lebih tiga puluh delapan ribu meter persegi), yang terletak di Jaga III Desa Pulisan, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, dan telah terdaftar di register tanah pulisan nomor : 266, folio 76, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Berbatasan dengan laut  
Timur : Berbatasan dengan tanah milik S.M.Rondonuwu  
Selatan : Berbatasan dengan Gunung Batu  
Barat : Berbatasan dengan Gunung Batu.

- b. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita gugatan poin satu (1) sebagaimana di jelaskan diatas adalah sanagt berbeda sehingga mengakibatkan gugatan penggugat tidak jelas dan kabur dalam menjelaskan dimana objek tanah kepemilikannya, . Bahwa di dalam poin posita gugatan 4,5, dan 6 yang dimana menjelaskan bahwa Penggugat dikagetkan dimana pada tanggal 31 Maret 2021 Turut Tergugat III yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara mengirimkan surat kepada Penggugat dengan nomor : 137/71.06-300/III/2021, yang pada intnya menjelaskan bahwa objek tanah yang dimohonkan pendaftaran oleh Penggugat belum dapat di daftarkan karena terletak di 3 Sertipikat Hak Milik, diantaranya :

SHM Nomor : 00003 Desa Pulisan atas nama Tergugat IV  
SHM Nomor : 00004 Desa Pulisan atas nama Tergugat IV  
SHM Nomor : 00005 Desa Pulisan atas nama Tergugat V

- c. Bahwa pada faktanya objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV adalah SHM Nomor: 00003 dan SHM Nomor : 00004, dengan batas2 sebagai berikut :

SHM Nomor: 00003 Desa Pulisan atas nama Tergugat IV, dengan batas-batas :

- o Utara : Laut Sulawesi
- o Timur : Tanah Pasini / SHM Nomor: 04 atas nama LINDA RACHMAT
- o Selatan : Tanah Pasini / SHM Nomor: 05 atas nama MARTINA WIDJAYA

*Halaman 15 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



- o Barat : Tanah Pasini / SHM Nomor: 02 atas nama JOHNY WIDJAYA  
SHM Nomor: 00004 Desa Pulisan atas nama Tergugat IV dengan batas-batas :
  - o Utara : Laut Sulawesi
  - o Timur : Tanah Pasini / SHGB Nomor: 02 atas nama PT.MPRD dan SHM Nomor : 07 atas nama LINDA RACHMAT
  - o Selatan : Tanah Pasini / SHM Nomor: 06 atas nama SHINTA WIDJAYA dan SHM Nomor : 05 atas nama MARTINA WIDJAYA
  - o Barat : Tanah Pasini / SHM Nomor 03 atas nama LINDA RACHMAT dan SHM Nomor: 05 atas nama MARTINA WIDJAJA.
- d. Bahwa sebagaimana eksepsi gugatan kabur karena tidak menyebutkan batas-batas yang jelas, yang lengkap dan sebenarnya, yang telah kami jelaskan melalui poin-poin di atas, dan diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "Karena kuat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima". Putusan Ma No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan: "Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima." Putusan Mahkamah Agung RI lainnya yaitu Nomor: 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : " Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima". Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami jelaskan diatas, dan demi untuk tegaknya keadilan dengan ini kami bermohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaramenyatakan surat gugatan Penggugat Niet Ontvankelijke Verklaard / Putusan NO, gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil.
- 6. Eksepsi Daluarsa dimana Sertipikat Hak Milik yang dimiliki Tergugat IV dan dijadikan objek gugatan perkara ini, telah terbit terlebih dahulu dan melebihi waktu untuk menggugat yaitu telah lewat 30 tahun dari umur Sertipikat milik Tergugat IV.
  - a. Tanpa bertentangan dengan poin-poin eksepsi kami di atas, dan tanpa mengakui bahwa objek sengketa yang disengketakan oleh Penggugat letaknya sama dengan milik kami, namun kami berusaha memberikan

*Halaman 16 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



penjelasan dan membuat keadilan ditinggikan, bahwa SHM Nomor 0003 Desa Pulisan dan SHM Nomor 0004 Desa Pulisan keduanya diterbitkan pada tahun 1989 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa.

- b. Maka dengan dasar pengetahuan matematika, SHM Nomor 0003 Desa Pulisan dan SHM Nomor 0004 Desa Pulisan yang telah terbit pada tahun 1989, jika dihitung sampai dengan tanggal Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu tanggal 5 April 2022, berarti usia SHM Nomor 0003 Desa Pulisan dan SHM Nomor 0004 Desa Pulisan adalah 33 (tiga puluh) tiga tahun.
- c. Tergugat IV kembali menjelaskan pengetahuan hukum yang dasar, yang mungkin berguna bagi setiap pihak yang terlibat dalam perkara ini, bahwa hukum perdata telah mengatur perihal daluwarsa ini atau yang lebih dikenal *acquisitive prescription* (daluwarsa untuk memperoleh Hak Milik atas Suatu Objek), sebagaimana diatur pada Pasal 1967 KUH Perdata, yang dapat kami bantu kutip sebagai berikut:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”.
- d. Oleh karenanya Majelis Hakim semakin kuat lagi alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ini tidak dapat diterima.

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap diajukan pula dalam pokok perkara;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, maka secara *mutatis mutandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta yang sebenarnya dan didasarkan oleh bukti-bukti yang patut diragukan mengenai keabsahannya sehingga dapat berakibat gugatan Penggugat ditolak karena tidak ada dasar fakta dan Hukum;
4. Bahwa sebagai Pembeli Yang beritikad baik, dimana Tergugat IV sudah melaksanakan semua Prosedur, baik pemberitahuan di Desa/Plakat,

*Halaman 17 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



Pengukuran BPN, dan balik nama Sertipikat Hak Milik sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan selama ini, sejak pembelian dari Tergugat IV sampai dengan Pinjam Pakai kepada Tergugat III, tidak ada permasalahan mengenai SHM 00003 dan SHM 00004 milik Tergugat IV, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah mendapatkan/menerima Somasi/Peringatan atau keberatan dari pihak manapun terkait objek tanah SHM 00003 dan SHM 00004. Justru Tergugat IV dikagetkan karena tanah miliknya sudah diperjual belikan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga seharusnya sebagai Pembeli Yang beritikad baik hak-hak hukum dari Tergugat IV sebagai pemilik dan sebagai atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor 00003 dan 00004 harus mendapatkan perlindungan secara Hukum ;

5. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dalil posita gugatan poin dua yang pada itinya menjelaskan Almrhum JOHANIS TAKUMANSANG menyerahkan objek perkara kepada JOHANA TAKUMANSANG (Tergugat II) menjadi hak miliknya, kemudian dari JOHANA TAKUMANSANG (Tergugat II) kembali menyerahkan objek perkara a quo kepada VEKLI ANSA (Tergugat I) menjadi miliknya. Jika didasari pada keterangan poin dua surat gugatan penggugat tersebut jelas ada suatu keadaan rancuh, jika memang Tergugat I dan Tergugat II memiliki hak terhadap objek perkara sebagaimana disebut sebagai hak milik? Dimana buktinya? Mengapa selama ini Tergugat I ataupun Tergugat II tidak mengurus alas hak objek perkara a quo atas nama Tergugat I atau Tergugat II, sebagaimana klaim Penggugat?
6. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV membantah dalil gugatan Penggugat posita poin satu (1) sampai dengan poin empat (4) yang pada intinya menjelaskan Penggugat memiliki tanah pekarangan yang dibeli dari Tergugat I yaitu tanah pasini dengan luas  $\pm 38.000\text{M}^2$  (Kurang lebih tiga puluh delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jaga III, Desa Pulisan, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara, dan telah terdaftar di register tanah pulisan dengan Nomor : 266, Folio 76, dengan batas-batas tanah:

Utara	: Berbatasan dengan laut
Timur	: Berbatasan dengan tanah milik S.M.Rondonuwu
Selatan	: Berbatasan dengan Gunung Batu
Barat	: Berbatasan dengan Gunung Batu.

Bahwa objek tanah yang di klaim oleh Penggugat sebagaimana dijelaskan di dalam dalil gugatannya, adalah diperoleh dari Pembelian kepada Vekly Yohanis

*Halaman 18 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



Ansa (Tergugat I), dimana asal usul objek Tergugat I adalah sebagai pemberian dari Tergugat II (Johana Takumansang) dan pada saat ini sudah memiliki Akta Jual Beli dengan Nomor : 51/2020 dibuat pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Linda Joan Tanos, S.H.,M.Kn (Turut Tergugat I) dan di tanda tangani oleh Penggugat sebagai Pembeli, dan Tergugat I sebagai Penjual. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV meragukan mengenai kebenaran prosedur jual beli objek A-quo yang di lakukan oleh Penggugat, apakah Penggugat melakukan pengecekan/kroscek terkait tanah yang akan dibelinya baik di Kantor Desa maupun BPN Minahasa Utara? Apakah ada pengukuran objek tanah sebelum dilakukan pembelian? Sampai pada saat ini juga tidak ada pengumuman atau plakat terkait jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Tergugat IV tidak mengetahui tanah miliknya sudah diperjual belikan secara tanpa hak oleh Tergugat I kepada Penggugat;

7. Bahwa jual beli terhadap lahan seluas  $\pm 38.000M^2$  (Kurang lebih tiga puluh delapan ribu meter persegi) yang terletak di Jaga III, Desa Pulisan, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara, dan telah terdaftar di register tanah pulisan dengan Nomor: 266, Folio 76, dengan batas-batas tanah:

Utara : Berbatasan dengan laut  
Timur : Berbatasan dengan tanah milik S.M.Rondonuwu  
Selatan : Berbatasan dengan Gunung Batu  
Barat : Berbatasan dengan Gunung Batu.

Yang dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli dan Turut Tergugat I (Vekly Ansa) sebagai penjual, dan yang telah dibuat Akta Jual Beli dengan Nomor: 51/2020 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Linda Joan Tanos, S.H.,M.Kn (Turut Tergugat IV), adalah jual beli yang dilakukan tidak sesuai prosedur, yang dilakukan secara diam-diam, tanpa melibatkan pihak BPN untuk melakukan pengecekan Clean & Clear;

8. Bahwa sepertinya dalam jual beli objek perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat hanya menerima informasi sepihak tanpa melakukan kroscek terlebih dahulu terhadap objek tanah yang akan dibelinya, pada faktanya kepemilikan dari Tergugat IV atas objek sengketa adalah diperoleh Tergugat IV dengan jual beli yang sah dan yang di lakukan dengan tahapan serta prosedur yang jelas, hal ini dibuktikan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 00003 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00004 pada tanggal 04 Desember 1989 atas nama Tergugat IV (Linda Rachmat). Bahwa jika memang ada penerbitan SHM terhadap objek perkara a quo secara diam-

Halaman 19 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



diam, seharusnya Tergugat I dan Tergugat II yang bertindak sebagai Penggugat karena hak-haknya dilanggar mengingat SHM 00003 dan SHM 00004 diterbitkan sejak Tahun 1989;

9. Bahwa jika memang objek tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tidak dapat dikuasai karena sudah masuk kedalam Sertipikat Hak Milik orang lain, seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II karena sudah menjual tanah yang bukan miliknya, bukan malah menarik Tergugat III dan Tergugat IV, karena Tergugat III dan Tergugat IV tidak terlibat langsung terhadap jual beli tersebut, Penggugat hanya membangun narasi-narasi berdasarkan keterangan sepihak Tergugat I dan Tergugat II yang bertolak belakang dengan fakta sebenarnya, tanpa Penggugat sadari mengapa objek perkara tidak dapat dikuasai karena murni kelalaian Penggugat semata;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III dan Tergugat IV uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang merugikan Penggugat, oleh karenanya tidak ada konsekuensi Hukum yang harus di tanggung oleh Tergugat III dan Tergugat IV. Tidak ada satupun tindakan Tergugat III maupun Tergugat IV yang dapat di kategorikan sebagai perbuatan melawan Hukum dan merugikan Penggugat, sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan melawan Hukum haruslah memenuhi unsursebagai berikut:

Harus ada perbuatan;

Perbuatan tersebut bersifat melawan Hukum;

Harus ada unsur kesalahan;

Harus ada kerugian yang diderita;

Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan melawan Hukum tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III dan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan Hukum;

11. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang menjelaskan bahwa Turut Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Penggugat menguasai, mengolah dan memiliki objek sengketa sudah sejak

*Halaman 20 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



- lama dan sampai pada saat ini. Bahwa pada faktanya objek Sertipikat Hak Milik Nomor: 00003 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00004, dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat IV dan sejak tanggal 10 Desember 2019 ditetapkan sebagai Daerah Pariwisata Super Prioritas Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2019;
12. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV membantah dalil Penggugat dalam Gugatannya nomor 8, menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan Tergugat III adalah secara diam-diam. Seharusnya Penggugat dapat berpikir secara jernih, ketidaktahuan Penggugat saat kami melakukan proses administrasi yang diakui secara hukum yang berlaku di Indonesia bukanlah menjadi suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum. Apakah setiap tindakan Tergugat III merupakan tindakan perbuatan melawan hukum jika tidak tersampaikan di telinga Penggugat??? Atau dapat saya bantu secara analogi berpikir yang sangat mudah, apakah kalau saya menikahi seorang pria dan tidak mengundang Penggugat, maka pernikahan saya itu menjadi perbuatan melawan hukum???
  13. Bahwa Tergugat IV membantah dalil Penggugat dalam Gugatannya nomor 12 yang merasa bahwa ia telah memberikan bukti yang cukup dan sah secara hukum, dikarenakan tidak adanya bukti kepemilikan yang sah atas OBJEK SENKETA yang ditunjukkan oleh Penggugat.
  14. Bahwa permohonan sita jaminan dari Penggugat adalah tidak sah, terlebih lagi sita jaminan yang diajukan adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama bahwa yang dimintakan sita jaminan adalah jelas baik dari segi luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas (perhatikan SEMA No. 2 Tahun 1962, tertanggal 25 April 1962), hal tersebut guna menghindari kesalahan pernyataan sehingga pihak lain tidak mengalami kerugian akibat kekeliruan karena ketidakjelasan permohonan Penggugat.
  15. Bahwa permohonan Dwangsom yang dimohonkan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan tidak relevan dengan seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, sehingga permohonan Dwangsom ini pantaslah ditolak oleh Majelis Hakim.
  16. Bahwa permohonan uit voerbaarheid bij voorraad sangat tidak relevan dengan kejelasan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga patutlah untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
  17. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena dalil-dalil Penggugat A-quo tidak didasarkan pada Hukum.

*Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard;

Dalam Konvensi

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan/diajukan oleh Penggugat;
3. Menolak permohonan Dwangsom yang dimohonkan/diajukan oleh Penggugat;
4. Menolak permohonan uit voerbaarheid bij voorraad yang dimohonkan/diajukan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Primair:

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

**(2.9)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Terbitnya Objek Perkara

1. Bahwa Pada Intinya Turut Tergugat III Menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali Majelis Hakim Mengakui kebenarannya.
2. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat 1, Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
3. Bahwa Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II yang karena Pemekaran Kabupaten menjadi Wilayah Kerja Turut Tergugat III merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan;
4. Bahwa Objek Perkara Sertipikat Hak Milik No.00003/Pulisan, Sertipikat Hak Milik No.00004/Pulisan, dan Sertipikat Hak Milik No.00005/Pulisan DITERBITKAN

Halaman 22 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

**Disclaimer**

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



SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, BAIK DALAM PROSES MAUPUN PENERBITANNYA TIDAK DALAM SENGKETAATAUPUN KEBERATAN DARI PIHAK MANAPUN.

## II. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang jelas diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Ekspesi Obscur Libel (Gugatan Penggugat Kabur)
  - 2.1 Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya terhadap luas tanah objek sengketa sangatlah jauh berbeda dengan fakta yang ada sehingga Turut Tergugat III menolak dengan tegas apa yang didalilkan Penggugat;
  - 2.2 Bahwa yang menjadi Objek Perkara yaitu Sertipikat Hak Milik No.00003/Pulisan, Sertipikat Hak Milik No.00004/Pulisan, dan Sertipikat Hak Milik No.00005/Pulisan apabila ditotalkan keseluruhan seluas 332.300M2 sehingga sangatlah tidak sesuai dengan posita yang didalilkan Penggugat hanya seluas ± 38.000 M2;
  - 2.3. Bahwa dikarenakan dalil gugatan Penggugat atas objek yang disengketakan tidak jelas dengan Fakta sebenarnya sehingga Turut Tergugat III memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan eksepsi ini.
3. Ekspesi Plurium Litis Consotrium (Gugatan Penggugat Kurang Pihak)
  - 3.1 Bahwa Gugatan Error In Persona sebab ada Pihak lain yang seharusnya ditarik dalam Perkara ini, yakni Pemerintah Desa Pulisan;
  - 3.2 Bahwa Pemerintah Desa Pulisan harus ditarik untuk memperjelas terkait kepemilikan atas tanah sesuai dengan yang tercatat dalam pembukuan/administrasi di Desa;
  - 3.3 Bahwa karena ada Pihak yang tidak digugat/ditarik sebagai Pihak dalam Perkara ini yang mana Pihak dimaksud dianggap penting dan sangat mengetahui permasalahan terhadap objek perkara, sehingga eksepsi ini kami mohon untuk dapat diterima oleh Majelis Hakim.

## III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan pada eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dan membantah seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dikarenakan tidak sesuai dengan fakta yang ada, kecuali Majelis Hakim berpendapat lain dan mengakui kebenarannya;
3. Bahwa Objek Perkara yang didalilkan Penggugat, antara lain:

*Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No.00003/Pulisan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Minahasa pada tanggal 4 Desember 1989, Gambar Situasi No.1106/1989 seluas 108.800 M2 an. Dicky Palendeng kemudian pada tanggal 7 Mei 1994 beralih kepada Linda Rachmat berdasarkan Akta Jual Beli No.19/1994 tanggal 25 April 1994 yang dibuat dihadapan Drs. A.R. Lengkey selaku PPAT;
- Sertipikat Hak Milik No.00004/Pulisan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Minahasa pada tanggal 4 Desember 1989, Gambar Situasi No.1107/1989 seluas 113.800 M2 an. Sonya Rantung kemudian tanggal 7 Mei 1994 dialihkan kepada Ida Ayu Rupini Batuna berdasarkan Akta Jual Beli No.17/1994 yang dibuat dihadapan Drs. A.R. Lengkey selaku PPAT, kemudian pada tanggal 4 September 2012 beralih kepada Linda Rachmat berdasarkan Akta Hibah No.25/2012 tanggal 13 Januari 2012 yang dibuat dihadapan Meiske Mandagi,SH.,MH,M.Kn selaku PPAT;
- Sertipikat Hak Milik No.00005/Pulisan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Minahasa pada tanggal 4 Desember 1989, Gambar Situasi No.1110/1989 seluas 109.700 M2 an. Diane Legoh kemudian pada tanggal 21 April 1994 beralih kepada Martina Widjaya berdasarkan Akta Jual Beli No.84/1994 tanggal 3 Februari 1994 yang dibuat dihadapan Felly R. Rembet selaku PPAT;

Bahwa seluruh sertipikat yang menjadi gugatan in casu telah memenuhi unsur-unsur prosedur dalam Proses Penerbitannya sampai dengan Peralihannya sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

#### IV. PETITUM

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian baik dalam eksepsi maupun pokok perkara tersebut diatas, maka Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Obscur Libel
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Plurium Litis Consotrium

#### DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menyatakan dengan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.00003/Pulisan, Sertipikat Hak Milik No.00004/Pulisan, dan Sertipikat Hak Milik No.00005/Pulisan.

*Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**(2.10)** Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan *replik* dan atas hal itu Tergugat III dan Tergugat IV, serta Turut Tergugat III telah pula mengajukan *duplik* sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang;

**(2.11)** Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 52/2020 tanggal 4 Februari 2020, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Register Tanah Desa Folio 76 Nomor 266, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

**(2.12)** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. ALFA ROMEO LUCAS, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tidak ada hubungan karyawan dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat I untuk proses pembelian tanah;
  - Bahwa setahu saksi Tergugat I menawarkan kepada saksi untuk menjual tanah di Desa Pulisan;
  - Bahwa saat itu Saksi bertemu dengan Almarhum Om Obe untuk jual tanah dan penjualnya adalah Tergugat I;
  - Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat I tahun 2019 dan dikatakan tanah itu milik opa/kakek Tergugat I;
  - Bahwa saksi tidak tahu prosesnya seperti apa tapi Tergugat I sampaikan surat-surat tanahnya lengkap;
  - Bahwa saat itu sudah ada surat ukur dan surat register desa kemudian diserahkan ke Notaris Linda;
  - Bahwa Penggugat sudah tahu Desa Pulisan adalah tempat wisata dan tanah disitu bagus;
  - Bahwa setahu saksi, Penggugat sudah ada referensi tanah karena saksi disuruh bertemu dengan Om Obe;
  - Bahwa Penggugat sudah tahu kalau tanah di Pulisan akan dijual dari Tergugat I;
  - Bahwa setahu saksi sebelum proses pembelian dilakukan oleh Penggugat dari Tergugat I, sudah ada lebih dari 3 kali pertemuan sebelum pembayaran;

Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat proses pertemuan itu ada Om Obe, Beby dan Tergugat I;
- Bahwa Om Obe katakan bahwa tanah ini milik Tergugat I;
- Bahwa pada saat itu ada Sekdes Desa Pulisan atas nama Ibu Rein dan Mantan Hukum Tua Desa Pulisan yang bernama Pak Christian ;
- Bahwa saat pertemuan dengan Sekdes dan Pak Christian itu untuk mengukur tanah;
- Bahwa saat itu Hukum Tua Desa Pulisan Pak Christian sampaikan jika tanah itu belum pernah dijual sejak dia menjabat sebagai Hukum Tua;
- Bahwa Tergugat I sampaikan tanah itu milik opanya bernama Johanis Takumansang;
- Bahwa setahu saksi ibu Tergugat I bernama Johana Takumansang (Tergugat II) tapi saksi tidak tahu siapa nama ayah Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I sampaikan tanah itu awalnya milik ibunya, jadi sekarang milik dia dan kakak adiknya;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat II memiliki 3 atau 4 orang anak;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I anak keberapa;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah sampaikan jika tanah itu sudah dibagi waris atau belum;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Johanis Takumansang meninggal tahun berapa;
- Bahwa setelah Pak Johanis Takumansang meninggal tanah itu dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa sebelum terjadi pembayaran, Tergugat I memperlihatkan kepada saksi surat kepemilikan tanah dari desa di Kantor Notaris;
- Bahwa setahu saksi di dalam surat kepemilikan tanah dari desa itu disebutkan nomor register tanah di desa namun saksi lupa nomor berapa;
- Bahwa saksi tidak sempat mengecek di desa tanah itu terdaftar dalam register nomor berapa;
- Bahwa seingat saksi tanah itu tercatat di Regiter Desa Nomor 266 Folio Nomor 76;
- Bahwa di Kantor Desa nomor register tanah itu tercatat atas nama Johanis
- Bahwa saksi pernah melihat surat keterangan kepemilikan tanah dari Tergugat I;
- Bahwa saat itu saksi percaya tanah itu milik Tergugat I karena ada surat dari desa jadi menurut saksi itu sudah sah kemudian ke Notaris Linda Tanos;
- Bahwa selanjutnya saksi sampaikan kepada Penggugat mengenai tanah ini sudah ada surat register dan surat kepemilikan tanah dari desa;

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya saksi bersama dengan Om Obe sudah pernah pergi melihat lokasi tanah pada tahun 2019;
- Bahwa beberapa hari kemudian baru saksi dan Tergugat I pergi ke lokasi tanah dan melihat batas-batas tanah;
- Bahwa setahu saksi surat kepemilikan tanah itu dikeluarkan tahun 2019;
- Bahwa saat itu ada beberapa surat yang ditunjukkan Tergugat I kepada Saksi yaitu Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tanggal 3 Desember 2019, Keterangan Tanah Tidak Bermasalah tanggal 9 Desember 2019 dan Surat Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 2 Desember 2019;
- Bahwa saksi ikut pada saat pengukuran tanah;
- Bahwa pengukuran tanah dilakukan untuk mengetahui berapa luas tanah dan proses itu dilakukan sebelum pembayaran;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran itu Notaris sudah tahu;
- Bahwa setahu saksi sebelum dilakukan pengukuran sudah ada komunikasi dengan Notaris tapi Notaris tidak ikut melakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat saksi turun ke lokasi untuk pengukuran tidak ada orang yang menguasai tanah itu;
- Bahwa setahu saksi saat ini tidak ada orang yang menguasai tanah sengketa;
- Bahwa pada tahun 2019 saksi ikut datang ke Notaris dan disampaikan bisa dilakukan pembelian karena tanah itu aman;
- Bahwa setahu saksi dengan 3 surat yang disampaikan Tergugat I terhadap tanah itu, Notaris bilang sudah aman bisa dilanjutkan dengan pembayaran;
- Bahwa selain Tergugat I yang meyakinkan Saksi untuk membeli tanah adalah Almarhum Om Obe, karena tanah disebelah itu juga Almarhum Om Obe sebagai perantara untuk jual. Tanah itu milik Andre Amoy;
- Bahwa ada tanah yang dijual Om Obe atas nama Vincen Rondonuwu itu tanahnya menghadap pantai itu terletak di sebelah kiri;
- Bahwa selain om obe, Pak Christian juga meyakinkan saksi untuk beli tanah dari Tergugat I karena tanah itu sudah tercatat di register desa;
- Bahwa Saksi sempat pergi ke Notaris dan saat di Notaris diperlihatkan semua surat-surat kepemilikan dan Notaris sampaikan surat apa saja yang diperlukan untuk buat AJB;
- Bahwa Saksi pergi ke BPN untuk menanyakan tanah itu tapi dari BPN sampaikan belum ada *ploting* karena tanah itu belum bersertifikat;
- Bahwa setahu saksi saat ini Penggugat tidak bisa menguasai tanah ini sehingga Penggugat mengajukan gugatan;

Halaman 27 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum ajukan gugatan, Penggugat membuat AJB dan akan membuat sertifikat tanah ke BPN tapi ternyata dari BPN disampaikan bahwa tanah itu sudah di *ploting* atas nama Linda Rahmat dan Marthina Wijaya, ada surat dari Kepala BPN;
- Bahwa Penggugat datang ke BPN tahun 2020 untuk buat SHM;
- Bahwa penyampaian BPN di atas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I sudah *terploting* atas nama Linda Rahmat dan Marthina Wijaya;
- Bahwa sudah ada 3 sertifikat hak milik di atas tanah yang di beli Penggugat;
- Bahwa Linda Rahmat punya 2 sertifikat, sedangkan Marthina Wijaya punya 1 sertifikat;
- Bahwa selanjutnya dari Kepala BPN disampaikan untuk digugat saja ke pengadilan;
- Bahwa dari Kepala BPN tidak bisa buat sertifikat karena sudah ada sertifikat di atas tanah itu;
- Bahwa Penggugat dapat informasi dari orang-orang sekitar di Desa Pulisan kalau diatas tanah itu juga sudah *terploting* SHBG atas nama perusahaan;
- Bahwa Penggugat tidak mengkonfirmasi ke BPN kalau di atas tanah itu sudah bersertifikat HGB;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana penyampaian masyarakat ke Penggugat kalau tanah itu sudah bersertifikat HGB atas nama perusahaan;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat tidak bisa menguasai tanah yang dibeli dari Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi saat ini tanah itu dikuasai oleh PT. MPRD;
- Bahwa Saksi ke tanah objek sengketa sudah 3-4 kali;
- Bahwa saat Saksi ke objek sengketa tidak ada penguasaan dalam bentuk bangunan;
- Bahwa Tergugat I sampaikan bahwa dia yang menguasai tanah itu;
- Bahwa setahu saksi untuk memantapkan pembelian tanah itu ada 3-4 kali pertemuan;
- Bahwa yang hadir saat pertemuan itu ada Kepala Desa karena Tergugat I saat itu menjabat sebagai Kepala Desa, dan Kepala Desa sebelumnya yang bernama Pak Christian juga pernah hadir di Notaris;
- Bahwa Om Obe, Benny juga hadir saat pertemuan. Sekdes juga hadir 3 kali, 1 kali saat di Pulisan, 1 kali saat di obyek tanah dan 1 kali di Notaris;

Halaman 28 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Tergugat I sebagai Kepala Desa, Kepala Desa sebelumnya yang bernama Pak Christian dan Sekdes tidak tahu kalau tanah itu sudah bersertifikat;
- Bahwa Tergugat I sampaikan saat itu kalau dia tidak tahu kalau tanah itu sudah bersertifikat;
- Bahwa tanah itu tidak pernah terjual, di register juga kata Pemerintah tidak pernah terjual;
- Bahwa setahu saksi ada hibah dari Tergugat II kepada anak-anak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan tepatnya hibah itu dilakukan;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat hibah itu tahun berapa;
- Bahwa saat Saksi ke tanah itu beberapa kali bersama Tergugat I tidak pernah ada yang membuntuti saksi;
- Bahwa tanah objek sengketa itu terletak di Pantai Desa Pulisan;
- Bahwa tanah itu seluas 38.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi terlibat langsung dengan proses pembelian tanah ini;
- Bahwa surat-surat yang diperlihatkan Tergugat I ada Surat Kepemilikan, Surat Tidak Bermasalah dan Surat Pengukuran Tanah;
- Bahwa Surat Tidak Bermasalah itu dikeluarkan dari Desa pada saat Tergugat I menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa ada 1 kali dilakukan pengukuran bersama dengan pejabat dari desa;
- Bahwa saksi tidak tahu saat pengukuran tanah ada pengumuman/plakat di desa atau tidak;
- Bahwa saat itu Penggugat dan Saksi langsung datang untuk pengukuran;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat membuat permohonan secara lisan atau membuat surat permohonan secara tertulis sebelumnya ke desa atau tidak;
- Bahwa setahu saksi saat di Desa tidak ada proses jual beli karena langsung ke Notaris untuk jual beli;
- Bahwa Sekdes atas nama Rein juga ikut, tapi saksi lupa siapa nama lengkapnya;
- Bahwa yang menguasai tanah itu Tergugat I, tapi Tergugat I tidak berkeburu hanya menguasai saja;
- Bahwa saat saksi ke tanah itu bentuknya batu-batu jadi tidak bisa bertanam disitu;
- Bahwa penguasaan tanah oleh Tergugat I itu disampaikan oleh Tergugat I, Sekdes dan Pak Christian Kalangit;

Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I tidak pernah cerita kalau Tergugat II pernah jual tanah itu ke Simon Markus Rondonuwu karena Tergugat I sampaikan tanah itu tidak pernah dijual;
  - Bahwa saat itu, Saksi hanya membantu Penggugat untuk tolong lihat tanah yang akan dibeli oleh Penggugat;
  - Bahwa Om Obe tinggal di Desa Wineru;
  - Bahwa yang pertemukan saksi dengan Om Obe itu Pak Emon;
  - Bahwa saat proses pembayaran saksi sudah tidak ikut;
  - Bahwa setahu saksi proses pembayaran dilakukan diluar Notaris;
  - Bahwa saksi lupa berapa nominal pembayaran itu;
  - Bahwa pada saat di Notaris ada Tergugat I dengan kakak adiknya, Tergugat II tidak bisa hadir karena sakit, Mantan Hukum Tua Pak Christian juga ada;
  - Bahwa saat saksi ke lokasi tanah ada warung di dalam objek;
  - Bahwa saat saksi tanya ke Tergugat I, warung itu hanya berjualan saja karena di lokasi itu sering dipakai sebagai tempat foto-foto *prewedding*;
  - Bahwa Saksi tidak tanya lebih lanjut ke Tergugat I orang warung itu ijin ke siapa untuk berjualan disitu;
  - Bahwa Sekdes Rein dan Pak Christian Kalangit berperan sebagai saksi saat jual beli itu;
  - Bahwa sebelum proses jual beli saksi bertemu Tergugat I sekitar 3-4 kali;
  - Bahwa saksi lupa ada negosiasi harga atau tidak saat pertemuan itu;
  - Bahwa saksi tidak ikut membuat permohonan ke BPN untuk urus sertifikat karena saat itu Penggugat sendiri yang langsung yang mengurus dengan dibantu orang dari Jakarta;
  - Bahwa Saksi tidak lihat register tanah, tapi saksi cuma liat surat-surat yang disampaikan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi dengar dari masyarakat di Pantai Pulisan tahun 2020-an kalau PT MPRD kuasai karena perusahaan itu mau buat daerah wisata;
  - Bahwa saat saksi ke lokasi tahun 2019 tidak ada plang apapun di tanah itu;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. CHRISTIAN KALANGIT, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal Alfa Romeo Lucas karena Alfa Romeo Lucas pernah tanya kepada saksi soal objek tanah punya Johanis Takumansang;

Halaman 30 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu tanah itu punya Johanis Takumansang berdasarkan register tanah dan saksi memang pernah tinggal di Pulisan;
- Bahwa Saksi tinggal di Pulisan dari tahun 1971-1993;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Hukum Tua jadi saksi tahu objek itu milik Johanis Takumansang;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa di Desa Pulisan sejak tahun 1982 sampai 1986;
- Bahwa sebelum tahun 1986, Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Penagih Pajak di Desa;
- Bahwa saksi bertugas untuk menagih pajak kepada penduduk desa;
- Bahwa saksi pernah tagih pajak terhadap tanah milik Johanis Takumansang kepada Pak Johanis Takumansang;
- Bahwa Johanis Takumansang pernah menjabat sebagai Maweteng / Wakil Kepala Lingkungan;
- Bahwa saat menjabat sebagai Kepala Penagih Pajak, saksi pernah ke lokasi obyek sengketa;
- Bahwa tanah milik Johanis Takumansang sudah terdaftar di register desa;
- Bahwa Johanis Takumansang memiliki beberapa tanah selain tanah obyek sengketa di perkara ini;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa ini terletak di gunung batu;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa ini kurang lebih 3 hektar;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa sudah ada penetapan sejak dari Hukum Tua yang dahulu sebelum saksi menjabat Hukum Tua;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar tanah milik Johanis Takumansang pernah dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa Saksi pernah dengar tanah milik Lego terletak di Pulisan;
- Bahwa Saksi sejak tahun 1993 sudah tidak tinggal di Desa Pulisan jadi saksi sudah tidak tahu Lego punya banyak tanah atau tidak di Desa Pulisan;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik Johanis Takumansang tidak ada yang berasal dari tanah milik Lego;
- Bahwa saksi dihubungi saudara Alfa untuk membeli dan menanyakan soal tanah milik Johanis Takumansang yang jadi obyek sengketa ini;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai proses jual beli;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan tanah Johanis Takumansang;
- Bahwa saksi hanya pernah melihat register desa;

*Halaman 31 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar mengenai surat pernyataan pemilik-pemilik tanah di Desa Pulisan;
- Bahwa terhadap bukti T.III.IV-6 yang diperlihatkan, Saksi menyatakan pernah lihat dan juga pernah bertandatangan;
- Bahwa saksi bertanda tangan karena sebagai pemerintah saksi bersedia jika pemilik tanah mau menjual tanah milik mereka;
- Bahwa pada saat Surat Pernyataan Bersama itu dibuat belum ada proses jual beli;
- Bahwa saat saksi menjabat Kepala Desa Pulisan tahun 1982-1986 tidak ada transaksi jual beli tanah di desa;
- Bahwa saat terjadi proses jual beli nama di register desa tetap pemilik asal dan tidak ada perubahan tapi nanti ada catatan di bagian keterangan telah terjual kepada siapa sebagai pembeli tanah;
- Bahwa setahu saksi tidak ada nomor register baru terhadap pembeli tanah yang baru, nomor register tetap satu atas nama pemilik awal tapi nanti dikasih catatan sudah terjual;
- Bahwa register tanah di desa itu tidak bisa diubah cuma ada catatan saja kalau tanah itu sudah terjual dan beralih ke orang lain sehingga pemilik awal sudah tidak punya hak lagi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Deky Palandeng;
- Bahwa Saksi tidak ingat batas-batas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Alfa Romeo hanya 1 kali untuk menanyakan tanah ini saja;
- Bahwa saat saksi menjabat sebagai kepala desa, tanah sengketa ini dikuasai oleh Johanis Takumansang;
- Bahwa setahu saksi Johanis Takumansang memperoleh tanah ini melalui perombakan;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan Johanis Takumansang meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi setelah Johanis Takumansang meninggal, tanah ini tidak pernah dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa setahu saksi saat tahun 1982-1986 yang membayar pajak tanah itu Johanis Takumansang;
- Bahwa saksi terakhir kali ke obyek sengketa di gunung batu sudah lama dan bentuknya belum berubah;
- Bahwa Saksi dan Alfa pernah ke obyek sengketa untuk melihat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi hanya menunjukkan lokasi tanah saja kepada Alfa;

Halaman 32 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Alfa tidak bertanya mengenai batas-batas tanah;
- Bahwa saat itu Tergugat I, Sekdes Rein juga ikut ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa Sekdes Rein juga membenarkan kalau tanah ini milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi menjabat Hukum Tua Desa Pulisan tahun 1982-1986;
- Bahwa Saksi meninggalkan Desa Pulisan tahun 1993;
- Bahwa setelah saksi selesai menjabat Hukum Tua, Hukum Tua selanjutnya adalah Ferdinan Natari;
- Bahwa setahu saksi selama saksi menjabat Hukum Tua tidak pernah ada peralihan hak tanah milik Johanis Takumansang;
- Bahwa Johanis Takumansang tidak pernah menjual tanahnya kepada orang lain;
- Bahwa Saksi pernah dengar keluarga Lego membeli tanah di Desa Pulisan tapi saksi tidak tahu tanah sebelah mana yang dibeli oleh mereka;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar dari siapa keluarga Lego membeli tanah di Desa Pulisan;
- Bahwa Saksi pernah dengar Simon Markus Rondonuwu menjual tanah namun saat itu saksi sudah tinggal di Bitung;
- Bahwa saksi sudah lupa siapa nama anak Simon Markus Rondonuwu;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar anak Simon Markus Rondonuwu membeli tanah di Desa Pulisan;
- Bahwa terhadap bukti surat T.III.IV- 6 yang diperlihatkan, Saksi membenarkan bahwa saksi bertanda tangan di Surat Pernyataan Bersama tersebut;
- Bahwa terhadap bukti T.III.IV-8, Saksi menyatakan tidak pernah melihat Surat tersebut;
- Bahwa saat saksi menjabat Hukum Tua tahun 1982-1986 tidak ada transaksi jual beli tanah di desa;
- Bahwa proses jual beli di desa ada pengumuman/plakat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sandra Batuna sebagai teman tapi mengenai masalah perusahaan saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah melihat register desa dan kalau ada penjualan tanah cuma ada catatan di keterangan sudah terjual tapi nomor register tidak berubah;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan pertama kali dengar tanah Hans Lego;
- Bahwa saksi tidak ada tanah disekitar objek sengketa ini;
- Bahwa tanah saksi terletak di bawah kampung namun tanah itu sudah saksi jual;

Halaman 33 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap bukti T.III.IV- 10 a dan T.III.IV- 10b yang diperlihatkan, Saksi menyatakan tidak pernah melihat bukti kuitansi tersebut;
- Bahwa saat saksi jual tanah juga pernah ada dibuat kwitansi;
- Bahwa setahu saksi Johanis Takumansang menguasai tanah sengketa ini dengan berkebun menanam padi ladang;
- Bahwa saksi tahu padi ladang ini terletak di bagian bawah di sebelah kanan pantai;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas padi ladang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama Johanis Takumansang berkebun menanam padi ladang di tanah itu;
- Bahwa setelah Johanis Takumansang berkebun sudah tidak ada orang lagi yang berkebun menanam padi ladang di tanah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan Johanis Takumansang berhenti menanam padi ladang;
- Bahwa saksi kenal dengan Antonius Pondaag dan Sandra Botuna;
- Bahwa saksi tidak tahu urusan Antonius Pondaag dan Sandra Botuna di Desa Pulisan;
- Bahwa saksi bertemu dengan Antonius Pondaag dan Sandra Botuna saat pesiar di Pantai Pulisan;
- Bahwa setahu saksi ada bangunan milik Antonius Pondaag dan Sandra Botuna di sekitar pantai;
- Bahwa menurut saksi bangunan tersebut terletak agak jauh dari objek sengketa ini;
- Bahwa saksi terakhir kali ke objek sengketa di gunung batu ini 2 tahun lalu;
- Bahwa Saksi ikut terlibat dalam proses jual beli tanah sengketa ini bersama Alfa dan Sekdes Rein;
- Bahwa Saksi menerangkan kepada Alfa kalau tanah milik Johanis Takumansang ini belum terjual kepada orang lain;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah kalau tanah milik Johanis Takumansang ini belum terjual kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu saat proses jual beli di Notaris;
- Bahwa saksi hanya memberitahu kalau tanah ini milik Johanis Takumansang;
- Bahwa terhadap bukti T.III.IV- 10 a dan T.III.IV- 10b yang diperlihatkan, Saksi menyatakan tidak pernah melihat bukti kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti kwitansi itu untuk penjualan tanah Johanis Takumansang di sebelah mana;

Halaman 34 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah dengar rencana Hans Lego akan membuat peternakan di Desa Pulisan

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

**(2.13)** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Ahli atas nama KATHLEEN CATHERINA PONTOH, S.H., M.H., yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Hukum Agraria di Indonesia pada awalnya ada dualisme yaitu *Agrarishe Wet* dan Hukum Adat. *Agrarishe Wet* untuk golongan masyarakat Eropa dan Timur Asing, sedangkan Hukum Adat untuk masyarakat pribumi;
- Bahwa dualisme Hukum Agraris Indonesia berakhir tahun 1960 karena diundangkannya UU Pokok Agraria No 5 Tahun 1960;
- Bahwa oleh karena ada dualisme di Indonesia maka tanah di Indonesia ada tanah konversi dan tanah adat;
- Bahwa jika mengacu pada UU Pokok Agraria ada asas nasionalitas, yang mengharuskan diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia;
- Bahwa mengenai Pendaftaran tanah diatur dalam PP No 10 Tahun 1961 dalam Pasal 2 disebutkan untuk pendaftaran tanah untuk adat maupun konversi dimulai dari desa-desa atau wilayah setingkat desa, baik antara tanah adat atau konversi harus didaftarkan;
- Bahwa selanjutnya PP No 10 Tahun 1961 diganti menjadi PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa untuk tanah pasini pendaftaran tanah dilakukan melalui desa atau wilayah setingkat desa dengan register desa di desa;
- Bahwa untuk hak konversi mengacu ke sebelum tanggal 24 September 1960 harus ada peralihan hak, namun dari berbagai referensi yang Ahli baca proses kepemilikan hak konversi itu masih ada;
- Bahwa untuk tanah-tanah hak konversi harus melalui SK atau Penetapan dari Pemerintah;
- Bahwa tanah konversi adalah tanah peninggalan dari *Agrarishe Wet* atau pemerintah Hindia Belanda bisa berupa *erfpacht*, *eigendom* atau *postal*;
- Bahwa tanah pasini jika dilihat dari hukum adat bisa tanah ulayat;
- Bahwa jika di Minahasa ada masyarakat adat Minahasa ada tanah yang disebut tanah Kalakeran, yaitu tanah yang besar yang terbagi atas 3 Tanah Kalakeran Un

Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Family atau Taranak untuk tanah besar Family/Keluarga, Tanah Kalakeran Walak untuk kampung dan Tanah Kalakeran Wanua untuk Distrik;

- Bahwa Tanah Kalekeran Taranak untuk keluarga, misalnya di keluarga itu ada 5 anak maka dibagi untuk 5 anak disebut tanah pasini;
- Bahwa tanah pasini berasal dari Tanah Kalekeran Taranak yang dibagi misalnya kepada 5 anak, satu-satu anak itu Namanya tanah pasini;
- Bahwa dengan mengacu ke PP No 10 Tahun 1961 dan UU Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Pendaftaran tanah pasini itu dimulai dari desa jadi tanah pasini didaftarkan melalui buku desa atau register desa;
- Bahwa tanah konversi adalah berupa tanah yang diberikan oleh negara ke seseorang;
- Bahwa pemberian hak itu berupa Penetapan Pemerintah yang memberikan hak kepada seseorang atas tanah negara;
- Bahwa tanah negara itu adalah tanah yang tidak dilekati oleh hak, bukan tanah ulayat, bukan tanah wakaf atau bukan tanah pemerintah daerah;
- Bahwa jika tanah pasini sudah tercatat di register desa maka tidak bisa negara memberikan hak tanah itu kepada seseorang;
- Bahwa jenis-jenis kepemilikan tanah bisa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengolahan lahan;
- Bahwa pendaftaran tanah berdasarkan pasal 2 PP No 10 Tahun 1961 itu dimulai dari desa-desa jadi register desa bisa dijadikan bukti kepemilikan tanah oleh seseorang;
- Bahwa tanah pasini yang sudah tercatat di register desa tidak boleh dikeluarkan surat SHM, misalnya penetapan pendaftaran karena untuk penetapan pemberian hak oleh pemerintah adalah tanah negara, tanah yang tidak berdasarkan hak ulayat atau tanah pasini, tanah wakaf atau tanah pemerintah daerah;
- Bahwa penetapan hak SHM itu untuk tanah negara tidak bisa dari tanah pasini;
- Bahwa SHM itu dari tanah konversi, sedangkan tanah pasini itu asalnya dari Tanah Kalekeran sesuai adat Minahasa;
- Bahwa jika melihat asas-asas dalam hukum agraria, yaitu asas publikasi positif untuk SHM itu merupakan bukti mutlak, tapi ada juga asas publikasi negatif yaitu data-data yang ada di dalam sertifikat itu tidak dijamin kebenarannya oleh negara maka jika ada cacat formil boleh dilakukan pembatalan hak;
- Bahwa untuk tanah konversi saat pemerintah berikan kepemilikan hak kepada seseorang ada syarat misalnya ada bukti-bukti atau keterangan saksi, jika bukti-

Halaman 36 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti tidak cukup ada penguasaan minimal 20 tahun itu diatur dalam PP Tahun 1997;

- Bahwa bukti-bukti itu bisa misalnya seseorang itu menempati sudah 20 tahun dan ada saksi-saksi yang melihat benar dia tempati tanah itu minimal sudah 20 tahun;
- Bahwa bisa dicatat di register desa jika seseorang itu melaporkan ke pemerintah desa;
- Bahwa tanah-tanah yang ada di register desa boleh sama-sama didaftarkan, baik itu tanah pasini atau tanah-tanah yang mengacu dari PP No 10 Tahun 1961 itu;
- Bahwa tanah yang sudah tercatat di register desa atas nama seseorang tidak bisa dikeluarkan atas nama orang lain oleh pPemerintah karena pertama kali sudah tercatat di register desa;
- Bahwa pendaftaran tanah di register desa di Minahasa itu dilakukan berdasarkan PP No 10 tahun 1961;
- Bahwa di Minahasa Utara yang ada register desa tahun 1930 atau 1940, jika mengacu *Agrarische Wet* dan Hukum Adat, maka tanah-tanah yang di register desa itu dari hukum adat sejak jaman Hindia Belanda;
- Bahwa berdasarkan asas *domein verklaring* tanah-tanah adat itu sebenarnya banyak yang masih tidak terdaftar, oleh karena negara menguasai tanah banyak hak pribumi tidak ada karena tanah itu dikuasai negara;
- Bahwa pendaftaran tanah sebelum UU No 5 Tahun 1960 belum tercatat dengan rapi dan sistematis tapi sudah ada;
- Bahwa di Minahasa ada Hak Kalekeran, yaitu tanah yang besar salah satunya Tanah Kalakeran Un Family atau Taranak untuk tanah besar keluarga jadi misalnya keluarga tertentu punya tanah maka tanah itu dari nama keluarga, sebelum dibagi ke anak-anak masih bernama Kalekeran, setelah dibagi ke anak-anak baru bernama tanah pasini;
- Bahwa Tanah Kalakeran Walak untuk kampung dan Tanah Kalakeran Wanua untuk Distrik;
- Bahwa ada 3 jenis tanah kalekeran sebelum dibagi ke masing-masing orang;
- Bahwa tanah di Minahasa, tanah pasini itu tidak dijual ke orang lain tapi untuk keluarga. Dimungkinkan untuk dijual ke orang lain tapi kalau ada anggota keluarga yang tidak menyetujui penjualan itu tidak bisa diberikan kepada orang lain;
- Bahwa terkait penjualan tanah pasini dengan cara itu masih hidup di Minahasa;
- Bahwa jika jual beli dengan orang luar tidak disetujui keluarga memang tidak ada sanksi tapi sangat tidak diizinkan, secara hukum adat itu ditolak/tidak disukai oleh keluarga yang punya tanah besar ;

Halaman 37 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara umum hukum adat tentang tanah pasini ini masih berlaku dan masih ada di Minahasa, namun hukum adat ada corak terbuka, orang Minahasa juga terbuka terhadap perubahan;
- Bahwa secara umum orang Minahasa itu tidak berikan tanah kepada orang luar yang bukan dari keluarganya;
- Bahwa pembeli beritikad baik itu berarti tidak ada niat jahat untuk mengelabui, tidak ada tipu muslihat di dalamnya. Jadi dia berikan apa yang menjadi kewajibannya dan mendapatkan apa yang menjadi haknya;
- Bahwa menurut Ahli, apabila ada 2 pembeli beritikad baik maka yang harus dilindungi secara hukum adalah dengan melihat yang sesuai dengan prosedur hukumnya;
- Bahwa jika ada tumpang tindih sertifikat kita harus melihat prosedurnya, karena ada asas publikasi positif dan publikasi negatif. Jika negatif maka negara tidak menjamin kebenaran data-data dalam sertifikat itu;
- Bahwa jika dalam sertifikat itu ada data-data yang tidak benar maka ada itikadi tidak baik disitu;
- Bahwa jika ada 2 pembeli beritikad baik, maka yang dilihat bukan yang transaksi pertama atau transaksi kedua tapi siapa yang lebih dulu dapat tanah tersebut. Berdasarkan PP No 10 tahun 1961 dilihat siapa yang lebih dulu mendaftarkan tanahnya di register desa;
- Bahwa harus dilihat juga riwayat asal tanah tersebut, entah tanah pasini atau tanah konversi. Prosedur untuk tanah pasini bagaimana, untuk tanah konversi bagaimana;
- Bahwa menurut Ahli jika di register desa tercatat atas nama seseorang tapi penguasaan dilakukan oleh orang lain, jual beli tidak bisa dilakukan karena mengacu pada PP No 10 tahun 1961 dan UUPA harus ada penguasaan disitu jadi antara dokumen dan penguasaan harus sama;
- Bahwa dalam proses pencatatan hak dalam sertifikat kepemilikan biasa mengacu dari data Pemerintah Desa ada data fisik dan data yuridis. Data yuridis mengandung tanah itu kepemilikan dari siapa, data fisik mengenai lokasi tanah itu berada dimana. Berdasarkan itu baru mengajukan permohonan ke BPN;
- Bahwa proses penerbitan sertifikat bisa melalui jual beli, warisan, atau karena penetapan hak;
- Bahwa pencatatan dalam sertifikat harus jelas apakah karena jual beli atau pemberian hak, tidak bisa misalnya jual beli tapi dicatat pemberian hak;
- Bahwa jika ada perbedaan maka sertifikat itu ada cacat administrasi;

Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa transaksi jual beli tanah harus sesuai dengan prosedur hukum, bila transaksi hanya orang perorang tidak menyebut objek maka itu tidak sesuai prosedur hukum karena harus disebut obyeknya dimana, lokasi dimana, berapa luas tanahnya;
- Bahwa jika transaksi di Notaris juga tidak menjamin karena asas publikasi negatif itu negara tidak menjamin kebenaran data, harus ada kebenaran data fisik dan data yuridis;
- Bahwa dasar kepemilikan itu harus mengacu pada data fisik dan data yuridis dari Desa;
- Bahwa jika tidak mengacu pada data fisik dan data yuridis maka hal itu cacat administrasi;
- Bahwa jika data fisik dan data yuridis tidak dari desa, namun dari BPN Pusat itu tidak bisa karena harus ada keterangan dari desa ada Panitia dari desa yang terangkan tentang status tanah ada sengketa atau tidak, apakah tanah pasini atau konversi itu dari desa;
- Bahwa untuk penetapan hak tanah konversi harus ada Panitia baik dari pemerintah atau desa;
- Bahwa untuk data fisik oleh BPN bisa dari desa atau pemerintah untuk melakukan pengukuran dan pemetaan;
- Bahwa dalam pengukuran dan pemetaan jika BPN turun harus koordinasi dengan pemerintah desa;
- Bahwa prosedur pengukuran dan pemetaan tanah itu harus ada data fisik dan data yuridis, ada pemerintah desa, ada saksi orang-orang yang bersebelahan atau berbatasan tanah juga bisa dari pegawai BPN;
- Bahwa jika pengukuran dan pemetaan tanah tanpa sepengetahuan pihak desa berarti itu cacat hukum karena tidak sesuai prosedur;
- Bahwa tanah pasini tidak bisa langsung dibuat sertifikat oleh BPN tanpa ada surat keterangan dari pemerintah desa;
- Bahwa untuk tanah pasini sama seperti tanah konversi untuk buat sertifikat harus ada data fisik dan data yuridis dari desa kemudian membuat permohonan ke BPN untuk diterbitkan sertifikat;

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

**(2.14)** Menimbang, bahwa meskipun tidak mengajukan jawaban, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

*Halaman 39 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksi Tentang Riwayat Tanah tanggal 31 Desember 2019, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
  2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 2 Desember 2019, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
  3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 004-2015/SKPT/DP/I-2020, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
  4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 005-2015/SK/DP/I-2020, tanggal 13 Januari 2019, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
  5. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 9 Januari 2020 atas nama Lisbet Ansa, Vecly Johanis Ansa, dan Grace Ansa, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
  6. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 9 Januari 2020 atas nama Johana Takumansang, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
  7. Fotokopi Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 391-2015/SKPT/DP/XII-2019 tanggal 3 Desember 2019, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
  8. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Tidak Bermasalah Nomor 392-2015/SKPT/DP/XII-2019, tanggal 9 Desember 2019, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
  9. Fotokopi Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor 380-2015/BAP-TP/DP/XII-2019 tanggal 2 Desember 2019, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
  10. Fotokopi Akta Hibah Nomor 38/2020 tanggal 29 Januari 2020 yang dibuat dihadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Linda Joan Tanos, S.H., M.Kn., telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
  11. Fotokopi Register Tanah Nomor 266 Folio 76, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
  12. Asli Surat Jawaban Gugatan Perdata Sengketa Tanah Tergugat I, telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
- (2.15)** Menimbang, bahwa di persidangan, Tergugat I telah pula mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

*Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



1. REIN LORONAUNG, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan terkait adanya sengketa tanah di Desa Pulisan Jaga III Kecamatan Likupang Timur Kabupaten Minahasa Utara;

Bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik Johanis Takumansang berdasarkan Register Desa Nomor 266 Folio 76 yang tercatat pada tahun 1979;

Bahwa pencatatan register Desa Pulisan dimulai pada tahun 1979 sampai saat ini;

Bahwa Desa Pulisan hanya memiliki sebuah register desa;

Bahwa Johanis Takumansang adalah kakek dari Tergugat I;

Bahwa salah satu anak dari Johanis Takumansang yang Saksi tahu adalah Tergugat II karena tinggal di Desa Pulisan;

Bahwa Tergugat II adalah ibu dari Tergugat I;

Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tergugat II mengelola tanah tersebut;

Bahwa tanah tersebut tidak cocok untuk digunakan bercocok tanam;

Bahwa setahu Saksi dahulu Johanis Takumansang juga tidak pernah bercocok tanam diatas tanah tersebut;

Bahwa Saksi tidak tahu saat ini tanah tersebut dimiliki oleh siapa;

Bahwa Saksi tidak tahu perihal peralihan tanah tersebut;

Bahwa pernah mendengar Tergugat I menjual tanah tersebut;

Bahwa Saksi lupa kapan Tergugat I menjual tanah tersebut;

Bahwa sebagian nama yang terdaftar dalam register desa tersebut adalah pemilik baru dari hasil jual beli;

Bahwa Saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa di Desa Pulisan;

Bahwa Saksi tidak memiliki kewenangan untuk membuka register desa;

Bahwa register desa perlu untuk dibuka untuk pembuatan surat kepemilikan tanah;

Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui asal-usul tanah yang menjadi obyek sengketa namun kemudian Saksi diberi tahu oleh Saksi Christian Kalangit yang merupakan mantan Hukum Tua Desa Pulisan bahwa tanah tersebut adalah milik Johanis Takumansang;

Bahwa Saksi Christian Kalangit menyampaikan kepada Saksi pada tahun 2018 atau 2019;

Bahwa tanah tersebut masih tercatat atas nama Johanis Takumansang di register desa;



Bahwa nama pemilik baru dari tanah tersebut belum dicatatkan pada register desa karena seingat Saksi saat itu baru ada pembayaran sebagai tanda jadi jual beli;

Bahwa Saksi tidak tahu berapa nominal jual beli dari tanah tersebut;

Bahwa nama pemilik baru dapat dicatatkan dalam register desa jika pembayaran sudah lunas;

Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat III berdasarkan suatu Sertifikat Hak Guna Bangunan;

Bahwa kepemilikan dari Tergugat III tersebut tidak tercatat pada register desa;

Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang dikuasai oleh Tergugat III tercatat dalam register desa nomor berapa saja;

Bahwa Saksi tidak ikut dalam transaksi jual beli antara Tergugat I dengan pembeli;

Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2019 atau tahun 2020;

Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tersebut diumumkan melalui pelakat dengan menggunakan pengeras suara atau tidak;

Bahwa Saksi pernah mendengar nama Markus Simon Rondonuwu yang merupakan mantan Hukum Tua Desa Pulisan dari para orang tua di desa;

Bahwa Saksi tidak tahu kalau Johanis Takumansang menjual tanah kepada Markus Simon Rondonuwu;

Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Saksi pada bukti P-1;

Bahwa Saksi hanya dipanggil untuk pembuatan akta tersebut dalam kapasitas pribadi dan bukan sebagai pejabat desa;

Bahwa Saksi mengenal Pascal Mousti yang memiliki tanah di sebelah tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa Saksi tidak tahu Pascal Mousti memiliki sertifikat atau tidak;

Bahwa Saksi sudah menjabat sebagai Sekretaris Desa ketika jual beli tersebut terjadi;

Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah yang dimiliki oleh Tergugat III maupun Tergugat IV;

Bahwa Saksi tidak mengenal nama-nama yang tertuang dalam sertifikat-sertifikat yang menjadi bukti Tergugat III dan Tergugat IV;

Bahwa Saksi tidak tahu tanah bekas milik keluarga Legoh;

Bahwa sepanjang Saksi menjadi Sekretaris Desa, hanya ada 2 (dua) transaksi jual beli yang dicatatkan dalam register desa;

Bahwa Saksi tidak pernah melihat warkah tanah dari sertifikat-sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat III dan Tergugat IV;

*Halaman 42 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa sejak tahun 2015 sampai saat ini;

Bahwa Tergugat I menjabat sebagai Hukum Tua sejak tahun 2014 sampai tahun 2020;

Bahwa Saksi tahu tanah yang menjadi obyek sengketa tercatat atas nama Johanis Takumansang ketika dilakukan pengecekan pemilik tanah bersama dengan Saksi Christian Kalangit pada awal 2019;

Bahwa Saksi tidak tahu kalau pengecekan tersebut dilakukan dalam rangka jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat;

Bahwa terhadap tanah tersebut pernah dikeluarkan surat keterangan kepemilikan tanah;

Bahwa Saksi lupa apakah tanah tersebut pernah dikeluarkan surat keterangan tidak bermasalah atau tidak;

Bahwa seingat Saksi penerbitan surat keterangan kepemilikan tanah hanya sebagai bukti kepemilikan;

Bahwa Tergugat I adalah pihak yang meminta diterbitkannya surat tersebut;

Bahwa seingat Saksi hanya surat keterangan kepemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pemerintah desa terkait dengan tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa biasanya dilakukan juga pengukuran terhadap tanah yang bersangkutan jika hendak diterbitkan surat-surat kepemilikan tanah dari desa;

Bahwa seingat Saksi terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dilakukan pengukuran namun Saksi tidak mengikuti pengukuran tersebut;

Bahwa biasanya diterbitkan berita acara pengukuran setelah dilakukan pengukuran terhadap suatu tanah;

Bahwa baik register desa maupun Saksi Christian Kalangit menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik Johanis Takumansang;

Bahwa Tergugat I memang mengakui tanah yang menjadi obyek sengketa adalah miliknya;

Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Hans Legoh;

Bahwa Saksi akhirnya mengetahui adanya jual beli setelah Saksi hendak menandatangani bukti surat yang diberi tanda bukti P-1;

Bahwa Saksi saat itu ditelfon oleh Tergugat I ke Notaris untuk mendandatangani bukti surat yang diberi tanda bukti P-1;

Bahwa saat itu Saksi bertandatangan karena melihat Saksi Christian Kalangit bertandatangan di dalam surat tersebut;

*Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pelakat hanya dilakukan sebelum adanya pengukuran tanah dan bukan dilakukan terkait adanya jual beli;

Bahwa Saksi membuka register desa dan menemukan nama Johanis Takumansang pada awal tahun 2019;

Bahwa saat itu yang membuka register desa adalah Tergugat I selaku Hukum Tua;

Bahwa tidak ada keterangan perihal peralihan tanah pada register desa atas nama Johanis Takumansang tersebut;

Bahwa surat-surat yang diperlukan dalam rangka peralihan hak atas tanah di desa adalah surat keterangan kepemilikan tanah, berita acara pengukuran tanah, dan surat keterangan tanah tidak bermasalah;

Bahwa surat-surat tersebut seluruhnya ditandatangani oleh Hukum Tua dan bukan Sekretaris Desa;

Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak dari tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa Saksi tidak mendengar pelakat untuk pengukuran tanah yang menjadi obyek sengketa sebagai bagian dari transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I;

Bahwa Saksi pernah mendengar Tergugat III memiliki tanah di Desa Pulisan namun Saksi tidak tahu mana saja tanah tersebut;

Bahwa Tergugat I maupun keluarganya belum pernah memperlakukan kepemilikan tanah dari Tergugat III;

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa berbatasan dengan laut dan gunung batu;

Bahwa pemilik batas tanah yang diukur harus bertandatangan pada berita acara pengukuran;

Bahwa Saksi pernah mendengar Simon Markus Rondonuwu memiliki tanah yang berada di dekat tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa Saksi Christian Kalangit tinggal di Bitung;

Bahwa Saksi Christian Kalangit mulai tinggal di Bitung sejak tahun 1990an setelah dirinya tidak lagi menjabat sebagai Hukum Tua Desa Pulisan;

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

**(2.16)** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

*Halaman 44 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 03/Pulisan atas nama LINDA RACHMAT, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 04/Pulisan atas nama LINDA RACHMAT, , telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 18 tanggal 14 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Andreas, S.H., LL.M., tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 19 tanggal 14 Agustus 2019, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 05/Pulisan atas nama MARTINA WIDJAYA, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama tanggal 31 Oktober 1981, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-6;
7. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 34/AJB/III/1989 tanggal 28 Februari 1989, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Nomor 03/SK/PT/DP/IV/1989, tanggal 26 April 1989, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak Menurut Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 atas nama Simon Markus Rondonuwu, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-9;
10. Fotokopi Kuitansi senilai Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dari S.M. Rondonuwu kepada J. Takumansang tanggal 31 Oktober 1981, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-10.a;
11. Fotokopi dari fotokopi Kuitansi senilai Rp2.850.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dari A. Pondaag di Manado kepada J. Takumansang, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-10.b;

Halaman 45 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



12. Fotokopi Surat Tanda Terima Setor Pajak tahun 2022 atas nama LINDA RACHMAT, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-11;

13. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 03/SK/PT/DP/IV/1989 tanggal 26 April 1989, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV-12;

**(2.17)** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III dan Tergugat IV telah pula mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. BENNY BUKIT, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan adanya gugatan dari Penggugat kepada Para Tergugat;

Bahwa terakhir kali Saksi bertemu dengan Penggugat sekira 10 (sepuluh) tahun yang lalu;

Bahwa Penggugat bukanlah warga Desa Pulisan;

Bahwa setahu Saksi, Penggugat tinggal di Kota Manado;

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berada di gunung batu yang termasuk ke dalam area yang bernama tanah Legoh;

Bahwa gunung batu tersebut adalah puncak dari tanah Legoh;

Bahwa Saksi mengetahui nama tanah tersebut sebagai tanah Legoh karena Saksi dahulu bekerja sebagai karyawan di Tergugat III;

Bahwa tanah Legoh tersebut sudah tercatat dalam 5 (lima) sertifikat hak milik namun untuk detailnya Saksi sudah lupa;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-7 yang ditunjukkan, Saksi menyatakan bahwa gunung batu yang tercatat dalam bukti surat yang diberi tanda bukti T.III.IV-7 tersebut adalah tanah yang menjadi obyek sengketa saat ini;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-6 yang ditunjukkan, Saksi menyatakan tidak mengenal nama Johanis Takumansang yang namanya tercatat dalam bukti surat tersebut;

Bahwa Saksi dahulu pernah melihat kedua surat tersebut;

Bahwa Saksi terakhir bekerja kepada Tergugat III sekira 5 (lima) tahun yang lalu;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-10a yang ditunjukkan, Saksi menyatakan mengenal Simon Markus Rondonuwu yang dahulu merupakan Hukum Tua pada tahun 1970-an;

Bahwa dahulu Simon Markus Rondonuwu pernah membantu untuk pembebasan tanah yang menjadi obyek sengketa pada tahun 1989-1990;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-10b yang ditunjukkan, Saksi menyatakan bahwa Antonius Pondaag adalah kepala perwakilan Tergugat III di Manado pada saat itu;

Bahwa Saksi tidak hadir dalam pembuatan kuitansi tersebut;

Bahwa Saksi bekerja pada Tergugat III sejak tahun 1989;

Bahwa bukti-bukti T.III.IV-6, T.III.IV-7, T.III.IV-10a, dan T.III.IV-10b baru ada setelah adanya penjualan tanah pada tahun 1989-1990;

Bahwa dokumen-dokumen tersebut terlampir beserta sertifikat-sertifikat;

Bahwa Saksi adalah karyawan lapangan sehingga Saksi dapat memeriksa dokumen-dokumen tersebut;

Bahwa Saksi tidak tahu perihal jual beli antara Simon Markus Rondonuwu dengan Johanis Takumansang;

Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V adalah pimpinan atau komisaris pada Tergugat III;

Bahwa Saksi sudah pernah melihat semua dokumen yang dimiliki oleh Tergugat III terkait dengan tanah-tanah yang berada di Desa Pulisan;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-1, bukti T.III.IV-2, dan bukti T.III.IV-5, Saksi menyatakan bahwa Saksi pernah melihat asli dari sertifikat-sertifikat tanah tersebut;

Bahwa pertama kali Saksi melihat sertifikat-sertifikat tanah tersebut sekira tahun 1990;

Bahwa dokumen-dokumen tersebut ada di kantor;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-7 yang ditunjukkan, Saksi menyatakan pernah mendengar nama Dicky Palandeng yang merupakan anak mantu dari Hans Legoh;

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dahulu adalah milik keluarga Legoh sehingga tanah tersebut diberi nama tanah Legoh;

Bahwa Vincensius Rondonuwu adalah anak dari Simon Markus Rondonuwu;

Bahwa Saksi tidak tahu detail transaksi antara Simon Markus Rondonuwu dengan masyarakat yang salah satunya adalah Johanis Takumansang;

Bahwa Saksi dahulu pernah datang ke tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03, Sertifikat Hak Milik Nomor 04, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 05 namun Saksi tidak tahu detail batas-batas tanahnya;

Bahwa selama Saksi bekerja pada Tergugat III, tidak ada orang yang mengusahakan tanah tersebut untuk ditanami karena tanah tersebut adalah gunung batu yang tidak produktif;

*Halaman 47 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa salah satu tugas Antonius Pondaag dahulu adalah terkait dengan pembebasan tanah untuk Tergugat III;

Bahwa Antonis Pondaag mendapatkan kuasa dari para pimpinan Tergugat III yang termasuk Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengurus pembebasan tanah tersebut;

Bahwa Saksi tidak melihat transaksi jual beli antara keluarga Legoh dengan Tergugat IV dan Tergugat V;

Bahwa Saksi baru mengetahui adanya transaksi tersebut dari dokumen-dokumen perusahaan yang Saksi lihat;

Bahwa transaksi tersebut lebih dahulu ada sebelum Saksi bekerja pada Tergugat III;

Bahwa selama Saksi bekerja pada Tergugat III, tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan terkait dengan tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa Saksi tidak tahu terkait dengan adanya pelakat atau pengumuman untuk dilakukan pengukuran terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa karena Saksi tinggal di Manado sedangkan pelakat dilakukan di desa;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-9 yang diperlihatkan, Saksi menyatakan bahwa bukti surat tersebut terlampir bersama dengan sertifikat-sertifikat tanah;

Bahwa masih ada pelepasan hak atas tanah untuk Tergugat III setelah Saksi mulai bekerja pada Tergugat III;

Bahwa pelepasan hak atas tanah untuk Tergugat III dilakukan setelah adanya izin lokasi dari Gubernur dan lain sebagainya;

Bahwa saat itu bagi masyarakat yang bersedia melepaskan hak atas tanahnya kepada Tergugat III, maka masyarakat datang ke kantor Tergugat III dengan diantar Hukum Tua;

Bahwa saat itu kantor Tergugat III berada di Jalan Sam Ratulangi Nomor 10 Kota Manado;

Bahwa jika anggota masyarakat datang ke kantor Tergugat III tanpa didampingi oleh Hukum Tua, maka pelepasan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan atau ditolak meskipun anggota masyarakat tersebut membawa dokumen kepemilikan;

Bahwa kehadiran Hukum Tua adalah untuk menegaskan kepemilikan dari anggota masyarakat yang bersangkutan;

Bahwa setiap dokumen kepemilikan tersebut akan diperiksa oleh pihak Tergugat III;

Bahwa Saksi tidak tahu saat ini tanah obyek sengketa sudah ada bangunan apa;

*Halaman 48 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat akhir-akhir ini;  
Bahwa setahu Saksi, Penggugat tinggal di Manado namun kemudian Saksi mendengar kalau Penggugat sudah tinggal di Jakarta;  
Bahwa Saksi bekerja pada Tergugat III sejak tahun 1989 sampai tahun 2018;  
Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan lapangan untuk mengecek lokasi tanah sekaligus membawa dokumen-dokumen terkait dengan lokasi tanah tersebut;  
Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah Legoh saat itu setelah menanyakannya kepada pimpinan;  
Bahwa sebelumnya Saksi membaca dokumen-dokumen tanah yang dimiliki oleh Tergugat III;  
Bahwa saat itu Saksi diperintahkan untuk menemui Hukum Tua agar Hukum Tua menunjukkan lokasi tanah Legoh tersebut;  
Bahwa tanah Legoh tersebut memiliki luas sekira 60 (enam puluh) hektar;  
Bahwa tanah Legoh tersebut dahulu sebagian dibeli oleh dr. Sander Batuna, Tergugat IV, Jonny Wijaya, Tergugat V, dan Sinta Wijaya;  
Bahwa keluarga Legoh yang memiliki tanah tersebut terdiri dari Hans Legoh, istri Hans Legoh, Sonya Rantung Palandeng yang merupakan ipar Hans Legoh, Viane Legoh dan Deane Legoh yang merupakan anak Hans Legoh, dan Decky Palandeng;  
Bahwa Saksi tidak dapat memastikan berapa banyak bidang tanah yang dimiliki oleh keluarga Legoh;  
Bahwa Saksi pernah bertanya kepada Ferdinand Natari yang merupakan mantan Hukum Tua Desa Pulisan perihal bagaimana tanah tersebut dimiliki oleh keluarga Legoh sedangkan keluarga Legoh tersebut adalah orang Minahasa;  
Bahwa menurut Ferdinand Natari, dahulu keluarga Legoh ingin membuat suatu peternakan sapi di Desa Pulisan sehingga keluarga Legoh membeli tanah dengan luas sekira 60 (enam puluh) hektar;  
Bahwa pembelian tanah tersebut dilakukan melalui Simon Markus Rondonuwu;  
Bahwa kemudian tanah tersebut dijual pada tahun 1989 karena Hans Legoh sudah sering sakit;  
Bahwa saat itu pimpinan Tergugat III bersedia membeli tanah tersebut asalkan tanah tersebut sudah tercatat dalam sertifikat;  
Bahwa keluarga Legoh membeli tanah tersebut dari Simon Markus Rondonuwu berdasarkan penyampaian Ferdinand Natari;  
Bahwa Simon Markus Rondonuwu sebelumnya membeli tanah tersebut dari masyarakat Desa Pulisan;

*Halaman 49 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa termasuk ke dalam tanah Legoh karena berada di gunung batu;

Bahwa tanah Legoh tersebut terdiri dari tanah akepondang, gunung batu, dan pantai panjang;

Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah dari tanah Legoh tersebut;

Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah gunung batu tersebut dahulu milik Johanis Takumansang;

Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah gunung batu tersebut termasuk luas masing-masing dari akepondang dan pantai panjang;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-6 yang ditunjukkan, Saksi menyatakan bahwa Saksi tidak tahu perihal bagaimana munculnya bukti surat tersebut;

Bahwa Saksi hanya mengetahui bahwa surat tersebut sudah ada dalam lampiran dokumen kepemilikan tanah dari Tergugat III;

Bahwa Saksi juga tidak tahu perihal bagaimana munculnya bukti surat yang diberi tanda bukti T.III.IV-10a dan T.III.IV-10b;

Bahwa dokumen kuitansi tersebut sudah menjadi lampiran dokumen kepemilikan tanah dari Tergugat III;

Bahwa Saksi sama sekali tidak pernah melihat transaksi jual beli tanah yang dilakukan terhadap tanah Legoh dan Saksi hanya melihat dokumen-dokumen kepemilikan tanah milik Tergugat III;

Bahwa tanah Legoh tersebut sudah tercatat dalam 5 (lima) sertifikat hak milik;

Bahwa selain daripada tanah Legoh, tanah milik Tergugat III tercatat dalam sertifikat hak guna bangunan;

Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 3;

Bahwa Saksi tidak tahu mengapa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03, Sertifikat Hak Milik Nomor 04, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 05 tidak tertulis jual beli dalam kolom pemberian hak namun tertulis surat keputusan kepala kanwil badan pertanahan nasional;

Bahwa Saksi tidak terlibat dalam penerbitan ketiga sertifikat hak milik tersebut karena sertifikat tersebut sudah ada ketika Saksi mulai bekerja pada Tergugat III;

Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan lapangan atau karyawan yang berdinasi di luar;

Bahwa Saksi pernah membawa seluruh dokumen kepemilikan tanah dari Tergugat III karena kadang Saksi harus membawanya ke beberapa pihak yang berwenang seperti Camat dan lain sebagainya;

Bahwa Saksi berhenti bekerja dari Tergugat sekira 5 (lima) tahun yang lalu;

*Halaman 50 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



Bahwa tanah milik keluarga Legoh memiliki luas sekira 60 (enam puluh) hektar yang mencakup gunung batu, pantai panjang, dan akepondang;

Bahwa Saksi tidak tahu luas masing-masing dari gunung batu, pantai panjang, dan akepondang;

Bahwa masing-masing nomor sertifikat hak milik tersebut tidak mewakili luasan dari masing-masing luas tanah gunung batu, pantai panjang, maupun akepondang;

Bahwa Saksi pertama kali melihat dokumen-dokumen kepemilikan tanah dari Tergugat III sekira tahun 1990;

Bahwa pimpinan Saksi pernah memerintahkan Saksi untuk mengecek dokumen kepemilikan tanah tersebut termasuk untuk dokumen tanah Legoh;

Bahwa gunung batu termasuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 05;

Bahwa Saksi tidak pernah mendengar luas tanah yang dahulu dimiliki oleh Johanis Takumansang;

Bahwa Saksi pernah menyampaikan kepada ibu Penggugat perihal harusnya Penggugat bertanya kepada Saksi kalau hendak membeli tanah di Desa Pulisan karena Saksi tahu tentang tanah-tanah di Desa Pulisan khususnya yang sudah bersertifikat;

Bahwa jawaban ibu Penggugat saat itu adalah meminta agar Saksi tidak mencampuri urusan Penggugat;

Bahwa Saksi menyampaikan hal tersebut kepada ibu Penggugat ketika ada kedukaan dari om Saksi;

Bahwa saat itu Saksi sudah mendengar kalau Penggugat telah membeli tanah di Desa Pulisan karena Saksi pernah dikabari oleh pengacara untuk dapat memberikan keterangan dipersidangan;

Bahwa karena Saksi tidak tahu nama lengkap dari Penggugat, maka Saksi memastikan nama lengkap Penggugat kepada ibu Penggugat dan ibu Penggugat menyampaikan bahwa Engel Glendy Sahanggamu adalah Enge yang Saksi kenal;

Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat;

Bahwa menurut pengacara, tanah yang dibeli oleh Penggugat berada diatas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03;

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

2. MARTIN SADEDO, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

*Halaman 51 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi saat ini tinggal di Desa Pulisan Jaga II;  
Bahwa Saksi dari lahir tinggal di Desa Pulisan;  
Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Hukum Tua Desa Pulisan sejak tahun 2002 sampai tahun 2007;  
Bahwa Saksi baru mendengar nama Penggugat saat adanya perkara ini;  
Bahwa Penggugat bukan warga Desa Pulisan;  
Bahwa Saksi sering pergi ke lokasi tanah yang bernama gunung batu sejak kecil;  
Bahwa dahulu tidak bangunan diatas tanah tersebut namun saat ini ada bangunan milik Tergugat III;  
Bahwa diatas tanah tersebut sejak dulu tidak ada yang bercocok tanam;  
Bahwa terhadap bukti P-1 yang ditunjukkan, Saksi menyatakan tidak tahu perihal adanya jual beli tanah gunung batu dari Tergugat I kepada Penggugat;  
Bahwa Saksi tidak ingat apakah ada *pelakat* atau pengumuman terkait dengan pengukuran tanah gunung batu tersebut;  
Bahwa ketika Saksi menjabat tidak ada jual beli tanah yang terjadi di Desa Pulisan;  
Bahwa Saksi saat ini menjabat sebagai Ketua Badan Permusyawaratan Desa;  
Bahwa diatas tanah gunung batu tersebut terdapat sertifikat hak milik atas nama Tergugat IV;  
Bahwa Saksi tahu karena Tergugat I pernah meminta kepada Tergugat III untuk membuka seluruh sertifikat-sertifikat tanah yang dimilikinya;  
Bahwa tanah gunung batu tersebut dahulu bernama tanah Legoh namun Saksi tidak tahu betul bagaimana proses transaksinya;  
Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan yang disebut Legoh;  
Bahwa Saksi tidak tahu perihal penerbitan sertifikat hak milik atas tanah Legoh;  
Bahwa tanah-tanah di Desa Pulisan mulai banyak bermasalah setelah adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus pada tahun 2019 yang lalu;  
Bahwa sebelumnya tidak pernah ada masalah;  
Bahwa pajak untuk tanah gunung batu ditagihkan kepada Tergugat III pada saat Saksi menjabat sebagai Hukum Tua;  
Bahwa saat itu Saksi sendiri yang melakukan penagihan pajak;  
Bahwa Saksi tidak tahu apakah pajak terhadap tanah gunung batu tersebut pernah ditagihkan kepada ahli waris dari Johanis Takumansang atau tidak;  
Bahwa nama Legoh yang Saksi sebut dalam tanah Legoh tersebut merujuk pada nama pemilik tanahnya;  
Bahwa Legoh tersebut bukan warga Desa Pulisan;

*Halaman 52 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah Legoh tersebut dahulu tidak hanya sebidang tanah dimiliki oleh Johanis Takumansang namun beberapa bidang yang dimiliki oleh beberapa orang yang diantaranya adalah keluarga Lumahu, keluarga Hablungkang, dan lain-lain;

Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana tanah tersebut pada akhirnya dimiliki oleh keluarga Legoh;

Bahwa Johanis Takumansang adalah kakek dari Tergugat I;

Bahwa Tergugat II adalah anak dari Johanis Takumansang;

Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah pernah diberikan oleh Johanis Takumansang kepada Tergugat II atau bahkan Tergugat I;

Bahwa tanah dari Johanis Takumansang tersebut tercatat dalam register desa;

Bahwa nama-nama pemilik tanah yang tercatat dalam register Desa Pulisan tidak berubah dan masih tercatat nama pemilik asalnya;

Bahwa setahu Saksi sebagian dari tanah-tanah yang tercatat nama pemilik asalnya sudah beralih kepemilikannya namun tidak tercatat dalam register desa;

Bahwa sebelum Saksi menjabat sebagai Hukum Tua, Saksi mengetahui tanah gunung batu tersebut adalah tanah milik keluarga Legoh;

Bahwa setelah Saksi menjabat Sebagai Hukum Tua, Saksi baru mengetahui tanah tersebut sudah beralih ke Tergugat III;

Bahwa rata-rata tanah yang berada di gunung batu, pantai panjang, dan akepondang disebut sebagai tanah Legoh;

Bahwa tanah-tanah tersebut masih tercatat atas nama pemilik asalnya;

Bahwa Saksi tidak pernah mendengar jual beli terkait tanah gunung batu;

Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua Badan Permusyawaratan Desa sejak tahun 2007 sampai saat ini;

Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua Badan Permusyawaratan Desa ketika Tergugat I menjabat sebagai Hukum Tua;

Bahwa Johanis Takumansang memiliki beberapa bidang tanah di Desa Pulisan;

Bahwa tanah yang baru masuk ke arah gunung batu melalui pos penjagaan statusnya adalah tanah Legoh;

Bahwa Saksi tidak tahu mengapa nama pemilik tanah di register desa tidak berubah padahal sudah ada peralihan kepemilikan;

Bahwa register desa adalah bagian dari bukti kepemilikan tanah;

Bahwa tidak ada transaksi jual beli pada saat Saksi menjabat sebagai Hukum Tua sehingga tidak ada perubahan nama pemilik tanah dalam register desa;

Bahwa pembuatan register desa dimulai sejak tahun 1979 sampai tahun 1983;

Bahwa Saksi hanya tahu jual beli di Desa Pulisan mulai sejak tahun 1990;

*Halaman 53 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi tidak tahu perihal jual beli tanah yang kemudian menjadi tanah Legoh;

Bahwa tanah Legoh tersebut beralih ke Tergugat III sekira tahun 1990;

Bahwa jika Tergugat III telah memiliki sertifikat atas bidang tanah yang hendak menjadi jual beli oleh warga desa, maka Hukum Tua tidak dapat mengeluarkan surat keterangan kepemilikan desa berdasarkan register desa;

Bahwa Hukum Tua memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan terkait apakah bidang tanah yang hendak menjadi obyek jual beli sudah beralih ke orang lain atau belum;

Bahwa pengecekan tersebut dilakukan oleh Hukum Tua dengan bertanya kepada tua-tua kampung;

Bahwa Saksi sudah pernah memberikan keterangan dalam sidang perkara terkait dengan tanah yang berada di Desa Pulisan;

Bahwa Saksi saat itu dihadirkan oleh Tergugat III;

Bahwa hubungan Saksi dengan Tergugat III adalah cucu bersaudara;

Bahwa Tergugat I pernah bercerita kepada Saksi kalau dirinya telah menjual tanah kepada Penggugat;

Bahwa gunung batu satu hamparan dari akepondang dan pantai panjang;

Bahwa sebagian tanah-tanah tersebut adalah milik Johanis Takumansang berdasarkan register desa;

Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah dari tanah gunung batu milik Johanis Takumansang;

Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah dari tanah gunung batu;

Bahwa tanah yang berada di gunung batu, akepondang, dan pantai panjang adalah tanah Legoh;

Bahwa sebelum tahun 1990, tanah tersebut sudah bernama tanah Legoh;

Bahwa rata-rata orang Pulisan tahu kalau tanah tersebut adalah tanah Legoh;

Bahwa Saksi pernah datang ke gunung batu pada saat Saksi menjabat sebagai Hukum Tua hanya untuk melihat pemandangan karena gunung batu tersebut adalah puncak;

Bahwa Johanis Takumansang tidak pernah menjabat sebagai Hukum Tua;

Bahwa Simon Markus Rondonuwu pernah menjabat sebagai Hukum Tua;

Bahwa Saksi masih anak-anak ketika Simon Markus Rondonuwu menjabat sebagai Hukum Tua;

Bahwa secara umum Saksi pernah melihat sertifikat-sertifikat tanah milik Tergugat III;

*Halaman 54 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat mana yang terkait dengan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-1 yang ditunjukkan, Saksi menyatakan tidak mengenal Dicky Palandeng;

Bahwa Saksi tidak mengenal Hans Legoh;

Bahwa Saksi tidak pernah tahu transaksi tanah dari keluarga Legoh dengan Tergugat IV;

Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat IV karena pernah ke Pantai Pulisan;

Bahwa masyarakat Desa Pulisan pernah melakukan aksi untuk menuntut hak kepemilikan tanah namun Saksi sudah lupa;

Bahwa Saksi tidak tahu keluarga Legoh berasal dari mana;

Bahwa aksi yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pulisan tersebut terkait dengan tanah-tanah yang ada di Desa Pulisan dan tidak khusus untuk tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa Saksi tahu terdapat pengukuran tanah yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap keseluruhan bidang tanah yang dimilikinya;

Bahwa saat itu Saksi terlibat untuk mengantarkan makanan;

Bahwa saat itu Saksi belum menjabat sebagai Hukum Tua;

Bahwa saat itu tidak ada masyarakat Desa Pulisan yang mengajukan keberatan;

Bahwa Saksi lebih dahulu menjabat sebagai Hukum Tua daripada Tergugat I;

Bahwa Saksi tidak tahu mengapa tidak ada perubahan nama pemilik tanah pada register desa;

Bahwa terhadap bukti T.III.IV-6 yang ditunjukkan, Saksi menyatakan pernah melihat surat tersebut ketika pembuatan pos polisi yang berada di dekat Puskesmas;

Bahwa pos polisi tersebut masuk ke dalam lokasi tanah akepondang;

Bahwa di dalam surat tersebut terdapat nama Barnabas Sadedo yang merupakan ayah Saksi;

Bahwa Barnabas Sadedo dahulu memiliki tanah yang berada di dalam tanah Legoh;

Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Barnabas Sadedo bertandatangan pada surat tersebut;

Bahwa Gideon Takumansang, Johanis Takumansang, Christian Kalangit, dan Barnabas Sadedo yang namanya ada di dalam surat tersebut dahulu memang sebagian memiliki tanah yang menjadi tanah Legoh;

Bahwa surat tersebut ditunjukkan sekira tahun lalu;



Bahwa surat tersebut ditunjukkan oleh salah satu ahli waris dari pihak yang dahulu memiliki tanah tersebut;

Bahwa Saksi tidak tahu isi surat tersebut;

Bahwa Saksi tidak tahu mengapa surat tersebut ditunjukkan saat itu;

Bahwa Saksi tidak mengenal Decky Palandeng;

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

**(2.18)** Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara;

**(2.19)** Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Februari 2023, sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara;

**(2.20)** Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulannya masing-masing melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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

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

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### **(3.1) DALAM EKSEPSI**

**(3.1.1)** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat yang memiliki sebidang tanah *pasini* (adat) dengan luas tanah kurang lebih 38.000 (tiga puluh delapan ribu) meter persegi yang terletak di Jaga III, Desa Pulisan, Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara, Propinsi Sulawesi Utara (obyek sengketa). Tanah tersebut sebelumnya milik dari Almarhum Johanis Takumansang sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 1990 secara terus menerus dan telah terdaftar di Register Desa Pulisan dengan Nomor 266, Folio 76, kemudian tanah tersebut diserahkan kepada salah seorang anak bernama Johana Takumansang (Tergugat II) yang kemudian mengalihkannya kepada Vekly Yohanis Ansa (Tergugat I). Selanjutnya tanah obyek sengketa tersebut pada tanggal 4 Februari 2020 dijual kepada Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 51/2020 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Linda Joan Tanos, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I). Tanah obyek sengketa tersebut tidak pernah dijual oleh pemiliknya namun sekitar bulan Maret tahun 2021 ketika Penggugat akan menduduki serta mengolah tanah obyek sengketa tersebut, ternyata obyek sengketa dikuasai dan dikelola oleh P.T. Minahasa Permai Resort Development (Tergugat III). Selain itu, pada saat Penggugat akan mendaftarkan tanah obyek sengketa tersebut ke Badan Pertanahan Nasional

*Halaman 56 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara (Turut Tergugat III) diperoleh informasi bahwa atas tanah obyek sengketa ternyata sudah terdapat 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik yaitu SHM Nomor 00003 Desa Pulisan atas nama Linda Rachmat (Tergugat IV), SHM Nomor 00004 Desa Pulisan atas nama Linda Rachmat (Tergugat IV), dan SHM Nomor 00005 Desa Pulisan atas nama Martina Widjaya (Tergugat V). Tanah obyek sengketa tersebut sejak dikuasai oleh Almarhum Johanis Takumansang sekitar tahun 1976 sampai dengan tahun 1990 secara terus menerus tidak pernah dijual dan dialihkan serta tidak juga pernah dikuasai oleh pihak manapun sampai akhirnya dibeli oleh Penggugat yang mana jual belinya tersebut telah dilakukan sebagaimana ketentuan yang berlaku sehingga dengan tidak bisanya Penggugat mengelola dan menguasai obyek sengketa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum. Bahkan akibat hal itu, sudah sepatutnya perolehan obyek sengketa tersebut oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V berupa SHM Nomor 3, Nomor 4, dan Nomor 5 dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum sama sekali. Berdasarkan hal itu pula, sudah sepatutnya Penggugat menuntut Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, atau siapa saja yang mendapat Hak dari padanya untuk segera keluar serta mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;

**(3.1.2)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Penggugat tidak menarik Notaris Andreas, S.H., LL.M sebagai pihak dalam perkara *a quo* padahal faktanya hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Tergugat III adalah berdasarkan Akta Pinjam Pakai Nomor 18 yang dibuat dihadapan notaris tersebut. Selain itu, Penggugat juga tidak menarik Kepala Desa Pulisan padahal tindakan Tergugat III dalam mengelola obyek perkara dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 2019 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, dimana sudah seharusnya Pemerintah juga turut ditarik dalam perkara *a quo* atau lebih spesifik lagi dalam hal ini adalah Pemerintah Desa Pulisan. Kemudian gugatan Penggugat juga kurang pihak karena seharusnya menarik pihak penjual dari mana Tergugat IV memperoleh haknya yakni Dicky Palandeng dan Ida Ayu;
2. Eksepsi gugatan Penggugat *obscuur libel* (tidak terang atau isinya gelap/*onduidelijk*) karena batas-batas tanah dalam gugatan berbeda dengan batas milik Tergugat IV;
3. Eksepsi daluarsa karena Sertipikat Hak Milik Tergugat IV telah terbit lebih dahulu dan telah melebihi 30 (tiga puluh) tahun sehingga telah lewat waktu sebagaimana ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata;

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



**(3.1.3)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat *obscuur libel* (*kabur*) karena luas tanah obyek sengketa yang disebutkan dalam gugatan sangat berbeda jauh dengan fakta dimana total luas seluruh sertipikat hak milik adalah 332.300 (tiga ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus) meter persegi yang mana tidak sesuai dengan posita yang didalilkan oleh Penggugat yang hanya seluas 38.000 (tiga puluh delapan ribu) meter persegi;
2. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik pihak Pemerintah Desa Pulisan untuk memperjelas kepemilikan atas tanah sesuai yang tercatat dalam administrasi di desa;

**(3.1.4)** Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam *repliknya* mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan bahwa

1. Terhadap eksepsi *plurium litis consortium*, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk menentukan subyek hukum yang akan digugat sehingga gugatan tidak kurang pihak;
2. Terhadap eksepsi gugatan *obscuur libel*, Penggugat menyatakan bahwa hal itu wajar dalam jawab jinawab yang seharusnya dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan sehingga sudah sepatutnya eksepsi tersebut ditolak;
3. Terhadap eksepsi daluarsa, Penggugat menyatakan bahwa haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 1959, 1953, Pasal 1950 KUHPerdara sehingga sudah sepatutnya eksepsi tersebut ditolak;

**(3.1.5)** Menimbang, bahwa terhadap tanggapan tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV dalam dupliknya menyatakan:

1. Terhadap tanggapan atas eksepsi *plurium litis consortium*, Tergugat III dan Tergugat IV pada pokoknya kembali menguraikan dalil eksepsi yang telah diuraikan sebelumnya yakni Penggugat seharusnya menarik Notaris Andreas, S.H., LL.M, Pemerintah Desa Pulisan, dan penjual dari mana Tergugat IV memperoleh haknya yaitu Dicky Palandeng dan Ida Ayu;
2. Terhadap tanggapan atas eksepsi *obscuur libel*, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan bahwa apabila Tergugat III dan Tergugat IV mampu membuktikan adanya perbedaan batas tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV maka sudah sepatutnya eksepsi tersebut diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan cacat formil;
3. Terhadap tanggapan atas eksepsi daluarsa, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan bahwa eksepsi tersebut beralasan dan sudah sepatutnya diterima;



**(3.1.6)** Menimbang, bahwa terhadap tanggapan tersebut, Turut Tergugat III dalam dupliknya menyatakan:

1. Terhadap tanggapan atas eksepsi *obscuur libel*, Turut Tergugat III menyatakan bahwa fakta adanya perbedaan luas yang sangat berbeda jauh sangatlah penting untuk dipertimbangkan agar suatu perkara tidak cacat formil sehingga dalil Penggugat sangatlah keliru;
2. Terhadap tanggapan atas eksepsi *plurium litis consortium*, Turut Tergugat III menyatakan bahwa karena adanya pihak yang tidak ditarik dalam perkara *a quo* padahal pihak tersebut sangat mengetahui permasalahan terhadap obyek perkara *a quo*, maka eksepsi ini seharusnya dapat diterima;

**(3.1.7)** Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, maka eksepsi selain mengenai kewenangan mengadili diputus dalam putusan akhir bersama-sama dengan pokok perkara. Adapun, setelah Majelis Hakim meneliti eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, serta Turut Tergugat III sebagaimana telah diuraikan di atas, diketahui tidak satupun eksepsi yang menyangkut tentang kewenangan mengadili. Oleh karena itu, terhadap eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV, serta Turut Tergugat III tersebut diputus bersama pokok perkara dalam putusan akhir. Adapun selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut dimana terhadap eksepsi yang sama akan dipertimbangkan pula secara bersama-sama;

**(3.1.8)** Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, serta Turut Tergugat III, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV angka 1 (satu) dan eksepsi Turut Tergugat III angka 2 (dua) yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Notaris Andreas, S.H., LL.M, Pemerintah Desa Pulisan, dan penjual dari mana Tergugat IV memperoleh haknya yaitu Dicky Palandeng dan Ida Ayu. Adapun terkait dengan kurang pihak dalam suatu sengketa tanah, umumnya disebabkan karena tidak ditariknya pihak penjual sebagaimana ditemukan dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2752 K/Pdt/1983 j.o. PT Medan Nomor 30/1983 j.o. PN Medan Nomor 115/1982 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh". Selain itu, kurang pihak dalam sengketa tanah juga dapat disebabkan karena pihak yang secara nyata menguasai obyek sengketa tidak ditarik dalam suatu sengketa sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No.1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Juni 1983 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (*feitelijke*) menguasai barang-barang sengketa";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**(3.1.9)** Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat, diketahui bahwa Penggugat telah menarik Tergugat I yang merupakan pihak penjual dari mana Penggugat membeli tanah obyek sengketa (*vide positum* angka 3 gugatan). Selain itu, Penggugat juga telah menarik pihak yang menguasai obyek sengketa yakni Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, sebagaimana didalilkan dalam *positum* angka 4 gugatan. Selanjutnya, apabila mencermati gugatan maka diketahui bahwa Penggugat juga telah menarik pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang dipermasalahkan dalam gugatan (*vide positum* angka 4) yakni Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV. Berdasarkan hal itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat pada prinsipnya telah menarik pihak yang tepat sejalan dengan posita surat gugatannya;

**(3.1.10)** Menimbang, bahwa terhadap tidak ditariknya Notaris Andreas, S.H., LL.M, yakni notaris yang membuat Akta Pinjam Pakai Nomor 18, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut tidak lantas menyebabkan gugatan kurang pihak karena pihak yang dimaksud pada prinsipnya tidak memiliki kaitan langsung dengan pokok sengketa dalam perkara *a quo*. Ditariknya Tergugat IV dan Tergugat III dalam sengketa *a quo* pada dasarnya dilakukan karena penguasaan fisik oleh Tergugat III dan penguasaan yuridis akibat adanya sertipikat hak milik atas nama Tergugat IV. Oleh karena itu, Majelis Hakim memandang bahwa posisi Notaris Andreas, S.H., LL.M dalam perkara *a quo* tidak krusial untuk meneguhkan dalil gugatan Penggugat sehingga oleh karenanya eksepsi mengenai tidak ditariknya notaris tersebut tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

**(3.1.11)** Menimbang, bahwa terhadap dalil mengenai tidak ditariknya pihak penjual dari mana Tergugat IV memperoleh tanah obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa yurisprudensi sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan angka (3.1.8) pada dasarnya ditujukan kepada penjual dari mana Penggugat memperoleh haknya dan bukan sebaliknya. Pihak penjual dari mana Tergugat IV memperoleh haknya pada prinsipnya tidak memiliki kaitan hukum langsung dengan Penggugat sehingga pihak tersebut tidak memiliki kedudukan yang signifikan terhadap *posita* gugatan Penggugat. Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi mengenai tidak ditariknya penjual dari mana Tergugat IV memperoleh haknya tersebut tidak beralasan secara hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

**(3.1.12)** Menimbang, bahwa terhadap dalil mengenai tidak ditariknya Pemerintah Desa Pulisan karena mengenai register desa sudah sepatutnya lebih dipahami oleh pemerintah desa dan pemerintah desa adalah pihak mewakili pemerintah pusat, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa tidak ditariknya pihak tersebut tidak menyebabkan gugatan kurang pihak. Apabila mencermati *posita* gugatan Penggugat secara keseluruhan, maka diketahui bahwa gugatan Penggugat pada dasarnya tidak

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



mempermasalahkan mengenai surat yang diterbitkan oleh pemerintah desa melainkan mempermasalahkan adanya penerbitan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional yang mana dalam perkara *a quo* telah ditarik sebagai pihak yakni Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III. Oleh karena itu tidak ditariknya Pemerintah Desa Pulisan tidaklah menyebabkan gugatan kurang pihak karena hal itu masih sejalan dengan *posita* gugatan dari Penggugat. Adapun mengenai tidak ditariknya pihak pemerintah dalam kaitannya dengan Kawasan Ekonomi Khusus Likupang, Majelis Hakim memandang bahwa hal tersebut tidak memiliki kaitan sama sekali dengan sengketa dalam perkara *a quo*. Terlebih lagi, mengenai pihak mana saja yang akan ditarik sebagai tergugat pada prinsipnya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menentukan pihak mana yang akan digugat sesuai kebutuhan dalil gugatannya sebagaimana kaidah hukum dalam putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa "Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugat". Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa eksepsi mengenai tidak ditariknya Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Desa Pulisan dalam perkara *a quo* tidak beralasan secara hukum dan sudah sepatutnya eksepsi tersebut ditolak;

**(3.1.13)** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan angka (3.1.10), angka (3.1.11), angka (3.1.12), maka terhadap eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang didalilkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, serta Turut Tergugat III dinyatakan ditolak;

**(3.1.14)** Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV angka 2 (dua) dan eksepsi Turut Tergugat III angka 1 (satu) yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) karena adanya perbedaan luas dan batas obyek sengketa antara luas dan batas yang didalilkan oleh Penggugat dengan luas dan batas tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. Adapun untuk dapat mengetahui terpenuhi atau tidaknya syarat formal surat gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan teori hukum tentang perumusan *fundamentum petendi/posita* dalam surat gugatan. Menurut teori hukum tentang penyusunan surat gugatan, terdapat dua teori tentang perumusan *fundamentum petendi/posita* dalam surat gugatan, yaitu:

- a. *Substantierring theorie* yang mengajarkan bahwa dalil tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
- b. *Individualisering theorie* yang mengajarkan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan/bantahan, harus dengan jelas memperlihatkan



hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, namun tidak perlu dikemukakan dasar dan sejarah terjadinya hubungan hukum karena hal itu dapat diajukan berikutnya dalam proses pemeriksaan pengadilan;

**(3.1.15)** Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat, maka diketahui bahwa dalam surat gugatan tersebut telah dibubuhi tanggal dan telah ditandatangani oleh Kuasa Hukum Para Penggugat serta telah ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi. Adapun dalam surat gugatan tersebut, Para Penggugat telah merumuskan fakta-fakta hukum yang telah mendahului peristiwa hukum, sebagaimana telah diuraikan dalam *positum* angka 2, *positum* angka 3, *positum* angka 4, dan *positum* angka 5. Selain itu, dalam surat gugatan, Penggugat juga telah menguraikan letak, luas, serta batas-batas tanah yang digugat dan dijadikan obyek sengketa sebagaimana diketahui dari *positum* angka 1 dan *positum* angka 3 dan angka 4 surat gugatan. Oleh karena itu, Majelis Hakim memandang bahwa dengan disebutkannya letak, luas, serta batas-batas tanah obyek sengketa dalam surat gugatan Penggugat, maka surat gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formal surat gugatan. Selanjutnya, mengenai benar atau tidaknya luas dan batas-batas tanah obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan tersebut, menurut Majelis Hakim hal itu telah menyentuh materi pokok perkara. Para Pihak sudah sepatutnya membuktikan dalilnya mengenai luas, letak, serta batas-batas tanah obyek sengketa melalui alat-alat bukti yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formal gugatan sehingga terhadap eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) yang didalilkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, serta Turut Tergugat III tersebut tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

**(3.1.16)** Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi daluarsa karena sertipikat hak milik dari Tergugat IV telah diterbitkan lebih dari 30 (tiga puluh) tahun yang lalu sehingga telah lewat waktu bagi Penggugat mengajukan gugatan. Terhadap ketentuan Pasal 1967 *Burgerlijk Wetboek* yang menyatakan bahwa “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun”, Majelis Hakim memandang bahwa ketentuan tersebut pada prinsipnya berlaku terhitung sejak kepemilikan suatu tanah dimulai atau sejak keadaan dimana suatu tuntutan dapat dimajukan terjadi. Adapun dalam posita gugata Penggugat yakni *positum* angka 3 gugatan, Penggugat mendalilkan jual belinya terjadi sejak tanggal 4 Februari 2020 sehingga sejak saat itu sampai dengan gugatan diajukan baru berlalu kurang lebih 3 (tiga) tahun lamanya. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan hukum yang diajukan oleh Penggugat pada prinsipnya belum mencapai batas daluarsa sebagaimana dimaksud oleh undang-

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



undang atau dalam hal ini Pasal 1967 *Burgerlijk Wetboek*. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi daluarsa yang didalilkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV tersebut tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

**(3.1.17)** Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terhadap eksepsi dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat III tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat III;

### **(3.2) DALAM POKOK PERKARA**

**(3.2.1)** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan angka (3.1.1);

**(3.2.2)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat IV sebagai pembeli beritikad baik telah melaksanakan semua prosedur baik pemberitahuan di Desa, pengukuran BPN dan balik nama sertipikat. Bahkan sejak tanah tersebut dibeli sampai dengan dipinjampakaikan kepada Tergugat III, tidak pernah ada keberatan ataupun somasi dari pihak manapun sehingga sudah sepatutnya Tergugat IV mendapatkan perlindungan secara hukum;
- Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV meragukan kebenaran prosedur dari Penggugat dalam melakukan jual beli karena dilakukan secara diam-diam dan tidak melalui pengecekan tanah baik di Kantor Desa maupun BPN dan sampai dengan saat ini juga tidak ada pengumuman mengenai jual beli tersebut;
- Bahwa dengan tidak bisanya Penggugat menguasai obyek sengketa, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II karena telah menjual tanah yang bukan miliknya sehingga tidak seharusnya Penggugat menarik Tergugat III dan Tergugat IV yang terlibat langsung dalam gugatannya;

**(3.2.3)** Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.00003/Pulisan, Sertipikat Hak Milik No.00004/Pulisan, dan Sertipikat Hak Milik No.00005/Pulisan telah diterbitkan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian Turut Tergugat III membantah seluruh dalil gugatan karena tidak sesuai dengan fakta yang ada;



**(3.2.4)** Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat III, maka harus dianggap terbukti mengenai adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

**(3.2.5)** Menimbang, bahwa berdasarkan pokok gugatan Penggugat apabila dihubungkan dengan pokok jawaban yang didalilkan oleh Tergugat III, Tergugat IV, serta Turut Tergugat III, maka diketahui bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Penggugat yang mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik dari Penggugat yang dibeli dari Tergugat I sebagaimana prosedur yang berlaku sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV yang juga mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa juga diperoleh secara beritikad baik oleh Tergugat IV. Sedangkan Turut Tergugat III mendalilkan bahwa penerbitan sertipikat atas obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan pokok persengketaan tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- Apakah tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh secara beritikad baik sehingga perbuatan Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yang telah menguasai obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?

**(3.2.6)** Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil jawabannya;

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

1. Surat yaitu suatu tulisan dengan tanda bacaan berupa aksara pada sebuah kertas yang disusun dalam bentuk kalimat sebagai pernyataan dan kemudian ditandatangani serta dicantumkan tanggal;
2. Keterangan Saksi yaitu keterangan dari orang yang melihat, mendengar atau mengalami suatu peristiwa hukum yang berkaitan dengan suatu perkara perdata, keterangan saksi yang digunakan sebagai alat bukti adalah keterangan saksi yang diberikan dibawah sumpah sebagaimana ketentuan Pasal 1911 *Burgerlijk Wetboek* dan Pasal 175 RBg;
3. Persangkaan yaitu suatu kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari fakta-fakta yang diketahui ke arah suatu fakta konkret kepastiannya yang sebelumnya fakta itu belum diketahui atau dengan kata lain menarik suatu kesimpulan yang dijadikan suatu fakta baru berdasarkan fakta-fakta atau bukti-bukti yang dihadirkan di persidangan;
4. Pengakuan yaitu pernyataan atau keterangan yang dikemukakan oleh salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara dan dilakukan

*Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



dihadapan hakim di persidangan yang isinya menyatakan bahwa dalil yang dikemukakan pihak lawan adalah benar untuk keseluruhan atau sebagian;

5. Sumpah yaitu suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan dengan tujuan agar orang yang bersumpah dalam memberi keterangan atau pernyataan itu takut atas murka Tuhan apabila dia berbohong karena dengan rasa takut akan murka tersebut dianggap sebagai pendorong untuk menerangkan yang sebenarnya;

**(3.2.8)** Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-2 dan 2 (dua) orang saksi antara lain 1. Alfa Romeo Lucas dan 2. Christian Kalangit, dan seorang Ahli bernama Kathleen Catherina Pontoh, S.H., M.H., yang ketiganya telah didengarkan keterangannya di bawah janji;

**(3.2.9)** Menimbang, bahwa Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.1-1 sampai dengan bukti T.1-12 dan seorang saksi yang bernama Rein Lوروناung yang telah didengarkan keterangannya di bawah janji;

**(3.2.10)** Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.III.IV-1 sampai dengan bukti T.III.IV-12 dan 2 (dua) orang saksi antara lain 1. Benny Bukit dan 2. Martin Sadedo, yang telah didengarkan keterangannya di bawah janji;

**(3.2.11)** Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat ataupun saksi di persidangan;

**(3.2.12)** Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat, Penggugat melalui kuasanya telah menunjukkan sebidang tanah yang terletak di Desa Pulisan Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara dan menyatakan bahwa luas tanah tersebut kurang lebih 38.000 (tiga puluh delapan ribu) meter persegi yang mana masuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03/Pulisan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04/Pulisan milik Tergugat IV serta Sertipikat Hak Milik Nomor 05/Pulisan milik Tergugat V;

**(3.2.13)** Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV menunjukkan sebidang tanah yang letak di Desa Pulisan Kecamatan Likupang Timur, Kabupaten Minahasa Utara yang mana telah dibuatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03/Pulisan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04/Pulisan milik Tergugat IV serta Sertipikat Hak Milik Nomor 05/Pulisan milik Tergugat V. Adapun untuk obyek sengketa yang telah ditunjuk oleh Penggugat termasuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03/Pulisan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04/Pulisan milik Tergugat IV dimana saat ini obyek sengketa tersebut sedang dalam penguasaan dan pengelolaan Tergugat III;

*Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



**(3.2.14)** Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa meskipun Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat III mendalilkan adanya perbedaan luas dan batas obyek sengketa, akan tetapi diketahui juga bahwa tanah obyek sengketa berada di dalam obyek tanah yang dikuasai dan dikelola Tergugat III serta dimiliki oleh Tergugat IV sehingga dengan demikian tidak ada pihak lain yang menguasai obyek sengketa selain pihak dalam perkara *a quo*. Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim menilai bahwa adanya perbedaan batas dan luas tersebut tidaklah menjadi soal karena pada prinsipnya Penggugat mengajukan gugatan atas obyek yang berada dalam penguasaan pihak yang digugatinya sehingga dengan demikian sudah sepatutnya dalil Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat III tersebut dikesampingkan;

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

**(3.2.16)** Menimbang, bahwa dasar dari pengaturan pertanahan bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dimana negara pada tingkatan tertinggi menguasai bumi, air, dan ruang angkasa. Penguasaan negara tersebut memberikan hak kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Atas dasar hak menguasai negara tersebut selanjutnya ditentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan baik sendiri maupun secara bersama-sama dan juga kepada badan hukum. Adapun hak-hak atas tanah tersebut sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 antara lain hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain selain hak-hak tersebut;

**(3.2.17)** Menimbang, bahwa apabila mencermati konteks perkara *a quo*, maka hak yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai kepemilikan atas suatu bidang tanah yang mana perolehannya dapat terjadi melalui tata cara hukum adat (vide Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), atau melalui cara lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah dan undang-undang (vide Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Adapun hak milik tersebut dapat dialihkan atau beralih melalui Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik (vide Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 1960). Lebih lanjut, mengenai hak milik atas tanah juga dapat hapus apabila tanah tersebut jatuh kepada negara karena pencabutan hak, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, atau tanah tersebut terhapus haknya karena dimiliki oleh orang asing akibat jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, atau pencampuran harta karena perkawinan (vide Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);

**(3.2.18)** Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, bidang tanah yang menjadi obyek sengketa, oleh Penggugat didapatkan melalui jual beli. Adapun ketentuan umum mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* yang menyatakan bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan". Kemudian dalam Pasal 1458 menyatakan bahwa "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli secara umum dalam *Burgerlijk Wetboek*, memisahkan antara konteks perjanjiannya dan penyerahan barang yang diperjualbelikan (*levering*). Akan tetapi, apabila jual beli tersebut dilakukan secara adat yang mana mensyaratkan unsur tunai, terang, dan konkret, maka antara penyerahan dan perjanjian pada prinsipnya tidak dipisahkan. Berdasarkan hal itu, maka dapat disimpulkan bahwa dimensi perjanjian jual beli antara hukum adat dengan hukum barat yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* secara prinsip berbeda, dimana hukum barat memisahkan antara perjanjian dan penyerahan barang yang diperjualbelikan sedangkan dalam hukum adat penyerahan barang dan perjanjian dilakukan di saat yang sama sesuai dengan syarat tunai dan konkret dalam hukum adat;

**(3.2.19)** Menimbang, bahwa syarat peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka diketahui bahwa peralihan hak termasuk jual beli pada dasarnya hanya dapat dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT atau dalam praktiknya disebut Akta Jual Beli atau dalam beberapa keadaan dapat dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perbedaan antara Akta Jual Beli (AJB) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara prinsip terletak pada penyerahan

Halaman 67 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



(levering) obyek jual beli (tanah) yang mana dalam Akta Jual Beli proses peralihan hak (yuridische levering) telah terjadi sejak Akta Jual Beli tersebut ditandatangani sedangkan untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), proses penyerahan haknya (yuridische levering) belum terjadi meskipun PPJB telah ditandatangani, karena itu PPJB tersebut tetap harus ditindaklanjuti dengan suatu Akta Jual Beli (AJB). Meskipun demikian, dalam ketentuan terbaru yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, telah mengakomodir pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan, sebagaimana ketentuan Pasal 90 Ayat (1) yang menyatakan bahwa "Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas Tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan";

**(3.2.20)** Menimbang, bahwa oleh karena dalam positanya, Penggugat mendalilkan perolehan haknya melalui jual beli, maka kepentingan hukum dari Penggugat pada dasarnya hanya dapat dilindungi apabila Penggugat memperoleh haknya secara beritikad baik. Adapun ketentuan mengenai pembeli suatu obyek tanah yang beritikad baik dapat ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 2018 Nomor 6/Yur/Pdt/2018 yang mana memiliki kaidah hukum yang menyatakan bahwa "Apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik". Ketentuan yang lebih terperinci mengenai kriteria pembeli beritikad baik sebagaimana dalam Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018 tersebut bersumber dari Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 yang kemudian diperkuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteri pembeli sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, dan Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;



- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

**(3.2.21)** Menimbang, bahwa berdasarkan uraian teori dan ketentuan tersebut di atas, Majelis Hakim selanjutnya akan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Adapun terhadap bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

**(3.2.22)** Menimbang, bahwa dalam persidangan untuk membuktikan mengenai jual belinya, Penggugat menghadirkan bukti P-1 yaitu Akta Jual Beli Nomor 52/2020 tanggal 4 Februari 2020 yang mana dapat ditunjukkan aslinya di persidangan. Dalam bukti P-1 tersebut menerangkan bahwa pada tanggal 4 Februari 2020 terjadi jual beli antara Vekly Yohanis Ansa (Tergugat I) dengan Engel Glendy Sahanggamu (Penggugat) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Linda Joan Tanos, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat I) atas sebidang tanah seluas 38.000 (tiga puluh delapan ribu) meter persegi dengan batas-batas sebelah utara dengan laut, sebelah timur dengan S.M. Rondonuwu, sebelah selatan dengan gunung batu, dan sebelah barat dengan gunung batu. Kemudian setelah mencermati bukti P-1 tersebut, pada halaman ketiga diketahui bahwa dasar kepemilikan tanah yang diperjualbelikan itu adalah Register Desa Pulisan Nomor 266, Folio 76 (dihadirkan di persidangan sebagai bukti P-2 yang juga bersesuaian dengan bukti T.I-11), Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tanggal 3 Desember 2019 Nomor 391-2015/SKPT/DP/XII-2019 (dihadirkan di persidangan sebagai bukti T.I-7), Surat Keterangan Tanah Tidak Bermasalah tertanggal 9 Desember 2019 Nomor 392-2015/SKPT/DP/XII-2019 (dihadirkan di persidangan sebagai bukti T.I-8), Surat Berita Acara Pengukuran Tanah tertanggal 2 Desember 2019 Nomor 380-2015/BAP-TP/DP/XII-2019 (dihadirkan di persidangan sebagai bukti T.I-9). Adapun mengenai harga jual beli tanah yang disepakati saat itu senilai Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah). Bukti T.I-7, bukti T.I-8, dan bukti T.I-9, tersebut diterbitkan oleh Pemerintah Desa Pulisan Kecamatan Likupang Timur Kabupaten Minahasa Utara dan ditandatangani oleh Hukum Tua (Kepala Desa) yang bernama Vekly Yohanis Ansa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang juga adalah Tergugat I dalam perkara *a quo*, dan juga merupakan pihak penjual dalam bukti P-1;

**(3.2.23)** Menimbang, bahwa selain itu, apabila mencermati bukti yang dihadirkan oleh Tergugat I, maka diketahui bahwa dasar hukum bagi Tergugat I melakukan jual beli selain dari bukti T.I-7, bukti T.I-8, bukti T.I-9, dan T.I-11/P-2 adalah Akta Hibah Nomor 38/2020 tanggal 29 Januari 2020 yang di persidangan dihadirkan sebagai bukti T.I-10 (bukti tersebut dapat ditunjukkan aslinya). Dalam bukti T.I-10 diketahui bahwa Johana Takumansang (Tergugat II) menghibahkan tanah obyek sengketa pada tanggal 29 Januari 2020 kepada Vekly Yohanis Ansa (Tergugat I). Adapun Johana Takumansang adalah Ahli Waris Tunggal dari Johanis Takumansang yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 Juli 2000 (*vide* bukti T.I-4) dan Milka Dumendehe, hal mana diketahui dari bukti T.I-6 yaitu Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 9 Januari 2020 (bukti tersebut dapat ditunjukkan aslinya). Selanjutnya berdasarkan T.I-11/P-2 diketahui bahwa Johanis Takumansang adalah pemilik dari obyek sengketa;

**(3.2.24)** Menimbang, bahwa pada halaman 2 Akta Hibah yakni bukti T.I-10 tersebut, juga menyebutkan surat-surat lain yang menjadi dasar dilakukannya hibah, surat mana juga turut dihadirkan oleh Tergugat I sebagai bukti surat di persidangan yang antara lain Surat Pernyataan Kesaksian Tentang Riwayat Tanah tanggal 31 Desember 2019 (bukti T.I-1), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 2 Desember 2019 (T.I-2), Surat Keterangan tanggal 13 Januari 2020 Nomor 004-2015/SKPT/DP/I-2020 (bukti T.I-3), Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 9 Januari 2020 (bukti T.I-5), dan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 9 Januari 2020 (bukti T.I-6);

**(3.2.25)** Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga menghadirkan Saksi Alfa Romeo Lucas pada pokoknya menerangkan bahwa awal mula Penggugat membeli tanah obyek sengketa adalah ketika Saksi bertemu dengan Tergugat I untuk proses pembelian tanah. Saksi Alfa Romeo Lucas menerangkan bahwa Tergugat I menawarkan kepada saksi untuk menjual tanah di Desa Pulisan dan saat itu Tergugat I menyampaikan bahwa surat-surat tanah tersebut lengkap sampai akhirnya diserahkan kepada Notaris Linda (Linda Joan Tanos/Turut Tergugat I). Lebih lanjut Saksi menerangkan bahwa saat itu sudah ada surat ukur dan surat register desa yang kemudian diserahkan ke Notaris Linda, Saksi menyatakan bahwa beberapa surat yang ditunjukkan Tergugat I kepada Saksi yaitu Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tanggal 3 Desember 2019, Keterangan Tanah Tidak Bermasalah tanggal 9 Desember 2019 dan Surat Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 2 Desember 2019;

**(3.2.26)** Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat juga menghadirkan Saksi Christian Kalangit yang menerangkan bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Hukum Tua (Kepala Desa) di Desa Pulisan sejak tahun 1982 sampai 1986 dan Saksi

*Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik dari Johanis Takumansang berdasarkan register desa. Saksi juga menerangkan bahwa sebelum tahun 1986, Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Penagih Pajak di Desa dan Saksi pernah menagih pajak atas tanah milik Johanis Takumansang kepada Bapak Johanis Takumansang;

**(3.2.27)** Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat juga telah menghadirkan Ahli Kathleen Catherina Pontoh yang menerangkan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 itu dimulai dari desa-desa menjadi register desa yang kemudian dijadikan bukti kepemilikan tanah oleh seseorang;

**(3.2.28)** Menimbang, bahwa selain dari saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, Tergugat I juga menghadirkan Saksi Rein Loronaung yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa dahulu adalah milik Johanis Takumansang berdasarkan Register Desa Nomor 266 Folio 76 yang tercatat pada tahun 1979 dimana pencatatan register Desa Pulisan dimulai pada tahun 1979 sampai saat ini. Saksi juga menerangkan bahwa Tergugat II adalah anak dari Johanis Takumansang dan Tergugat II adalah ibu dari Tergugat I;

**(3.2.29)** Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang merupakan akta autentik tersebut apabila dihubungkan dengan bukti-bukti lain serta keterangan saksi-saksi sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat pada dasarnya telah melakukan jual beli sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah yakni dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jual beli dilakukan dengan melibatkan pemerintah desa setempat, dan telah didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli, serta telah dilakukan dengan harga yang layak yakni senilai Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah). Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat pada prinsipnya telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan angka (3.2.20) di atas;

**(3.2.30)** Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-12 yang dihadirkan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut pada prinsipnya adalah jawaban dari Tergugat I atas gugatan dari Penggugat. Pengajuan jawaban hendaknya diajukan dalam proses jawab-jawab dan bukannya diajukan dalam bentuk bukti surat seperti itu. Oleh karena itu, Majelis Hakim memandang bahwa bukti T.I-12 tersebut sama halnya merupakan surat pernyataan dari Tergugat I yang menurut Majelis Hakim tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun sehingga sudah sepatutnya bukti T.I-12 tersebut dikesampingkan;

**(3.2.31)** Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang dihadirkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV. Adapun untuk mendukung dalilnya dan untuk melawan bukti-bukti dari Penggugat tersebut, Tergugat III dan

*Halaman 71 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV mengajukan bukti T.III.IV-1 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 03/Pulisan atas nama LINDA RACHMAT (Tergugat IV), bukti T.III.IV-2 Sertipikat Hak Milik Nomor 04/Pulisan atas nama LINDA RACHMAT (Tergugat IV), dan bukti T.III.IV-5 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 05/Pulisan atas nama MARTINA WIDJAYA (Tergugat V), yang ketiganya telah dihadirkan dan ditunjukkan dokumen aslinya di persidangan;

**(3.2.32)** Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti T.III.IV-1, diketahui bahwa bukti surat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 03 yang diperoleh Tergugat IV melalui jual beli yang dilakukan pada tanggal 25 April 1994. Apabila mencermati halaman pendaftaran peralihan hak dalam bukti T.III.IV-1 tersebut, diketahui bahwa dasar peralihan hak atas tanah tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 19/KL-AJB-IV/1994 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Drs. Adri. R. Lengkey. Selain itu, pada halaman nama pemilik tanah yang saat ini telah dicoret, nama pemilik sebelumnya tercatat atas nama DICKY PALANDENG;

**(3.2.33)** Menimbang, bahwa setelah meneliti T.III.IV-2, diketahui bahwa bukti surat tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 04 yang diperoleh Tergugat IV melalui hibah yang dilakukan pada tanggal 13 Januari 2012. Selanjutnya apabila mencermati halaman pendaftaran peralihan dalam bukti itu, diketahui bahwa dasar peralihan hak atas tanah itu adalah Akta Hibah Nomor 25/2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Meiske Mandagi, S.H., M.H., M.Kn. Kemudian apabila mencermati nama pemilik dalam bukti tersebut, diketahui tercatat dua nama yang sebelumnya adalah pemilik atas tanah itu. Nama pertama dalam bukti tersebut tertera SONYA RANTUNG yang kemudian menjual tanah itu kepada IDA AYU RUPINI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/KL-AJB-IV/1994 tanggal 25 April 1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Drs. Adri R. Langkey, dimana setelah itu tanah tersebut kemudian dihibahkan kepada Tergugat IV pada tanggal 13 Januari 2012;

**(3.2.34)** Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti T.III.IV-5, diketahui bahwa bukti surat tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 05 yang diperoleh Tergugat V melalui jual beli pada tanggal 3 Februari 1994. Kemudian apabila mencermati halaman pendaftaran peralihan dalam bukti tersebut, diketahui bahwa dasar peralihan hak atas tanah tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 84/KL-AJB-II/1994 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Drs. Felly R. Rembet. Selanjutnya pada halaman nama pemilik tanah yang saat ini telah dicoret, diketahui bahwa pemilik sebelumnya tercatat atas nama DIANE LEGOH;

**(3.2.35)** Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat IV dan Tergugat V memperoleh tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam bukti T.III.IV-1 dan bukti T.III.IV-5 dalam keadaan telah bersertipikat dan

*Halaman 72 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui jual beli yang juga dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa dokumen kepemilikan tanah pada saat dilakukan jual beli adalah dokumen yang sah karena telah bersertipikat dan proses jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana Tergugat IV dan Tergugat V melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

**(3.2.36)** Menimbang, bahwa di persidangan, Tergugat III dan Tergugat IV juga menghadirkan bukti T.III.IV-6 yaitu Surat Pernyataan Bersama tanggal 31 Oktober 1981, T.III.IV-7 yaitu Akta Jual Beli Nomor 34/AJB/II/1989 tanggal 28 Februari 1989, bukti T.III.IV-8 yaitu Surat Keterangan Nomor 03/SK/PT/DP/IV/1989 tanggal 26 April 1989, bukti T.III.IV-9 yaitu Permohonan Untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak Menurut Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 atas nama Simon Markus Rondonuwu, bukti T.III.IV-10.a yaitu Kuitansi senilai Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dari S.M. Rondonuwu kepada J. Takumansang tanggal 31 Oktober 1981, dan T.III.IV-10.b yaitu Kuitansi senilai Rp2.850.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dari A. Pondaag di Manado kepada J. Takumansang. Setelah mencermati bukti-bukti tersebut, maka dapat diketahui bahwa Tergugat III dan Tergugat IV masih menyimpan dokumen-dokumen terkait yang melatarbelakangi penertbitan sertipikat atas tanah obyek sengketa. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV pada prinsipnya telah berhati-hati pada saat membeli tanah obyek sengketa dengan melakukan penelitian asal usul tanah obyek sengketa *in casu*;

**(3.2.37)** Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat III dan Tergugat IV menghadirkan Saksi Benny Bukit yang dahulu pernah bekerja kepada Tergugat III dan telah berhenti sekira 5 (lima) tahun yang lalu. Saksi Benny Bukit menjelaskan bahwa Saksi pernah mendengar nama Dicky Palandeng yang merupakan menantu dari Hans Legoh. Saksi juga menerangkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dahulu adalah milik keluarga Legoh sehingga tanah tersebut diberi nama tanah Legoh. Keterangan Saksi tersebut sejalan dengan bukti T.III.IV-1 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 03/Pulisan, dimana dalam bukti tersebut nama pemilik sebelumnya tercatat DICKY PALANDENG;

**(3.2.38)** Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV juga menghadirkan Saksi Martin Sadedo yang dahulu pernah menjabat Hukum Tua Desa Pulisan sejak tahun 2002 sampai tahun 2007 dimana Saksi pada pokoknya menerangkan bahwa nama-nama pemilik tanah yang tercatat dalam register Desa Pulisan tidak berubah dan masih tercatat nama pemilik asalnya tetapi Saksi tidak tahu mengapa nama pemilik tanah di register desa tidak berubah padahal sudah ada peralihan kepemilikan. Saksi sebagai orang yang pernah menjabat sebagai hukum tua (Kepala Desa) menyatakan bahwa

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



seharusnya apabila tanah bersertifikat dan atas tanah itu hendak diperjualbelikan oleh warga desa, Hukum Tua semestinya tidak dapat mengeluarkan surat keterangan kepemilikan desa berdasarkan register desa. Saksi lebih lanjut menerangkan bahwa Hukum Tua memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan terkait apakah bidang tanah yang hendak menjadi obyek jual beli sudah beralih ke orang lain atau belum dengan cara Hukum Tua bertanya kepada tua-tua kampung (orang-orang tua di kampung);

**(3.2.39)** Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, apabila mencermati kedudukan Tergugat IV maupun Tergugat V dalam perkara *a quo*, maka diketahui bahwa Tergugat IV maupun Tergugat V tersebut pada prinsipnya juga bukanlah pemilik pertama yang mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional. Tergugat IV dan Tergugat V juga pada prinsipnya adalah pembeli yang melakukan jual beli atas suatu bidang tanah yang telah bersertifikat (obyek sengketa *in casu* dalam bukti T.III.IV-1 dan T.III.IV-5). Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat IV dan Tergugat V pada dasarnya juga telah melakukan jual beli sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana tanah yang dibeli (obyek sengketa *in casu* dalam bukti T.III.IV-1 dan T.III.IV-5) memiliki dokumen yang sah yakni sertipikat hak milik dan jual beli telah dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, Tergugat IV dalam persidangan masih menyimpan dokumen-dokumen yang terkait dengan penerbitan sertipikat antara lain bukti T.III.IV-6, bukti T.III.IV-7, bukti T.III.IV-8, bukti T.III.IV-9, bukti T.III.IV-10.a, dan bukti T.III.IV-10.b, yang mana membuktikan bahwa pada saat jual beli tersebut Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan kehati-hatian dengan memastikan bahwa penjual adalah orang yang berhak sesuai dengan bukti kepemilikannya. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat IV dan Tergugat V pada prinsipnya juga telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan angka (3.2.20) di atas;

**(3.2.40)** Menimbang, bahwa mengenai tanah dengan Sertipikat Nomor 04 atau dalam persidangan diajukan sebagai bukti T.III.IV-2, apabila dicermati juga diketahui bahwa pemilik sebelumnya yakni Ida Ayu Rupini juga memperoleh tanah yang telah bersertifikat tersebut dengan cara jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/KL-AJB-IV/1994 tanggal 25 April 1994. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa pembelian tersebut juga didasari oleh suatu dokumen yang sah dan dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku yaitu dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga dengan demikian pemilik sebelumnya yaitu Ida Ayu Rupini juga telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun tanah tersebut kemudian dihibahkan kepada Tergugat IV melalui Akta Hibah Nomor 25/2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Meiske Mandagi, S.H., M.H., M.Kn., perbuatan mana juga dilakukan berdasarkan dokumen yang sah dan sebagaimana prosedur hukum berlaku. Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam bukti T.III.IV-2 diperoleh melalui hibah yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik dan perbuatan hibahnya telah dilakukan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya penerima hibah atas tanah tersebut juga dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik;

**(3.2.41)** Menimbang, bahwa apabila mencermati bukti T.III.IV-6, T.III.IV-10.a, dan T.III.IV-10b, maka diketahui bahwa ketiga bukti tersebut menunjukkan adanya jual beli tanah yang telah dilakukan oleh J. Takumansang atau Johanis Takumansang yang merupakan kakek dari Tergugat I dan orang tua dari Tergugat II. Terhadap bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar tidaknya Johanis Takumansang telah menjual tanah obyek sengketa atau tidak, pada dasarnya bukanlah fokus pembuktian dalam sengketa perkara *a quo*. Penggugat yang mendalilkan bahwa dirinya adalah pembeli beritikad baik atas sebidang tanah pada prinsipnya cukup dengan membuktikan bahwa dirinya adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik atas suatu bidang tanah (*vide* Pasal 531 *Burgerlijk Wetboek*), dimana kriteria pembeli beritikad baik telah diuraikan dengan sangat spesifik sebagaimana pertimbangan angka (3.2.20);

**(3.2.42)** Menimbang, bahwa terhadap keterangan Ahli Kathleen Catherina Pontoh yang menyatakan bahwa dalam hukum agraria dikenal asas publikasi negatif yaitu data-data yang ada di dalam sertifikat itu tidak dijamin kebenarannya oleh negara maka jika ada cacat formil boleh dilakukan pembatalan hak. Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sistem hukum pertanahan nasional memang menganut sistem publikasi negatif dimana negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat, akan tetapi perlu diketahui bahwa sistem publikasi negatif tersebut mengandung unsur positif dimana pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat meskipun bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis (sistem publikasi positif) namun petugas juga bersifat pasif dengan menunggu pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat untuk mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat. Adapun selama persidangan, diketahui tidak satupun bukti surat yang menerangkan adanya pembatalan sertipikat milik Tergugat IV dan Tergugat V yakni bukti T.III.IV-1, bukti

*Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.III.IV-2, dan bukti T.III.IV-5. Ditambah lagi, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, Tergugat IV dan Tergugat V dalam perkara *a quo* pada dasarnya juga adalah pembeli beritikad baik dan bukanlah pihak yang mendaftarkan hak atas tanah obyek sengketa. Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim menilai bahwa keterangan Ahli tersebut tidak relevan dalam sengketa perkara *a quo*;

**(3.2.43)** Menimbang, bahwa Penggugat dalam kesimpulannya atas bukti T.III.IV-1, bukti T.III.IV-2, dan bukti T.III.IV-5 menyatakan bahwa yang bukti-bukti tersebut tidak sesuai dengan asal muasal lahirnya alas hak kepemilikan Tergugat IV dan Tergugat V karena seharusnya asal terbitnya seripikat adalah jual beli Simon Markus Rondonuwu dengan Johanis Takumansang dan bukannya Surat Keputusan Pemberian Hak Dari Kepala BPN Provinsi Sulawesi utara yang dikeluarkan secara bersamaan pada tanggal 14 November 1989. Terhadap hal itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam kesimpulannya tersebut pada prinsipnya tidak tepat apabila dibebankan kepada Tergugat IV dan Tergugat V untuk membuktikannya. Sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Tergugat IV dan Tergugat V pada prinsipnya juga adalah pembeli yang beritikad baik sehingga tidak memiliki sangkut paut dengan penerbitan sertipikat bukti T.III.IV-1, bukti T.III.IV-2, dan bukti T.III.IV-5 tersebut. Tergugat IV dan Tergugat V pada dasarnya cukup membuktikan dirinya telah melakukan jual beli sebagaimana kriteria yang telah diuraikan dalam pertimbangan angka (3.2.20). Hal tersebut, juga berlaku bagi Penggugat dan Majelis Hakim telah mempertimbangkan hal itu dalam pertimbangan angka (3.2.41) di atas;

**(3.2.44)** Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat IV dan Tergugat V pada prinsipnya memenuhi kriteria pembeli beritikad baik/pihak yang beritikad baik. Akan tetapi, berdasarkan asas *litis finiri oportet* yang bermakna bahwa setiap perkara atau sengketa harus memiliki akhir, maka Majelis Hakim akan menentukan pihak mana yang berhak atas obyek sengketa;

**(3.2.45)** Menimbang, bahwa setelah meneliti ketentuan perundang-undangan yang ada, diketahui bahwa tidak ada satupun aturan yang mengatur tentang keadaan dimana terdapat dua pembeli yang melakukan jual beli atas tanah, yang keduanya didasari dengan itikad baik, sehingga dengan demikian Majelis Hakim memandang bahwa dalam sengketa *a quo* terjadi kekosongan hukum (*recht vacuum*) dan kekosongan undang-undang (*wet vacuum*). Oleh karena itu, sebagaimana ketentuan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berdasarkan jabatannya (*ex officio*) akan melakukan suatu penemuan hukum (*rechtsvinding*);

Halaman 76 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**(3.2.46)** Menimbang, bahwa apabila mencermati fakta berdasarkan bukti-bukti yang telah diuraikan di atas, maka diketahui bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V serta Ida Ayu Rupini terpaut 26 (dua puluh enam) tahun lamanya dimana jual beli oleh Penggugat terjadi di tahun 2020 sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V serta Ida Ayu Rupini terjadi di tahun 1994. Selain itu, diketahui pula bahwa Ida Ayu Rupini telah melakukan hibah kepada Tergugat IV pada tahun 2012 yang mana terpaut 8 (delapan) tahun lamanya dari jual beli yang dilakukan oleh Penggugat. Kemudian, apabila mencermati lebih jauh, maka diketahui bahwa jual beli serta hibah yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V serta Ida Ayu Rupini dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik (*vide* bukti T.III.IV-1, bukti T.III.IV-2, dan bukti T.III.IV-5). Oleh karena itu, dengan memperhatikan Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, angka IV alinea pertama yang pada pokoknya menyatakan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *rechts kadaster* dimana pendaftaran hak atas suatu bidang tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik tanah yang telah mendaftarkan tanahnya, maka sudah sepatutnya perlindungan hukum diberikan kepada pembeli/pihak lain yang melakukan jual beli/perbuatan hukum lain atas tanah yang telah terdaftar (bersertifikat) dimana transaksi jual beli atau perbuatan hibah tersebut dilakukan lebih dahulu dari pada transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak lainnya;

**(3.2.47)** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perlindungan hukum untuk memiliki tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya diberikan kepada Tergugat IV dan Tergugat V. Adapun untuk Penggugat, menurut Majelis Hakim tetap diberikan perlindungan hukum, namun sekedar meminta ganti rugi dan pengembalian uang atas jual beli yang telah dilakukannya;

**(3.2.48)** Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV dan Tergugat V telah dinyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa *in casu* maka dengan demikian perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V yang menguasai dan mengolah tanah obyek sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum. Adapun mengenai penguasaan oleh Tergugat III, apabila mencermati bukti T.III.IV-3 yaitu Akta Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 18 tanggal 14 Agustus 2019 diketahui bahwa Tergugat IV telah membuat perjanjian pinjam pakai atas tanah dengan Sertipikat Nomor 03 (T.III.IV-1) dan Sertipikat Nomor 04 (T.III.IV-2) kepada Tergugat III. Selanjutnya dari bukti T.III.IV-4 yaitu Akta Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 19 tanggal 14 Agustus 2019 diketahui bahwa Tergugat V telah membuat perjanjian pinjam pakai atas tanah dengan Sertipikat Nomor 05 (T.III.IV-

Halaman 77 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm



5) kepada Tergugat III. Meskipun kedua bukti tersebut tidak dapat ditunjukkan dokumen aslinya, namun memiliki persesuaian dengan bukti T.III.IV-1, bukti T.III.IV-2, dan bukti T.III.IV-5, yang ketiganya adalah akta autentik dan dapat ditunjukkan aslinya di persidangan. Oleh karena adanya persesuaian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua bukti itu yakni bukti T.III.IV-3 dan bukti T.III.IV-4, dapat digunakan sebagai bukti di persidangan sesuai kaidah hukum yang ditafsirkan secara *a contrario* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang menyatakan bahwa "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";

**(3.2.49)** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat III menguasai dan mengelola obyek sengketa didasarkan pada suatu perjanjian yang sah secara hukum sehingga dengan demikian penguasaan dan pengelolaan obyek sengketa oleh Tergugat III tersebut juga bukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal itu, maka terhadap **petitum angka 5 (lima) gugatan dan petitum angka 7 (tujuh) gugatan** Penggugat yang pada pokoknya meminta agar perbuatan Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yang menguasai dan mengelola obyek sengketa dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan penguasaan atas tanah obyek sengketa dinyatakan tidak sah, menurut Majelis Hakim tidak beralasan secara hukum dan sudah sepatutnya **ditolak**;

**(3.2.50)** Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan angka (3.2.47), maka diketahui bahwa perlindungan hukum bagi Penggugat hanya sekedar untuk menuntut ganti rugi dan pengembalian uang dari pihak penjual (Tergugat I *in casu*), sehingga dengan demikian **petitum angka 3 (tiga) gugatan** yang meminta agar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan sah, sudah sepatutnya dinyatakan tidak beralasan hukum dan **ditolak**;

**(3.2.51)** Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat yang meminta agar jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan sah telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 4 (empat) gugatan yang meminta agar obyek sengketa dinyatakan adalah milik dari Penggugat sudah tidak lagi relevan dan sepatutnya **petitum angka 4 (empat) gugatan** tersebut **ditolak**;

**(3.2.52)** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) gugatan yang pada pokoknya meminta pengosongan dan petitum angka 2 (dua), angka 6 (enam), dan angka 11 (sebelas) yang bersifat pelengkap (*accessoir*), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum pokok dari gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap **petitum angka 2 (dua), angka 6 (enam), angka 8 (delapan), angka 11 (sebelas)** tersebut, tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan sudah sepatutnya dinyatakan **ditolak**;

**(3.2.53)** Menimbang, bahwa terkait dengan sita jaminan sebagaimana petitum angka 9 (sembilan) gugatan, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 261 ayat (1) RBg yang mana dalam ketentuan tersebut pada pokoknya mensyaratkan adanya dugaan yang beralasan bahwa obyek sengketa berusaha digelapkan, dipindahtangankan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung. Adapun berdasarkan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini, diketahui bahwa Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa yang diminta oleh Penggugat tersebut, terlebih lagi apabila memperhatikan petitum pokok dalam gugatan Penggugat pada dasarnya telah ditolak. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Majelis Hakim menilai **petitum angka 9 (sembilan)** gugatan Penggugat tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan sudah sepatutnya **ditolak**;

**(3.2.54)** Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 10 (sepuluh) gugatan mengenai *dwangsom* (uang paksa), hal tersebut diatur dalam Pasal 606a Rv yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas permintaan salah satu pihak, Hakim dapat menjatuhkan hukuman kepada pihak lain untuk membayar uang paksa dalam hal hukuman pokok tidak dilaksanakan, dengan tidak mengurangi hak ganti rugi sepanjang hal itu berdasar, namun suatu uang paksa tidak dapat dijatuhkan jika hukuman itu untuk pembayaran sejumlah uang. Adapun sebagaimana pula dipertimbangkan sebelumnya, diketahui bahwa petitum pokok dari gugatan Penggugat pada dasarnya telah ditolak, oleh karena itu, Majelis Hakim menilai **petitum angka 10 (sepuluh)** gugatan Penggugat mengenai uang paksa tersebut tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan sudah sepatutnya **ditolak**

**(3.2.55)** Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 12 (dua belas) yang meminta putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun diajukan upaya hukum. Ketentuan mengenai hal itu diatur dalam Pasal 191 RBg yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan atau banding, apabila terdapat surat yang sah atau surat yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau apabila ada hukuman lebih dahulu dengan putusan yang sudah mendapat kekuatan hukum tetap. Adapun Penggugat dalam persidangan tidak dapat menghadirkan bukti berupa surat yang sah atau surat yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 191 RBg. Selain itu, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, diketahui bahwa petitum pokok dari gugatan Penggugat sudah

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

#### Disclaimer

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



dinyatakan ditolak. Berdasarkan hal itu, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa **petitum angka 12 (dua belas) gugatan** tersebut tidak beralasan hukum dan **ditolak**;

**(3.2.56)** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap **petitum angka 1 (satu) gugatan** Penggugat, Majelis Hakim menyatakan **menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya**;

**(3.2.57)** Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka dengan demikian Penggugat berada di pihak yang kalah sehingga Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg, yang jumlahnya akan disebutkan selengkapnya dalam diktum amar putusan;

**(3.2.58)** Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, Majelis Hakim memandang bahwa bukti-bukti tersebut tidak lagi memiliki relevansi dengan pokok sengketa sehingga terhadap bukti tersebut dianggap telah dipertimbangkan dan selanjutnya akan dikesampingkan;

**(3.2.59)** Memperhatikan, Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1457, Pasal 1458 Burgerlijk Wetboek, Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018 j.o. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 j.o. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, RBg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### 4. MENGADILI :

##### **(4.1) DALAM EKSEPSI**

**(4.1.1)** Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV, serta Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

##### **(4.2) DALAM POKOK PERKARA**

**(4.2.1)** Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**(4.2.2)** Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.770.000,00 (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024, oleh kami, Rizka Fakhry Alfiananda, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Annissa Nurjanah Tuarita, S.H., M.H., dan Syaiful Idris, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 8 Mei



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, dengan dihadiri oleh Mety Husain, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Annissa Nurjanah Tuarita, S.H., M.H.

Rizka Fakhry Alfiananda, S.H., M.H.

Syaiful Idris, S.H.

Panitera Pengganti,

Mety Husain, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Proses .....	:	Rp100.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp564.000,00;
4. Materai .....	:	Rp10.000,00;
5. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
6. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp956.000,00
7. PNBPN.....	:	Rp100.000,00;
Jumlah	:	Rp1.770.000,00;

(Satu Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah)

Halaman 81 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Arm

**Disclaimer**

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