



**PUTUSAN**

**Nomor 33/Pdt.G/2018/PN.Mnk.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Manokwari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Tn. ALEXANDER MANDACAN**, pekerjaan PNS, Agama Kristen Protestan, Pendidikan SMA, bertempat tinggal di Kampung Sairo RT/RW 001/000, Manokwari, Papua Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Erwin Rengga, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Erwin Rengga Tandisapo, SH. & Rekan yang beralamat di Jalan Pertanian Wosi No. 5 Manokwari, Papua Barat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 November 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manokwari dibawah register Nomor : 36/Leg.SK/HK.02/2018/PN.Mnk. tertanggal 15 Maret 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN :**

**1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) TBK. Cq BANK RAKYAT**

**INDONESIA CABANG MANOKWARI**, beralamat di Jln. Yos Sudarso Manokwari Barat, Kabupaten Manokwari, Papua Barat, dalam hal ini dikuasakan kepada I Made Arta Negara, SH., Hari Hendro, Yuli Duma dan Charis Arsto Sitta berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. B.2027/KC-XVIII/ADK/07/2017 tertanggal 10 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. Tn. CHANDRA CHADIKUN**, wiraswasta beralamat tidak diketahui, laki-laki, Kristen, menikah, usia tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**3. Ny. WONGGARINA LINGGAWATI**, Wiraswasta, Perempuan, Kristen, bertempat tinggal di Jalan Merdeka RT/RW 03/III, Padarni, Manokwari, Papua Barat selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

**4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MANOKWARI**,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di **Jl. Percetakan Negara, Manokwari, Papua Barat**, dalam hal ini dikuasakan kepada Bagus Ariyadi, A.Md.S.E. dan Muhammad Hafid, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 490/13-92.02/XI/2018 tanggal 6

November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manokwari dibawah register Nomor 219/Leg.SK/HK.02/2018/PN.Mnk. tertanggal 5 Desember 2018 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

## **Pengadilan Negeri Tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah membaca, meneliti dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak di persidangan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara dalam perkara ini;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

**Menimbang**, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan sebagaimana Surat Gugatan tertanggal **30 Mei 2018** yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manokwari pada **tanggal 31 Mei 2018** dibawah register Nomor 33/Pdt.G/2018/PN.Mnk. dengan mengemukakan alasan-alasan

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Tn.MARKUS MANDACAN, sebagaimana Surat Keterangan Ahliwaris No.842.3/04/2016 tanggal 02 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Amban Distrik Manokwari Barat;

2. Bahwa semasa hidupnya Tn.MARKUS MANDACAN memiliki sebidang tanah hak ulayat yang terletak di JalanYos Sudarso Manokwari, Papua Barat seluas 2.620 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus dua puluh meter persegi)

dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Putaran menuju Jl.Sujarwo condronegoro SH.;

Sebelah Timur : Jl.Yos Sudarso;

Sebelah Selatan : Tanah Misi;

Sebelah Barat : Jl.Sujarwo Condronegoro SH.;

3. Bahwa untuk selanjutnya sebidang tanah hak ulayat yang terletak di JalanYos Sudarso Manokwari, Papua Barat seluas 2.620 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara Putaran menuju Jl.Sujarwo condronegoro SH.;

### 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

Sebelah Timur : Jl.Yos Sudarso;  
Sebelah Selatan : Tanah Misi;  
Sebelah Barat : Jl.Sujarwo Condronegoro SH.;

Mohon disebut sebagai **obyek sengketa**;

4. Bahwa sepeninggal almarhum Tn.MARKUS MANDACAN maka obyek

sengketa tersebut beralih Kepada ahli warisnya yaitu kepada Penggugat sebagai ahli waris sebagaimana Surat Keterangan Ketua Dewan Adat Papua Wilayah III Kepala Burung o.100/DAP.W.III/KB/D.MKWA/III/2016 tanggal 2 September 2016;

5. Bahwa semasa hidup almarhum Tn.MARKUS MANDACAN hingga kepada Penggugat sebagai ahli waris, obyek sengketa tersebut belum pernah dilepaskan kepada siapapun atau memberikan kuasa melepas kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat II dan III;

6. Bahwa obyek sengketa selama ini digunakan oleh masyarakat sekitar tanah hak ulayat untuk melakukan aktifitas olah raga dan aktifitas sosial lainnya;-

7. Bahwa Penggugat selama ini bekerja sebagai PNS di Prafi dan bersama

keluarga tinggal di Prafi, sehingga selama ini tidak bertempat tinggal di Manokwari;

8. Bahwa pada tahun 2015 Penggugat sebelum pensiun sebagai PNS dipindahkan tugas kembali ke Manokwari;

9. Bahwa pada tahun 2015 saat Penggugat kembali di Manokwari Penggugat dikejutkan dengan telah berdirinya pagar besi di sekeliling obyek sengketa miliknya tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat;

10. Bahwa selama ini obyek sengketa tersebut dibiarkan kosong dan hanya digunakan sebagai tempat masyarakat sekitar untuk beraktifitas olahraga dan kegiatan keagamaan;

11. Bahwa Penggugat kemudian mendatangi Tergugat I menanyakan atas seijin siapa Tergugat I mendirikan pagar disekeliling obyek sengketa miliknya;

12. Bahwa kemudian Penggugat melaporkan Tergugat I di Bimas Polres Manokwari karena memagari tanpa sepengetahuan dan seijin dan mengaku sebagai pemilik obyek sengketa miliknya;

13. Bahwa saat di Bimas Polres Manokwari, Tergugat I menyampaikan bahwa obyek sengketa diperoleh Tergugat I dari membeli dari Tergugat II dan Tergugat III;

#### 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)



14. Bahwa Tergugat II menjual sebagian obyek sengketa yaitu tanah seluas 1.445 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) kepada Tergugat I dengan Akta Jual Beli No.115/PPAT-C/MKW/1990 tanggal 10 Desember 1990;
15. Bahwa Tergugat III menjual sebagian obyek sengketa yaitu tanah seluas 1.175 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) kepada Tergugat I dengan Akta Jual Beli No.116/PPAT-C/MKW/1990 tanggal 10 Desember 1990;
16. Bahwa baik Tergugat II maupun Tergugat III bukanlah ahli waris atau kerabat atau orang yang diberi kuasa untuk menjual baik dari Alm. Tn.MARKUS MANDACAN maupun dari Penggugat sehingga Tergugat II dan Tergugat III bukanlah pihak yang berhak dan memiliki kualitas untuk melepaskan obyek sengketa kepada siapapun tanpa sepengetahuan dan seijin Alm.Tn. Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik tanah adat;
17. Bahwa obyek sengketa hingga saat ini masih berupa tanah kosong;
18. Bahwa sebelumnya diatas obyek sengketa atas permohonan Tergugat II dan tanpa sepengetahuan dan seijin Alm Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa pada tanggal 9 Desember 1980 oleh Turut Tergugat terbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 126 atas nama Tergugat II;
19. Bahwa kemudian diwaktu yang sama diatas obyek sengketa atas permohonan Tergugat III dan tanpa sepengetahuan dan seijin Alm Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa pada tanggal 9 Desember 1980 oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 127 atas nama Tergugat III;
20. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2001 atas permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 126 oleh Tergugat I, dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat, oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I;
21. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2001 oleh Tergugat I mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 127 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Milik NO.208/MB atas nama Tergugat I;
22. Bahwa perbuatan Tergugat II yang mengajukan permohonan



Hak atas sebagian obyek sengketa yaitu seluas 1.445 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) tanpa sepengetahuan dan seijin Alm Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa pada tanggal 9 Desember 1980 sehingga oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 126 atas nama Tergugat II adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

23. Bahwa perbuatan Tergugat III yang mengajukan permohonan Hak atas

sebagian obyek sengketa yaitu seluas 1.175 m<sup>2</sup>(seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) tanpa sepengetahuan dan seijin Alm Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa pada tanggal 9 Desember 1980 sehingga oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 127 atas nama Tergugat III adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

24. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menjual obyek sengketa

kepada Tergugat I tanpa alas hak yang sah dan tanpa sepengetahuan Penggugat atau alm.Tn.MARKUS MANDACAN sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

25. Bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 126 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat kepada Turut Tergugat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

26. Bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 127 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat kepada Turut Tergugat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

27. Bahwa karena obyek sengketa adalah milik dari Penggugat, dan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mengajukan permohonan Hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat, perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No.207/MB dan No.208/MB atas nama Tergugat I dimana



keseluruhan perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan tanpa alas hak yang sah dan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat atau alm.Tn.MARKUS MANDACAN sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) maka Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I adalah tidak berkekuatan hukum;

28. Bahwa karena Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I adalah tidak berkekuatan hukum sehingga adalah tepat apabila yang terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menghukum Turut Tergugat untuk menarik atau mencabut atau menghapus dari buku tanah Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I dan kemudian menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang baru atas nama Penggugat atas obyek sengketa yang sebelumnya terdaftar atas nama Tergugat I;

29. Bahwa karena perbuatan Tergugat I menguasai obyek sengketa didasarkan atas perbuatan melawan hukum yang apabila tidak dihentikan akan menjadi preseden yang buruk dikemudian hari yaitu tidak adanya kepastian hukum bagi pemilik tanah yang sah dan tentunya akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi masyarakat pada umumnya dan oleh karena sudah sepantasnya apabila yang terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan sebelumnya yaitu keadaan pada saat pertama kali Tergugat I memasuki obyek sengketa;

30. Bahwa selain itu mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim perkara ini untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan kontan waktu seketika, manakala Para Tergugat lalai atau terlambat menjalankan kewajibannya setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde);

31. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin agar Para Tergugat tidak ingkar terhadap apa yang harus menjadi kewajibannya, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manokwari kiranya dapat meletakkan sita jaminan (conservatoirbeslag) atas obyek sengketa



32. Bahwa karena gugatan Penggugat telah didukung dengan alat bukti dan kebenarannya tidak dapat disangkal lagi maka tidaklah terlalu berlebihan jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manokwari agar menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (UitVoerbaarbijvorraad) walaupun Para Tergugat mengajukan banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manokwari yang menyidangkan

perkara ini berkenan memutuskan :

1.-----

Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

2.-----

Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Tn.MARKUS MANDACAN, sebagaimana Surat Keterangan Ahliwaris No.842.3/04/2016 tanggal 02 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Amban Distrik Manokwari Barat;

3.-----

Menyatakan bahwa semasa hidupnya Tn.MARKUS MANDACAN adalah pemilik atas obyek sengketa seluas 2.620 m2 (dua ribu enam ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Putaran menuju Jl.Sujarwo condronegoro SH. ;

Sebelah Timur : Jl.Yos Sudarso;

Sebelah Selatan : Tanah Misi;

Sebelah Barat : Jl.Sujarwo Condronogoro SH.;

4.-----

Menyatakan bahwa sepeninggal almarhum Tn.MARKUS MANDACAN maka obyek sengketa tersebut beralih Kepada ahli warisnya yaitu kepada Penggugat sebagai ahli waris sebagaimana Surat Keterangan Ketua Dewan Adat Papua Wilayah II Kepala Burung No. 100/DAP.W.III/KB/D.MKW/VIII/2016 tanggal 2 September 2016;

5. Menyatakan bahwa semasa hidup almarhum Tn.MARKUS MANDACAN hingga kepada Penggugat sebagai ahli waris, obyek sengketa tersebut belum pernah dilepaskan kepada siapapun atau memberikan kuasa melepas kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat II dan Tergugat III

6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang mengajukan permohonan Hak atas sebagian obyek sengketa yaitu seluas 1.445



m<sup>2</sup>(seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) tanpa sepengetahuan dan seijin Alm Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa pada tanggal 9 Desember 1980 sehingga oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 126 atas nama Tergugat II adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang mengajukan permohonan Hak atas sebagian obyek sengketa yaitu seluas 1.175 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) tanpa sepengetahuan dan seijin Alm Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa pada tanggal 9 Desember 1980 sehingga oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.127 atas nama Tergugat III adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

8. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menjual

obyek sengketa kepada Tergugat I tanpa alas hak yang sah dan tanpa sepengetahuan Penggugat atau alm.Tn.MARKUS MANDACAN sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

9. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 126 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat kepada Turut Tergugat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

10. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No.127 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat kepada Turut Tergugat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik NO.208/MB atas nama Tergugat I adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

11. Menyatakan bahwa karena obyek sengketa adalah milik dari Penggugat, dan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mengajukan permohonan Hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat, perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No.207/MB dan No.208/MB atas nama Tergugat I dimana keseluruhan perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan



tanpa alas hak dan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat atau alm.Tn.MARKUS MANDACAN sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) maka Sertifikat Hak Milik NO.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik NO.208/MB atas nama Tergugat I adalah tidak berkekuatan hukum;

12. Menghukum Turut Tergugat untuk menarik atau mencabut atau menghapus dari buku tanah Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I dan kemudian menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang baru atas nama Penggugat atas obyek sengketa yang sebelumnya terdaftar atas nama Tergugat I;

13. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan sebelumnya yaitu keadaan pada saat pertama kali Tergugat I memasuki obyek sengketa;

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan kontan waktu seketika, manakala Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai atau terlambat menjalankan kewajibannya setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde);

15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoirbeslag) dalam perkara ini;

16. Menetapkan secara hokum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/sertamerta (UitVoerbaarbijvorraad) walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membayar ongkos perkara secara bersama-sama;

Atau, Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain, **MOHON** kebiaksanaan untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan dalam pemeriksaan perkara ini masing-masing pihak datang menghadap di persidangan, untuk Penggugat hadir bersama Kuasanya begitu pula pihak Tergugat I dan Turut Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan pihak Tergugat II, Tergugat III meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang menghadap ataupun menyuruh Kuasanya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan tanpa alasan yang sah, maka Tergugat II dan Tergugat III patut dinyatakan tidak hadir;

**Menimbang**, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dilanjutkan maka Majelis telah mengupayakan dengan sungguh-sungguh perdamaian di antara para pihak yang dilanjutkan dengan upaya mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 Jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur

Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim dalam perkara ini telah menunjuk Hakim Mediator yaitu **Bp. Faisal Munawir Kossah, S.H.** sesuai Penetapan Nomor 33/Pdt.G/2018/PN.Mnk. tertanggal 5 September 2018, untuk membantu menyelesaikan perkara gugatan dengan upaya mediasi akan tetapi sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, kedua belah pihak belum sepakat untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan perdamaian, sebagaimana berdasarkan laporan Mediator tentang Hasil Mediasi tersebut **tertanggal 14 November 2018** ternyata tidak ditemukan kesepakatan untuk berdamai atau upaya mediasi telah gagal dan para pihak memohon untuk sidang tetap dilanjutkan;

**Menimbang**, bahwa sebelum melanjutkan pemeriksaan Majelis Hakim telah mengingatkan kedua belah pihak bahwa perdamaian masih dapat dilakukan hingga sebelum Putusan diambil dalam perkara ini;

**Menimbang**, bahwa oleh karena tidak tercapai perdamaian antara kedua belah pihak maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat dan menyatakan bertetap pada isi surat gugatan Penggugat;

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat I melalui Kuasanya telah menyangkal dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat I **secara tertulis tertanggal 12 Desember 2018**, yang pada pokoknya sebagai berikut

## DALAM EKSEPSI:

I.-----  
Dasar Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel);

### 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. Bahwa pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita gugatannya adalah pembatalan hak milik atas Sertifikat Hak Milik No. 207/MB seluas 1.445 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No. 208/MB seluas 1.175 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

2. Bahwa dalam surat gugatannya tersebut Penggugat tidak dengan jelas menyatakan perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I yang dianggap suatu perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini dalam posita angka 25-26 Penggugat mendalilkan :

“25. Bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 126 dengan tanpa seijin adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dst.”;

“26. Bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 127 dengan tanpa seijin adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dst.”;

3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1)-----

Harus ada perbuatan;

2)-----

Perbuatan itu harus melawan hukum;

3)-----

Ada kerugian;

4)-----

Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan

5)-----

kerugian;

6)-----

Ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat- syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I;

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara



terpenuhi maka gugatan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat I adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

4. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (feitelijke grond); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim;

Maka sesuai hukum acara yang berlaku terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscur libel) yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## **B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan jawaban sebagai berikut:

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam pokok perkara;

3. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh

4. Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;

5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

### **Kepemilikan tanah Tergugat I:**

1. Bahwa sesuai dengan Riwayat Penerbitan Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari tertanggal 29 Juni 2015 (Bukti T.1-1) diperoleh informasi:

2. Bahwa pada tahun 1959 Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari menerima permohonan survey/pengukuran oleh Johan Adriaan Koot atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Sudarso dengan luas 2.890 m<sup>2</sup>;

3. Kemudian pada tahun 1971 dimohon sebagian oleh Abd.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hafod Nur seluas 874 m2 dengan gambar Kasar No. : 20/1971 tanggal 4 Juni 1971 yang ditandatangani oleh B. Awom selaku Pds. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan Pemetaan (Kadaster) Kabupaten Manokwari dan dalam perkembangan perjalanan proses tersebut tidak dilanjutkan/dibatalkan;

4. Bahwa pada tahun 1978, permohonan hak oleh Chandra Chadikun (ditulis juga Chandra Chaidikun) dan Ny.

Wonggarina Linggawati dan diterbitkan Gambar Situasi No. : 123/1978 tanggal 30 Desember 1978 seluas 1.450 M2 tertulis a/n : Chandra Chaidikun, serta Gambar Situasi No.: 124/1978 tanggal 30 Desember 1978 seluas 1.175 M2 a/n/ Wongarina Lingawati yang ditandatangani oleh P. Bongoibo selaku Pjs. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah bertindak a/n Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manokwari, Kepala Sub Direktorat Agraria;

5. Bahwa berdasarkan permohonan tersebut di atas oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Irian Jaya disetujui untuk diberikan Hak Guna Bangunan dengan Surat Keputusan No. : SK.AGR/325/HGB/1980 tanggal 9 Desember 1980 dengan lamanya hak berlaku 20 (dua puluh) tahun (hingga tahun 2000) kepada Chandra Chaidikun dan Surat Keputusan No. SK.AGR/324/HGB/1980 tanggal 9 Desember 1980 dengan lamanya hak berlaku 20 (dua puluh) tahun (hingga tahun 2000) kepada Ny. Wonggarina Linggawati;

6. Berdasarkan Surat Keputusan tersebut di atas, atas nama BUpati Kepala Daerah Tingkat II Manokwari, Kepala Sub Direktorat Agraria, u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 126 a/n Chandra Chaidikun dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Np. : 127 a/n Ny. Wonggarina Linggawati;

7. Bahwa pada bulan Desember 1990 terjadi kesepakatan jual beli antara Chandra Chaidikun dengan Sutanto Hadinoto yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. terhadap bidang tanah HGB No. 126 sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual Beli No. 115/PPAT- C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990 (Bukti T.1-2), selain itu pada tanggal yang sama juga terjadi kesepakatan jual beli antara Ny. Wonggarina Linggawati dengan Sutanto Hadinoto yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. terhadap bidang tanah HGB No. 126 sebagaimana tertuang di dalam

#### 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)



Akta Jual Beli No. 115/PPAT- C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990 (Bukti T.1-3) yang kedua Akta Jual Beli tersebut di atas dibuat dihadapan Decky Kawab, S.H. selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Manokwari yang bertindak selaku PPAT;

**8.** Bahwa berdasarkan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 126 menjadi Hak Milik oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari No. : 04/520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001 (Bukti T.1-4) diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 207/MB seluas 1.445 M2 (Bukti T.1-5) **dan** atas permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 127 menjadi Hak Milik oleh PT, Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari No. : 03/520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001 diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 207/MB seluas 1.445 M2 (Bukti T.1-6);

**9.** Bahwa di dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur mengenai pengakuan terhadap Hak Ulayat, yang dapat diuraikan sebagai berikut : “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi”;

**10.** Bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dinyatakan bahwa : “Pelaksanaan hak ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 tidak dapat lagi dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkannya Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud Pasal 16 :

- a. Sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria;
- b. Bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh atau



dibebaskan oleh instansi Pemerintah, badan hukum atau perseorangan sesuai ketentuan dan tata cara yang berlaku;

**11.** Bahwa pengaturan tersebut selanjutnya dapat ditemukan di dalam Pasal 43 ayat (3) Undang-Undang No. 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua “Pelaksanaan Hak Ulayat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, dilakukan oleh penguasa adat masyarakat adat bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat, dengan menghormati penguasaan tanah bekas hak ulayat yang diperoleh pihak lain secara sah menurut tatacara dan berdasarkan peraturan perundang-undangan”;

**12.** Bahwa bertalian dengan ketentuan di atas, dan bercermin pada Peraturan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Propinsi Papua sebagaimana dituangkan di dalam Peraturan Daerah Provinsi Papua No. 23 Tahun 2008 tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah, sebagaimana diatur di dalam Pasal 9 bahwa : “Kewenangan pengelolaan hak ulayat masyarakat hukum adat dan atau hak perorangan warga masyarakat hukum adat atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 tidak berlaku terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkannya Peraturan Daerah Khusus ini sudah dipunyai oleh perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

**13.** Bahwa seluruh peraturan perundang-undangan tersebut menjamin kepemilikan tanah yang dipunyai oleh perorangan maupun badan hukum, bahwa tanah-tanah tersebut tidak termasuk dalam lingkup kewenangan pengelolaan Hak Ulayat masyarakat hukumadat apabila dipunyai sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah terkait dengan pengelolaan Hak Ulayat;

**14.** Bahwa sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa : “Dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang meradsa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi



menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;- Ketentuan ini mengatur mengenai jangka waktu daluwarsa suatu keberatan maupun gugatan atas bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat kepemilikan oleh Pejabat yang berwenang. Dengan mengacu ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima dan selayaknya patut ditolak karena telah melebihi jangka waktu daluwarsa gugatan;

**15.** Bahwa berdasarkan seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, telah jelas kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang ada dan tidak dapat diganggu oleh pihak lain. Baik secara yuridis maupun secara fisik kepemilikan bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No 207 dan 208 oleh Tergugat I telah memenuhi ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah No. 27 tentang Pendaftaran Tanah;

**16.** Sehingga atas uraian fakta-fakta hukum tersebut, apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan bahwa tanah yang dimiliki oleh Tergugat I diperoleh dengan didasari Perbuatan Melawan Hukum; Bukti Kepemilikan Sesuai Sertifikat Hak Milik No. 207 dan 208;

**17.** Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa : “Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”; Hal ini mengandung pengertian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai benar;

**18.** Bahwa mengingat sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, apabila



terdapat masyarakat yang merasa memiliki hak atas tanah, agar terjamin kepastian hukumnya maka ia wajib mendaftarkan tanahnya dalam pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;

**19.** Agar terjamin kepastian hukumnya, Tergugat I selaku pemilik yang sah atas tanah yang terletak Jalan Yos Sudarso, Manokwari dengan luas 2.620 M2 sesuai dengan uraian pada abagian sebelumnya telah mendaftarkan kepemilikan tanahnya tersebut sebagaimana ternyata di dalam Sertifikat Hak Milik No. 207 dan 208;

**20.** Bahwa terlebih berdasarkan Surat Pelepasan Tanah Adat tertanggal 8 Juni 2010 (Bukti T. 1-7) yang dibuat oleh Penggugat untuk kepentingan Yosmina Bonsapia. Dituangkan dalam Surat Pernyataan tersebut khususnya pada huruf 'c' bahwa : "Letak tanah dimaksud di antara Jalan Yos Sudarso dan Jalan Sujarwo Condronegoro, Distrik Manokwari Barat, Kabupaten Manokwari, Propinsi Papua Barat dengan batas-batas sebelah tanah milik BRI dan tanah milik misi, sebelah timur Jalan Yos Sudarso, sebelah Barat tanah milik misi dan tanah milik Rudi Kindirewa dan sebelah selatan tanah milik Beny Ismaya dan tanah milik Yapis";

Dari petikan Surat Pernyataan tersebut di atas dapat dipastikan bahwa Penggugat secara langsung mengakui bahwa tanah a quo yang terletak di Jalan Yos Sudarso adalah milik Tergugat I; Perihal Perbuatan Melawan Hukum :

**21.** Bahwa Penggugat mendalilkan di dalam posita angka 15 yang intinya menyatakan bahwa " karena tindakan Tergugat I menguasai tanah obyek sengketa didasarkan atas perbuatan melawan hukum ", sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak ada satu pun dalil gugatan Penggugat



yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I. oleh karena tidak ada satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata terpenuhi maka gugatan perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat I adalah gugatan yang tidakberdasar dan tidak beralasan;

**22.** Bahwa terhadap jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Chandra Chadikun dan Ny.. Wonggarina Linggawati adalah perbuatan hukum yang benar dan sah dimana perbuatan tersebut didasari oleh prosedur hak yang jelas, Tergugat I sebagai pemilik menguasai tanah tersebut baik secara yuridis maupun secara fisik, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut di atas jelas mengada-ada dan tidak berdasar sehingga nyata-nyata harus ditolak dan dikesampingkan;

Maka berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat I mohon dengan hormat ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manokwari, sudilah kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Menimbang,** bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihakTurut Tergugat melalui Kuasanya telah menyangkal dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat I **secara tertulis tertanggal 11 Desember 2018**, yang pada pokoknya sebagai berikut

A. EKSEPSI:

1. Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium) karena tidak menyertakan/menarik pihak-pihak yang bertindak sebagai pendukung hak dan kewajiban dalam hal ini PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang membuat akta tanah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Bahwa dalam dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat point 14 dan 15 disebutkan Akta Jual Beli Nomor 115/PPAT-C/MKW/1990, bahwa patutlah seorang PPAT yang membuat akta jual beli tersebut ditarik menjadi tergugat karena telah membuat akta jual beli tersebut. Untuk



itu semestinya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Daluwarsa :

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 207/MB dan Sertifikat Hak Milik Nomor 208/MB tersebut telah terbit pada tahun 2001 maka patutlah gugatan dianggap daluwarsa karena selama waktu tersebut Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat. Hal tersebut diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Bahwa dalam perkara ini gugatan telah daluwarsa maka semestinya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa untuk lebih jelasnya, semua yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas maka mohon kiranya dianggap telah dimasukkan dalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini. Untuk itu dalam pokok perkara ini kami sampaikan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut:

1.-----

Bahwa Penggugat menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan pada Tahun 1980 merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 126 atas nama Tergugat II telah sesuai berdasarkan permohonan oleh Tergugat II pada Tahun 1978 serta Gambar Situasi Nomor: 123/1978 tanggal 30 Desember 1978 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 atas nama Tergugat III berdasarkan permohonan oleh Tergugat III pada Tahun 1978 serta Gambar Situasi Nomor : 124/1978 tanggal 30 Desember 1978 yang keseluruhan ditandatangani oleh P. Bonggoibo selaku Pjs.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Seksi Pendaftaran Tanah bertindak an. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manokwari, Kepala Sub. Direktorat Agraria sehingga permohonan tersebut di atas oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Irian Jaya disetujui untuk diberikan Hak Guna Bangunan dengan Surat Keputusan Nomor: SK.AGR.325/HGB/1980 kepada Tergugat II dan Surat Keputusan Nomor : SK.AGR.325/HGB/1980 kepada Tergugat III. Dengan demikian sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat tidak menerima dalil gugatan tersebut;

2.-----

Bahwa Penggugat menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik pada Tahun 2001 merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 207/MB dan Sertifikat Hak Milik Nomor 208/MB oleh Turut Tergugat telah sesuai berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari Nomor : 04.520.1-26.4- 2001 tanggal 8 Maret 2001 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari Nomor : 03.520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001. Bahwa semestinya Majelis Hakim yang terhormat menolak atau setidaknya tidaknya tidak menerima dalil gugatan tersebut;

3.-----

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 207/MB dan Sertifikat Hak Milik Nomor 208/MB adalah sah dan mengikat sesuai ketentuan Peraturan Perundang- undangan;

4.-----

Bahwa Turut Tergugat tidak menanggapi dalil gugatan Penggugat yang lain, yang tidak berhubungan ataupun berkaitan langsung dengan Turut Tergugat;

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Turut Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Turut Tergugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 207/MB dan Sertifikat Hak Milik Nomor 208/MB;



3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul sebagai akibat adanya perkara ini;

**Menimbang**, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan **Replik tertanggal 23 Januari 2019**, dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan **Duplik tertanggal 30 Januari 2109**;

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dan mendukung dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan, yaitu :

1. Fotokopi Surat Keterangan No : 100/DAP.W.III/KB.MKW/IX/2016 tanggal 2 September 2016 yang ditandatangani oleh Barnabas Mandacan selaku Ketua Dewan Adat Papua Wilayah III Kepala Burung Daerah Mnuikwar, diberi tanda **Bukti P.1 (Sesuai aslinya)**;
2. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 842.3/04/2016 tanggal 2 Agustus 2016 ditandatangani oleh Toni Ibori, S.E. selaku Sekretaris Kelurahan Amban, An.Lurah Amban, diberi tanda **Bukti P.2 (Sesuai aslinya)**;
3. Fotokopi Surat Undangan Nomor : B/175/VI/2015/Sat.Binmas Polresmanokwari tanggal 16 Juni 2015, diberi tanda **Bukti P.3 (Sesuai aslinya)**

Bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.3 telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya rmasing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga secara formal dapat digunakan sebagai alat bukti

surat dalam pembuktian perkara a quo;

**Menimbang**, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama I.Yulianus Benyamin Mandacan dan 2. Yunus Daniel Mandacan, yang masing-masing telah

keterangan dibawah sumpah di persidangan sebagai berikut:

1. **SAKSI YULIANUS BENYAMIN MANDACAN :**

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan tidak ada hubungan



keluarga maupun pekerjaan

- Bahwa Saksi hadir di sidang tidak lain adalah hendak memberikan keterangan tentang obyek sengketa perkara Tanah milik Penggugat yang diperoleh waris dari almarhum Tn. Markus Mandacan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa sebagai milik Tn. Markus Mandacan adalah dari keterangan orang tua Saksi;
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Sujarwo Condronegoro dengan batas-batas sebagai berikut;
  - > Sebelah Utara berbatasan dengan Putaran menuju Jl. Sujarwo Condronegoro, SH.;
  - > Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jl. Yos Sudarso;
  - > Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Misi;
  - > Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Sujarwo Condronegoro, SH;
- Bahwa Tn. Markus Mandacan mempunyai anak bernama alm. Stevanus Mandacan (meninggal tanpa keturunan) dan Tn. Alexander Mandacan (Penggugat);
- Bahwa Saksi pernah bertemu Tn. Markus Mandacan sekitar tahun 1980 saat itu Saksi berumur sekitar 9 (Sembilan) tahun;
- Bahwa Saksi pernah melihat Tn. Markus Mandacan ada mengelola tanah obyek sengketa, dan mendengar dari orang tua Saksi bahwa tanah obyek sengketa adalah hak adat secara turun temurun dari Tn. Markus Mandacan;
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Keterangan dari Baren Mandacan tahun 1973 luas tanah obyek sengketa sekitar 2.600 M<sup>2</sup>;
- Bahwa Penguat maupun orangtua Penggugat belum pernah melepaskan hak atas tanah obyek sengketa tersebut kepada siapapun;- Bahwa Saksi tahu sekarang tanah obyek sengketa telah bersertifikat atas nama BRI dan telah dipagari tembok dan pagar besi oleh pihak BRI (Tergugat I) sekitar tahun 2015;

Atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan benar sedangkan

Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. **SAKSI YUNUS DANIEL MANDACAN :**

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;



- Bahwa Saksi hadir dipersidangan tidak lain adalah hendak memberikan keterangan tentang obyek sengketa perkara Tanah milik Penggugat yang diperoleh waris dari almarhum Tn. Markus Mandacan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa sebagai milik Tn. Markus Mandacan adalah dari keterangan orang tua Saksi;
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Sujarwo Condronegoro dengan batas-batas sebagai berikut;
  - >Sebelah Utara berbatasan dengan Putaran menuju Jl. Sujarwo Condronegoro, SH.;
  - >Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jl. Yos Sudarso;
  - >Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Misi;
  - >Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Sujarwo Condronegoro, SH;
- Bahwa Tn. Markus Mandacan mempunyai anak bernama alm. Stevanus Mandacan (meninggal tanpa keturunan) dan Tn. Alexander Mandacan (Penggugat);
- Bahwa Saksi pernah melihat Tn. Markus Mandacan ada mengelola tanah obyek sengketa, dan mendengar dari orang tua Saksi bahwa tanah obyek sengketa adalah hak adat secara turun temurun dari Tn. Markus Mandacan;
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Keterangan dari Baren Mandacan tahun 1973 luas tanah obyek sengketa sekitar 2.600 M<sup>2</sup>;
- Bahwa Penggugat maupun orangtua Penggugat belum pernah melepaskan hak atas tanah obyek sengketa tersebut kepada siapapun;
- Bahwa Saksi tahu sekarang tanah obyek sengketa telah bersertifikat atas nama BRI dan telah dipagari tembok dan pagar besi oleh pihak BRI (Tergugat I) sekitar tahun 2015;

Atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan benar sedangkan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat, antara lain :

1. Fotokopi Riwayat Penerbitan Hak Atas Tanah tanggal 29 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari, tertanggal 1 Agustus 2016, yang diberi tanda **Bukti T.1-1 (fotokopi dari fotokopi)**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 115/PPAT-C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990, yang diberi tanda **Bukti T.1-2 (Sesuai Aslinya)**;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 116/PPAT-C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990, yang diberi tanda **Bukti T.1-3 (Sesuai Aslinya)**;
4. Fotokopi Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari No. : 04.520.1-26.4-2001 tanggal **8** Maret 2001, yang diberi tanda **Bukti T.1-4 (Sesuai Aslinya)**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 207/MB tanggal 21 Maret 2001 atas tanah di Jl. Yos Sudarso seluas 1.445 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK yang berkedudukan di Jakarta, yang diberi tanda **Bukti T.1-5 (Sesuai Aslinya)**;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 208/MB tanggal 21 Maret 2001 atas tanah di Jl. Yos Sudarso seluas 1.175 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK yang berkedudukan di Jakarta, yang diberi tanda **Bukti T.1-6 (Sesuai Aslinya)**;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Adat tertanggal 8 Juni 2010, yang diberi tanda **Bukti T.1-7 (Sesuai Aslinya)**;

Bukti surat bertanda Bukti T.1-2 sampai dengan T.1-7 telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T.1-1 tidak diajukan aslinya dipersidangan, selanjutnya masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga secara formal dapat digunakan sebagai alat bukti surat dalam pembuktian perkara a quo;

**Menimbang**, bahwa pihak Tergugat I tidak mengajukan bukti Saksi dan selanjutnya menyatakan cukup dengan pembuktiannya;

**Menimbang**, bahwa pihak Turut Tergugat tidak mengajukan pembuktian;

**Menimbang**, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) di lokasi tanah obyek sengketa pada hari **Jumat, tanggal 10 Mei 2019** dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat **Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Mnk. hari Jumat tanggal 10 Mei 2019** dengan hasil yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah

pekarangan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Manokwari, Papua Barat, dan telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No.207/MB seluas 1.445 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No. 208/MB seluas 1.175 M<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat I, dengan batas-batas :

#### 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)



- Sebelah Utara berbatasan dengan Putara menuju Jl. Sujarwo Condronegoro, SH.;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jl. Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Misi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Sujarwo Condronegoro, SH.;

2. Bahwa di sekeliling tanah obyek sengketa telah dibangun pagar kawat besi

oleh pihak Tergugat I dan dikuasai oleh Tergugat I;

**Menimbang**, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan (konklusi) di depan persidangan yang isi kesimpulan (konklusi) Penggugat dan Tergugat I tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya kedua belah pihak berperkara menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan oleh karena itu masing-masing pihak mohon putusan;

**Menimbang**, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan di persidangan dalam perkara ini sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa tanggapan Penggugat terhadap eksepsi Tergugat, sebagaimana tercantum dalam repliknya;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut di bawah ini:

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscuur libel) maka Majelis Hakim harus menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita gugatannya adalah pembatalan hak milik atas Sertifikat Hak Milik No. 207/MB seluas 1.445 M2 atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No. 208/MB seluas 1.175 M2 atas nama Tergugat I;

2. Bahwa dalam surat gugatannya tersebut Penggugat tidak dengan jelas menyatakan perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I yang dianggap suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat mengandung cacat formil maka Majelis Hakim harus menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) karena tidak menyertakan pihak PPAT yang berwenang membuat akta tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, sebagaimana dalil gugatan point 14 dan 15 disebutkan Akta Jual Beli Nomor 115/PPAT-C/MKW/1990 dan Nomor 115/PPAT-C/MKW/1990 yang dikeluarkan oleh PPAT tanggal 10 Desember 1990;
2. Gugatan Penggugat daluwarsa, oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 207/MB dan Sertifikat Hak Milik Nomor 208/MB, telah lampau 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menanggapi menolak dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut di atas dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1.-----  
Bahwa Penggugat tetap pada dalil gugatan;
- 2.-----  
Bahwa eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat pada intinya mendalilkan hal-hal yang telah masuk ke pokok perkara sehingga eksepsi yang demikian haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I point kesatu mengenai pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita gugatannya adalah pembatalan hak milik atas Sertifikat Hak Milik No. 207/MB seluas 1.445 M2 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No. 208/MB seluas 1.175 M2 atas nama Tergugat I, dan eksepsi Tergugat I point kedua mengenai surat gugatan Penggugat tidak dengan jelas menyatakan perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I yang dianggap suatu perbuatan melawan hukum, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat



adalah ahli waris dari almarhum Tn Markus Mandacan sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris No. 842.3/04/2016 tanggal 2 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Amban, Distrik Manokwari Barat dan berhak atas harta peninggalan alm. Tn. Markus Mandacan, yang semasa hidupnya Tn. Markus Mandacan memiliki sebidang tanah adat terletak di Jalan Jalan Yos Sudarso Manokwari, Papua Barat seluas 2.620 M<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Putaran menuju Jl. Sujarwo Condronegoro, SH., Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Yos Sudarso, Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Misi, dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Sujarwo Condronegoro, SH. selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa;

2. Bahwa dalam posita angka 25 dan petitum angka 9 surat gugatannya,

Penggugat menuntut agar dinyatakan bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 126 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat kepada Turut Tergugat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatiggedaad);

3. Bahwa dalam posita angka 26 dan petitum angka 10 surat gugatannya, Penggugat menuntut agar dinyatakan bahwa perbuatan Tergugat I pada tanggal 8 Maret 2001 yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 127 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tn.MARKUS MANDACAN dan Penggugat kepada Turut Tergugat sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatiggedaad);

4. Bahwa dalam posita angka 27 dan petitum angka 11 surat gugatannya, Penggugat menuntut agar dinyatakan bahwa karena obyek sengketa adalah milik dari Penggugat, dan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mengajukan permohonan Hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat, perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No.207/MB dan No.208/MB atas nama Tergugat I dimana keseluruhan perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan tanpa alas hak dan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat atau alm.Tn.MARKUS MANDACAN sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Perbuatan melawan hukum



(onrechtmatigedaad) maka Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I adalah tidak berkekuatan hukum

5. Bahwa berdasarkan posita dan petitum surat gugatan Penggugat tersebut jelas bahwa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang masing-masing dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat atas tanah obyek sengketa yang menurut Penggugat adalah tanah hak milik Penggugat;

6. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat gugatan Penggugat tidaklah kabur (Obscuur libel), dan eksepsi Tergugat I point kesatu dan point kedua ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat point kesatu mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) karena tidak menyertakan pihak PPAT yang berwenang membuat akta tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, sebagaimana dalil gugatan point 14 dan 15 disebutkan Akta Jual Beli Nomor 115/PPAT-C/MKW/1990 dan Nomor 116/PPAT- C/MKW/1990 yang dikeluarkan oleh PPAT tanggal 10 Desember 1990, Majelis

mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik waris Penggugat sebagai ahli waris dari alm. Tn. Markus Mandacan, namun sebahagian telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 115/PPAT-C/MKW/1990 tanggal 10 Desember 1990 yang dikeluarkan oleh Sdr. Decky Kawab, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya telah disertifikatkan oleh Tergugat I yaitu SHM No.207 seluas 1.445 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat I, dan sebahagian lagi telah dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 116/PPAT-C/MKW/1990 tanggal 10 Desember 1990 yang dikeluarkan oleh Sdr. Decky Kawab, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya telah disertifikatkan oleh Tergugat I yaitu SHM No.208 seluas 1.175 M<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat

2. Bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sama sekali tidak merugikan Penggugat karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menjalankan kewajiban karena jabatannya berdasarkan dokumendokumen yang dibawa oleh para



pihak (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) sedangkan mengenai cara perolehan Tergugat II dan Tergugat III atas obyek sengketa tentunya diluar kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Bahwa dengan demikian Majelis berpendapat eksepsi Turut Tergugat point kesatu ini tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat point kedua mengenai Gugatan Penggugat daluwarsa, oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 207/MB dan Sertifikat Hak Milik Nomor 208/MB, telah lampau 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam posita angka 27 dan petitum angka 11 surat gugatannya, Penggugat menuntut agar dinyatakan bahwa karena obyek sengketa adalah milik dari Penggugat, dan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mengajukan permohonan Hak Hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat, perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan yang mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No.207/MB dan No.208/MB atas nama Tergugat I dimana keseluruhan perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan tanpa alas hak dan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat atau alm.Tn.MARKUS MANDACAN sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) maka Sertifikat Hak Milik NO.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I adalah tidak berkekuatan hukum;

2. Bahwa berdasarkan posita dan petitum surat gugatan Penggugat tersebut jelas bahwa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang masing-masing dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat atas tanah obyek sengketa yang menurut Penggugat adalah tanah hak milik Penggugat;

3. Bahwa gugatan terkait dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam hukum adat tidaklah mengenal daluwarsa, berdasarkan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3114 K/PDT/1991 tanggal 28 November 1992, dengan kaedah hukum bahwa "Kesimpulan pengadilan tinggi yang menyatakan gugatan baru diajukan setelah 33 tahun dan dijadikan dasar alasan bahwa penggugat tidak berhak atas tanah terperkara, pendapat dan kesimpulan tersebut tidak tepat. Pertama, menggugat sesuatu menurut hukum adalah hak, dan



hak itu bisa dipergunakan kapan dikehendaki. Kedua, apa yang mereka gugat adalah hak warisan, dan mengenai hak menggugat harta warisan menurut hukum adat, tidak mengenal batas jangka waktu serta tidak mengenal daluarsa”;

4. Bahwa dengan demikian Majelis berpendapat eksepsi Turut Tergugat point kedua ini tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, seluruh dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis akan melanjutkan pertimbangan mengenai pokok

perkara;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya inti pokok dari gugatan dan replik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa yang diperoleh waris dari harta peninggalan Tn. Markus Mandacan (alm);
2. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mengajukan permohonan Hak atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat, perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I, yang selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II dan Tergugat III di atas obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan No.208/MB atas nama Tergugat I dimana keseluruhan perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan tanpa alas hak dan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat atau alm. Tn. Markus Mandacan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) maka Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No.208/MB atas nama Tergugat I adalah tidak berkekuatan hukum;

**Menimbang**, bahwa Tergugat I menanggapi dalam jawabannya dan dupiknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang didapat secara sah melalui jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III;-
2. Bahwa oleh karenanya Tergugat I berhak memproses balik



nama sertifikat atas tanah obyek sengketa yang sebelumnya atas nama Tergugat II dan Tergugat III menjadi atas nama Tergugat I;

**Menimbang**, bahwa Turut Tergugat menanggapi dalam jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No.207/MB atas nama Tergugat I dan No.208/MB atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat telah sesuai berdasarkan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari Nomor : 03.520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001 dan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari Nomor : 04.520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001;
2. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 126 atas nama Tergugat II telah sesuai berdasarkan permohonan oleh Tergugat II pada Tahun 1978 serta Gambar Situasi Nomor: 123/1978 tanggal 30 Desember 1978 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 atas nama Tergugat III berdasarkan permohonan oleh Tergugat III pada Tahun 1978 serta Gambar Situasi Nomor : 124/1978 tanggal 30 Desember 1978 yang keseluruhan ditandatangani oleh P. Bongoibo selaku Pjs. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah bertindak. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manokwari, Kepala Sub. Direktorat Agraria sehingga permohonan tersebut di atas oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Irian Jaya disetujui untuk diberikan Hak Guna Bangunan dengan Surat Keputusan Nomor: SK.AGR.325/HGB/1980 kepada Tergugat II dan Surat Keputusan Nomor : SK.AGR.325/HGB/1980 kepada Tergugat III;

**Menimbang**, bahwa setelah mencermati gugatan, jawaban, replik dan duplik dari para pihak, hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 10 Mei 2019 maka Majelis mendapatkan fakta hukum yang tidak menjadi sengketa antara para pihak sebagai berikut :

1. Bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Manokwari, Papua Barat, dan telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik NO.207/MB seluas 1.445 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No. 208/MB seluas 1.175 M<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Tergugat I, dengan batas-batas :

▣ Sebelah Utara berbatasan dengan Putaran menuju Jl. Sujarwo



Condronegoro, SH.;

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jl. Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Misi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Sujarwo Condronegoro, SH;

2. Bahwa di sekeliling tanah obyek sengketa telah dibangun pagar kawat besi oleh pihak Tergugat I dan dikuasai oleh Tergugat I;

**Menimbang**, bahwa setelah mencermati gugatan, jawaban, replik dan duplik dari para pihak maka yang merupakan pokok sengketa di antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah tanah obyek sengketa adalah milik dari Penggugat yang diperoleh dari warisan dari Tn. Markus Mandacan ataukah milik Tergugat I yang diperoleh melalui jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III ?;
2. Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pensertifikatan atas tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun Tn. Markus Mandacan (alm) ?;
3. Apakah Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pensertifikatan atas tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun Tn. Markus Mandacan (alm) ?;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg. Jo Pasal 1865 KUHPdata ditentukan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu hak haruslah membuktikan hak tersebut, dan siapa yang mengajukan sesuatu dalil untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan dalil bantahannya tersebut, dengan demikian kepada Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya, selanjutnya kepada Tergugat I dan Turut Tergugat juga dibebani untuk membuktikan dalil bantahannya;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 s/d P.3, dan 2 (dua) orang Saksi bernama **I.Yulianus Benyamin Mandacan dan 2.Yunus Daniel Mandacan** yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.1 s/d T.7, dan tidak



mengajukan bukti Saksi;

**Menimbang**, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan pembuktian untuk meneguhkan dalil jawabannya;

**Menimbang**, bahwa Majelis akan mempertimbangkan pokok sengketa yang pertama yaitu apakah tanah obyek sengketa adalah milik dari Penggugat yang diperoleh dari warisan dari alm. Tn. Markus Mandacan ataukah milik Tergugat I yang diperoleh melalui jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III;

**Menimbang**, bahwa Majelis akan mempertimbangkan dalil Penggugat mengenai tanah obyek sengketa adalah milik dari Penggugat yang diperoleh waris dari harta peninggalan alm. Tn. Markus Mandacan;

**Menimbang**, bahwa sebelum mempertimbangkan Status atas tanah obyek sengketa, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan Status keahliwarisan Penggugat terhadap alm. Tn. Markus Mandacan;

**Menimbang**, bahwa alm. Tn. Markus Mandacan memiliki 2 (dua) orang anak yakni Stevanus Mandacan (almarhum) dan Alexander Mandacan sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 842.3/04/2016 tanggal 2 Agustus 2016 (**Bukti P-2**), bersesuaian pula dengan keterangan Para Saksi yakni **1.Yulianus Benyamin Mandacan dan 2.Yunus Daniel Mandacan** yang menerangkan bahwa alm. Tn. Markus Mandacan memiliki 2 (dua) orang anak yakni Stevanus Mandacan (almarhum) dan Alexander Mandacan (Penggugat), dan Stevanus Mandacan telah meninggal dunia saat masih muda dan belum kawin, dengan demikian Penggugat terbukti berkedudukan sebagai satu-satunya ahli waris yang sah dari alm. Tn Markus Mandacan;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar tanah obyek sengketa adalah hak milik Tn. Markus Mandacan sehingga setelah alm. Tn. Markus Mandacan meninggal dunia telah diwariskan menjadi hak milik Penggugat;

**Menimbang**, bahwa sesuai **bukti surat P-1** berupa Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan No 100/DAP.W.III/KB.MKW/IX/2016 tanggal 2 September 2016 yang ditandatangani oleh Barnabas Mandacan selaku Ketua Dewan Adat Papua Wilayah III Kepala Burung Daerah Mnuqwar, yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik Bapak Markus Mandacan yang diwarisi oleh Anak Alexander Mandacan sebagai hak milik atas tanah adat secara adat dan turun temurun;

**Menimbang**, bahwa keterangan Saksi Yulianus Benyamin Mandacan dan Saksi Yunus Daniel Mandacan yang menerangkan pernah melihat Tn. Markus Mandacan ada mengelola tanah obyek sengketa, dan mendengar dari orang tua Saksi bahwa tanah obyek sengketa adalah hak adat secara turun temurun dari Tn. Markus Mandacan, dan setelah Tn. Markus Mandacan meninggal dunia maka tanah obyek sengketa menjadi milik waris dari Penggugat, atas keterangan Saksi mengenai kepemilikan Tn. Markus Mandacan atas tanah obyek sengketa merupakan kesaksian yang diperoleh dari mendengar dari orang lain yaitu orang tua Para Saksi sehingga merupakan kesaksian de auditu yang tidak memiliki kekuatan pembuktian oleh karenanya patut dikesampingkan;

**Menimbang**, bahwa bukti surat P-1 sebagai dasar kepemilikan Penggugat tanpa didukung oleh alat bukti lain, belum secara jelas menyatakan hak waris turun temurun yang diperoleh Tn. Markus Mandacan, dan setelah Tn. Markus Mandacan meninggal dunia maka tanah obyek sengketa menjadi milik waris dari Penggugat;

**Menimbang**, bahwa Tergugat I membantah kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa dengan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik dari Tergugat I yang diperoleh dengan cara melalui jual beli antara Tergugat I dengan pihak Tergugat II dan Tergugat III;

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan apakah jual-beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas "*billijkheid beginsel*" (kepatutan), maka yang harus membuktikan adalah pembeli (i.c Tergugat I), karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya, maka Majelis akan mempertimbangkan pembuktian dalil jawaban Tergugat I tersebut;

**Menimbang**, bahwa mengenai keabsahan jual beli tanah adat perlu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dari beberapa segi antara lain sisi yuridis baik dari sisi hukum positif maupun hukum adat, doktrin serta dari sisi praktik peradilan melalui yurisprudensi, dan selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah obyek sengketa sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa dari sisi yuridis, hal pemindahan hak atas tanah melalui jual beli disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), akan tetapi maksud dari jual beli tersebut tidak dijelaskan secara tegas, dan mengacu pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan hukum nasional, dan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, riil dan terang. Bersifat "*tunaf*" berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, bersifat "*ri/f*" berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, dan bersifat "*terang*" berarti jual beli dilakukan disaksikan oleh Kepala Desa dan sekarang sifat "*terang*" berarti jual beli dilakukan menurut peraturan hukum tertulis yang berlaku. Dalam hal peralihan hak atas tanah haruslah didaftarkan di Kantor Pertanahan (ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria), dan dalam peraturan pelaksanaannya dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan setelah dibuat Akta Jual Beli tersebut maka jual beli tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan dan khusus untuk jual beli tanah adat maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat atas tanah obyek jual beli tersebut, dan sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas hak atas tanah (Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
2. Bahwa dari segi praktik peradilan melalui yurisprudensi dalam Putusan MA RI No.539/K/Sip/1971 tanggal 03 November 1971 menyatakan "Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah" Jo Putusan MARINO. 937 K/Spi/1970 tanggal 22 Maret 1972,

#### 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)



menyatakan "Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya PP No. 10 /1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut, dan suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut PP No. 10/1961, dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna" Jo Putusan MA RI No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum";

3. Bahwa dalam asas hukum perdata dikenal bahwa "pembeli yang beritikad baik dilindungi", dan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bagian B.Rumusan Kamar Perdata Umum angka 4. adalah 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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 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/Lurah setempat), dengan didahului dengan penelitian mengenai Status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, serta Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal 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;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan  
Tergugat I berupa Riwayat Penerbitan Hak Atas Tanah tanggal 29 Juni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari, tertanggal 1 Agustus 2016 (**Bukti surat T.1-1**), Akta Jual Beli No. 115/PPAT-C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990, (**Bukti surat T.1-2**), Akta Jual Beli No. 116/PPAT- C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990, (**Bukti surat T.1-3**), Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari No. : 04.520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001 (**Bukti surat T.1-4**), Sertifikat Hak Milik No. 207/MB tanggal 21 Maret 2001 atas tanah di Jl. Yos Sudarso seluas 1.445 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK yang berkedudukan di Jakarta (**Bukti T.1-5**), Sertifikat Hak Milik No. 208/MB tanggal 21 Maret 2001 atas tanah di Jl. Yos Sudarso seluas 1.175 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK yang berkedudukan di Jakarta (**Bukti surat T.1-6**), diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I telah membeli pada Tergugat II atas tanah obyek sengketa berupa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 126 seluas 1.480 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 115/PPAT- C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990 yang dikeluarkan oleh Decky Kawab, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Manokwari (Bukti surat T.1-2), pembelian mana telah memenuhi syarat menurut sisi yuridis yaitu bersifat “tunai, riil dan terang”, yaitu sifat “tunai/kontan”, dalam hal ini bersifat “*tunaf*” berarti pembayaran harga tanah telah dibayar lunas dan diterima oleh Tergugat II, bersifat “*ri/f*” berarti kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II telah diikuti dengan pembayaran harga tanah dan penyerahan hak atas tanah, kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli, dan bersifat “*terang*” berarti kesepakatan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II telah dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Manokwari untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dan selanjutnya oleh Tergugat I telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari dan telah dikeluarkan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari No. : 04.520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001 (**Bukti surat T.1-4**), sehingga dilakukan proses balik nama atas tanah obyek sengketa dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 126 atas nama Tergugat II menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 207/MB tanggal 21 Maret 2001 atas tanah di Jl. Yos Sudarso seluas 1.445 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I (**Bukti surat T.1-5**), oleh karenanya Tergugat I telah memenuhi kualifikasi sebagai “Pembeli yang beritikad baik” dan

#### 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)



harus dilindungi menurut hukum;

- Bahwa Tergugat I telah membeli pada Tergugat III atas tanah obyek sengketa berupa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 seluas 1.175 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat III, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 116/PPAT- C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990 yang dikeluarkan oleh Decky Kawab, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Manokwari (Bukti surat T.1-3), pembelian mana telah memenuhi syarat menurut sisi yuridis yaitu bersifat “tunai, riil dan terang”, yaitu sifat “tunai/kontan”, dalam hal ini bersifat “*tunai*” berarti pembayaran harga tanah telah dibayar lunas oleh Tergugat I dan diterima oleh Tergugat III, bersifat VII/7’ berarti kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat III telah diikuti dengan pembayaran harga tanah dan penyerahan hak atas tanah, kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli, dan bersifat *terang*” berarti kesepakatan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat III telah dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Manokwari untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dan selanjutnya oleh Tergugat I telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari dan telah dikeluarkan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari No. : 03.520.1-26.4-2001 tanggal 8 Maret 2001 (**Bukti surat T.1-6**), sehingga dilakukan proses balik nama atas tanah obyek sengketa dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 atas nama Tergugat II menjadi Sertifikat Hak Milik No. 208/MB tanggal 21 Maret 2001 atas tanah di Jl. Yos Sudarso seluas 1.175 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I (**Bukti surat T.1-6**), oleh karenanya Tergugat I telah memenuhi kualifikasi sebagai “Pembeli yang beritikad baik” dan harus dilindungi menurut hukum;

**Menimbang**, bahwa Tergugat I telah dapat membuktikan dalilnya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah dari Tergugat I yang diperoleh melalui jual-beli tanah obyek sengketa yang terjadi dengan cara yang benar menurut hukum, dengan demikian Tergugat I telah dapat membuktikan dalil bantahannya sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa, dengan demikian maka petitum surat gugatan Penggugat point 3, 4 dan 5 haruslah ditolak;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan



**pokok sengketa yang kedua** yaitu apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pensertifikatan atas tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun Tn. Markus Mandacan (alm), Majelis pertimbangan sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat I telah dapat membuktikan dalilnya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah dari Tergugat I yang diperoleh melalui jual-beli tanah obyek sengketa yang terjadi dengan cara yang benar menurut hukum, dengan demikian Tergugat I telah dapat membuktikan dalil bantahannya sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa;
2. Bahwa Tergugat I telah memiliki tanah obyek sengketa melalui proses jual- beli tanah yang terjadi dengan cara yang benar menurut hukum Tergugat I sehingga telah memenuhi kualifikasi sebagai “Pembeli yang beritikad baik” dan harus dilindungi menurut hukum, dan berhak untuk melakukan proses balik nama sertifikat dari pemilik sebelumnya yakni Tergugat II dan Tergugat
3. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas perbuatan Tergugat I tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak dari Penggugat, dengan demikian maka petitum surat gugatan Penggugat point 8, 9, 10, 11 dan 12 haruslah ditolak ;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan **pokok sengketa yang ketiga** yaitu apakah Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pensertifikatan atas tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat maupun Tn. Markus Mandacan (alm), Majelis pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat belum secara jelas menyatakan tanah obyek sengketa adalah milik hak waris turun temurun dari alm. Tn. Markus Mandacan, dan setelah Tn. Markus Mandacan meninggal dunia maka tanah obyek sengketa menjadi milik waris dari Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan bukti surat T.1-2, Tergugat II sebagai pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 126 seluas 1.480 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat II kemudian telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 115/PPAT-C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990 yang dikeluarkan oleh Decky Kawab, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Manokwari;
3. Bahwa berdasarkan bukti surat T.1-3, Tergugat III sebagai pemilik



tanah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 127 seluas 1.175 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat III kemudian telah dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 116/PPAT-C/MKW/1990 tertanggal 10 Desember 1990 yang dikeluarkan oleh Decky Kawab, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Manokwari;

4. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah memiliki sertifikat hak guna bangunan atas tanah obyek sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Penggugat sehingga bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak dari Penggugat, dengan demikian maka petitum surat gugatan Penggugat point 6 dan 7 haruslah ditolak;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas petitum surat gugatan Penggugat point 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 yang merupakan pokok sengketa dalam perkara a quo telah dinyatakan ditolak, maka petitum lainnya dalam surat gugatan Penggugat haruslah ditolak pula untuk seluruhnya, dan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah ditolak untuk seluruhnya maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

**Mengingat** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, RBg., dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara

ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.926.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manokwari, pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019, oleh kami **SONNY A.B. LAOEMOERY, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **JULIUS MANIANI,**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**S.H.** dan **BEHINDS JEFRI TULAK, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum, pada hari **RABU, tanggal 15 MEI 2019.** oleh Hakim Ketua tersebut dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Leonard Simarmata, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**JULIUS MANIANI, S.H**

**SONNY A.B. LAOEMOERY, S.H**

**BEHINDS JEFRI TULAK, S.H.,M.H**

Panitera Pengganti,

**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)



LEONARD SIMARMATA, S.H

Perincian Biaya :

Pendaftaran	: Rp	30.000,00
Biaya Proses	: Rp	150.000,00
Relaas Panggilan	: Rp	1.185.000,00
Biaya PS	: Rp	550.000,00
Redaksi	: Rp	5.000,00
Materai	: Rp.	6.000,00 +
Jumlah	: Rp	1.926.000,00

----- (satu juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah)-----