



PUTUSAN

Nomor 13/PDT/2025/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Medi Boni Lengkong, Bertempat tinggal di Lingkungan III, RT/RW 010/003, Kelurahan Sagerat Weru Dua, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara .dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rahmat Wahyu Nawawy, SH** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 14 Maret 2024 dengan register Nomor 79/SK/2024/PN Bit. sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan

Frits Marsela Rehata, Bertempat tinggal di Lingkungan XII, Kelurahan Aermadidi Atas, Kecamatan Aermadidi, Kabupaten Minahasa Utara, sebagai Terbanding I semula **Tergugat I**;

Lurah Kelurahan Girian Indah, tempat kedudukan Jalan, S.H.. Sarundayang Nomor 46, Kecamatan Girian, Kota Bitung Sulawesi Utara, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

Kementerian Agraria & Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bitung), tempat kedudukan Jalan Stadion Dua Sudara Kelurahan Manembo-Nembo Tengah, Kecamatan Matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara, dalam hal ini diberikan kuasa kepada Rodrigo Friendly Yeremia Siwu, S.H, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Maret 2024 dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 20 Maret 2024, Nomor 90/SK/2024/PN Bit sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Yenny Sumaili (almh) Ahli Waris Sinyo Umbas, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat di Kelurahan Bitung Barat Satu Lingkungan 1 RT.002 Kecamatan Maesa Kota Bitung Sekarang Tidak

Halaman 1 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI., sebagai Turut Terbanding I semula **Turut Tergugat I;**

Rosita Kude Giasa, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Kompleks Bilimuri Lingkungan V, RT 02, Kelurahan Girian Bawah, Kecamatan Girian, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai Turut Terbanding II semula **Turut Tergugat II;**

Hasbulah Iskandar, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung, Sekarang tidak diketahui Keberadaannya di Wilayah NKRI., sebagai Turut Terbanding III semula **Turut Tergugat III;**

Pemerintah Kota Bitung cq. Dinas Tata Kota cq. Kepala Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman Dan Perumahan, tempat kedudukan Jalan Dr. Sam Ratulangi Nomor 45, Kota Bitung, Kelurahan Bitung Tengah, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

Nasrun Koto, S.H., M.H. Notaris - PPAT, bertempat tinggal di Kelurahan Bitung Barat Dua, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai Turut Terbanding V semula **Turut Tergugat V;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 30 Januari 2025 Nomor 13/PDT/2025/PT MND, Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Manado tanggal 30 Januari 2025 Nomor 13/PDT/2025/PT MND Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Salinan putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 11 November 2024 Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal

Halaman 2 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 November 2024 Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.424.000,- (lima juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit tersebut, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum tanggal 11 November 2024, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Turut Tergugat I sampai dengan, Turut Tergugat V tidak hadir secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bitung, Pembanding semula Penggugat /Kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit, tanggal 18 November 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 21 November 2024 kepada Terbanding I semula Tergugat I secara manual pada tanggal 23 November 2024, kepada Terbanding II semula Tergugat II secara manual pada tanggal 2 Desember 2024, kepada Turut Terbanding I,II,III,IV dan V semula Turut Tergugat I,II,III,IV dan V secara manual, masing-masing diberitahukan tanggal 4 Desember 2024;

Bahwa Permohonan tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bitung tanggal 20 November 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan secara manual kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Januari 2025, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2024, kepada Turut Terbanding I,II,III,IV dan V semula Turut Tergugat I,II,III,IV dan V masing-masing tanggal 4 Desember 2024, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III disampaikan secara elektronik pada tanggal 21 November 2024;

Bahwa oleh Terbanding II telah diajukan kontra memori banding secara elektronik pada tanggal 8 Desember 2023 yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Pembanding tanggal 14 Desember 2023, kepada Terbanding I dan Turut Terbanding I tanggal 14 Desember 2023, kepada Turut Terbanding II, III dan Turut

Halaman 3 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding IV masing-masing tanggal 15 Desember 2023, secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bitung;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, yang disampaikan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bitung kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 12 Desember 2024 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V secara manual masing-masing tanggal 23 Januari 2025 dan tanggal 2 Desember 2024, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 11 Desember 2024 secara manual, kepada Turut Terbanding II, III dan IV semula Turut Tergugat II, III, dan IV masing-masing secara manual pada tanggal 4 Desember 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung dalam mengadili perkara aquo tidak bersungguh - sungguh dalam menggali dan menegakan keadilan.
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung telah keliru dalam pertimbangannya dengan menyebut dan mengatakan : Adanya fakta dari keterangan Saksi JONLY GAGHANSA bahwa tanah objek sengketa dibeli Frits Marsela Rehata (Tergugat-I) dari Clara Sumaili (Adik Yenny Sumaili) maka perlu kiranya jika Clara Sumaili di tarik sebagai pihak dalam perkara In Casu, Sehingga dengan tidak ditariknya Clara Sumaili (Adik Yenny Sumaili Turut Tergugat-I) sebagai pihak dalam perkara In Casu maka menjadikan gugatan kurang pihak atau gugatan Penggugat menjadi cacat formil. Majelis Hakim Banding Yang Saya Mulikan, Sebenarnya keterangan Saksi JONLY GAGHAN Saersidangan yang benar menjelaskan sebagai berikut : Saksi pernah ketemu Frits katanya Frits beli tanah dari Clara Sumaili Almarhumah sekarang. Duluan meninggal dunia Ibu Clara dari Yenny Sumaili dan Yenny Sumaili meninggal Tahun 2017 Ibu Clara Saksi tidak tau meninggal Tahun berapa. Bahwa mengapa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung tidak lengkap mengutip keterangan Saksi JONLY GAGHANSA ini, sehingga

Halaman 4 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan gugatan kurang pihak karena dengan tidak ditariknya Clara Sumaili sebagai pihak dalam perkara In Casu.

3. Bahwa keterangan Saksi JONLY GAGHANSA yang menjelaskan Saksi pernah ketemu Frits katanya Frits beli tanah dari Clara Sumaili Almarhumah sekarang. Duluan meninggal dunia Ibu Clara dari Yenny Sumaili dan Yenny Sumaili meninggal Tahun 2017 Ibu Clara Saksi tidak tau meninggal Tahun berapa. Sepertinya tidak termuat lengkap dalam isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung Apakah ini unsur kelalaian atau unsur kesengajaan menghilangkan keterangan lengkap Saksi ini dalam putusan. Hanya Tuhan yang tau.

4. Bahwa jika keterangan Saksi JONLY GAGHANSA dimuat lengkap dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung seperti yang terdapat dalam KESIMPULAN Penggugat / Pembanding maka Penggugat / Pembanding akan bertanya bagaimana bisa ditarik Clara Sumaili (Adik Yenny Sumaili) sebagai pihak dalam perkara ini sementara Clara Sumaili sudah meninggal dunia dan tidak ada alih warisnya lagi yang bisa ditarik dalam perkara ini.

5. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang menjadikan gugatan kurang pihak atau gugatan Penggugat menjadi cacat formil hanya didasarkan pada keterangan Saksi JONLY GAGHANSA. Bertentangan dengan Asas UNUS TESTIS HULLUS TESTIS. Asas ini menyatakan bahwa keterangan seorang saksi saja tidak dapat dianggap sah sebagai alat bukti. Juga termuat dalam Pasa(300 HIR.

6. Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung mencermati semua bukti surat dari Tergugat-III yang tidak satupun bukti surat adanya jual beli antara Frits Marsela Rehata (Tergugat-I) dengan Clara Sumaiji (adik Yenny Sumaili) sehingga bisa terbit Sertipikat Nomor 663 Tahun 2012 Hak Milik atas nama Frits Marsela Rehata (Objek Sengketa) dari Tergugat-III. Supaya perkara Aquo menjadi terang benderang bukan berdasarkan pertimbangan satu orang Saksi saja sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan Kurang Pihak (Niet Ontvankelijk Vanklaard);

7. Bahwa dalam Pasal 1905 KUH Perdata menjelaskan : Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, dimuka Pengadilan tidak boleh dipercaya.

8. Majelis Hakim Banding Yang Saya Muliakan, izinkan melalui Memori Banding ini Pembanding menyampaikan beberapa hal diantaranya sebagai berikut :

Halaman 5 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Bahwa keterangan saksi - saksi yang diberikan dalam persidangan tidak termuat lengkap atau hilang keterangannya dalam Salinan Putusan Nomor : 36/Pdt.G/2024/PN. Bit yang Pembanding / Penggugat terima secara elektronik.

B. Bahwa keterangan saksi - saksi yang diberikan dalam persidangan sesungguhnya lengkap dalam KESIMPULAN Penggugat / Pembanding. (Pembanding /Penggugat punya bukti rekaman keterangan saksi - saksi dalam persidangan)

9. Yang Mulia Majelis Hakim Banding sudah sewajarnya Pertimbangan Hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Bitung di batalkan.

Berdasarkan uraian - uraian dalam Memori Banding tersebut diatas, maka Pembanding / Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Manado atau Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor : 36/Pdt.G/2024/PN. Bit. tanggal 11 November 2024

MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil - adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan sela, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit tanggal 11 November 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Tergugat III sekarang Terbanding III, dalam kesimpulannya telah mengajukan *eksepsi* secara elektronik sebagai berikut :

1. Kompetensi absolut/kewenangan mengadili:
 - a. Bahwa dalam posita angka 15 Penggugat mendalihkan Tergugat III

Halaman 6 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND

Disclaimer

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



dalam menerbitkan sertipikat tidak berhati-hati, tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa berkas kelengkapan persyaratan pembuatan sertipikat sehingga timbulah cacat administrasi dan cacat yuridis dalam kelengkapan berkas penerbitan Sertipikat Nomor 663 (objek sengketa).

b. Bahwa dalam petitum angka 5 Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Sertipikat Nomor : 663 penerbitannya **batal demi hukum** atau setidaknya menyatakan Sertipikat Nomor : 663 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan uraian diatas yang dipermasalahkan dan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah terkait administrasi pendaftaran Sertipikat sehingga bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum (Perdata) untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* melainkan Peradilan Tata Usaha Negara dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak secara tegas atau dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (*Obscur Libel*) yang mana dalam petitum angka 5 Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Sertipikat Nomor : 663 penerbitannya batal demi hukum atau setidaknya menyatakan Sertipikat Nomor : 663 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Penggugat dalam tuntutan/petitum kepada Majelis Hakim ini tidak menyebutkan letak Sertipikat Nomor 663 dan jenis hak atas tanah seperti Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Guna Usaha/Hak Pakai ataupun Hak Pengelolaan yang mengakibatkan tuntutan oleh Penggugat terkait objek sengketa dalam perkara ini menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap *eksepsi* yang diajukan Tergugat III sekarang Terbanding III, sebagaimana telah diuraikan diatas, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang telah tepat dan tidak salah dalam penerapan hukumnya, dengan menolak *eksepsi* yang diajukan Tergugat III sekarang Terbanding III, sebagaimana dipertimbangkan pada pertimbangan hukum halaman 20 sampai dengan halaman 23 Putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam penerapan hukumnya, maka putusan dalam *eksepsi* dalam perkara *a quo*, dapat dipertahankan dan karenanya patut untuk dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 7 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam *eksepsi* sebagaimana dipertimbangkan diatas, secara *mutatis mutandis* bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 11 November 2024 Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit, serta bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, alasan-alasan keberatan yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menyatakan gugatan Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dan tidak tepat dalam penerapan hukumnya, yang untuk itu Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding mempelajari dan membaca dalil gugatan Penggugat sekarang Pembanding, Jawaban Tergugat III sekarang Terbanding III dalam kesimpulannya, yang menjadi pokok permasalahan atau perselisihan hukum dalam perkara *a quo* dan memerlukan adanya pembuktian lanjut tentang kebenarannya adalah :

- Apakah tanah sengketa luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) terletak di Girian bawah sekarang Girian Indah Kota Bitung batas-batasnya sebagaimana dalam surat gugatan adalah sah menurut hukum milik Penggugat sekarang Pembanding yang dibeli dari Turut Tergugat I sekarang Turut Terdanding I tanggal 2 Maret 2017;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan atau perselisihan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat III sekarang Terbanding III, secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat sekarang Pembanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding disangkal Tergugat III sekarang Terbanding III, maka menjadi kewajiban Penggugat sekarang Pembanding untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (*vide* Pasal 283 *RBg/163 HIR*), sebaliknya Tergugat III sekarang Terbanding III, juga berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat sekarang Pembanding, dalam gugatan *a quo* Penggugat sekarang

Halaman 8 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Henri Devi Soetanto, Meike Rosliana Maanema dan Jonly Gagghansa, sedangkan Tergugat III sekarang Terbanding III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-III.1 sampai dengan T-III.36;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi persoalan dalam perkara ini menyangkut tanah dimana menurut Penggugat sekarang Pembanding tanah sengketa tersebut adalah miliknya yang dibeli dari Turut Tergugat I sekarang Terbanding I, maka dengan merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2807/K/Pdt/2010 tanggal 27 April 2011 disebutkan bahwa berdasarkan ketentuan hukum tanah di Indonesia adalah menganut hukum adat dan juga berdasarkan Yurisprudence tetap Mahkamah Agung RI disebutkan bahwa sahnya jual beli tanah diperlukan syarat terang dan tunai, pengertian syarat terang dan tunai apabila didalam jual beli disaksikan sedikitnya 2(dua) orang saksi perangkat desa dan atau Camat, syarat terang yaitu dilakukan dihadapan saksi pejabat desa sedangkan syarat tunai pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek yang dipersengketakan dalam perkara *a quo* adalah tentang tanah, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 4 September 2024 guna memenuhi Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Faktie* Pengadilan Tingkat Banding membaca dan meneliti bukti surat yang diajukan Penggugat sekarang Pembanding bertanda P-1 sampai dengan P-10 ternyata bukti-bukti surat tersebut tidak ada satupun yang menyatakan telah terjadi jual beli antara Penggugat sekarang Pembanding dengan Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I baik berupa kuitansi ataupun surat jual beli lainnya yaitu pernyataan tertulis mengenai kesepakatan antara kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat membuktikan tanah obyek sengketa adalah miliknya dibeli dari Turut Tergugat I, sebaliknya Tergugat III sekarang Terbanding III telah dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu berdasarkan bukti surat bertanda T-III,1 dan T-III.36 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 663 tahun 2012 pemilik pertama adalah Tergugat I sekarang Terbanding I lalu pada tahun 2021 dialihkan kepada Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II kemudian tahun 2022 dialihkan lagi kepada Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III melalui Notaris-PPAT Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Tergugat III sekarang Terbanding III berupa Sertifikat Nomor 663 menurut Majelis Hakim *Judex Factie*

Halaman 9 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Banding adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (pasa 32 PP24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan diatas, akhirnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berkesimpulan bahwa Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, oleh karena itu tuntutan atau dalil-dalil gugatan Penggugat sekarang Pembanding selebihnya tidak dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat sekarang Pembanding harus ditolak seluruhnya, dan karenanya Putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 11 November 2024 Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan keberatan yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding tidak akan mempertimbangkan satu persatu, pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, sebagai pertimbangan terhadap alasan-alasan keberatan yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 11 November 2024 Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit dibatalkan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Penggugat sekarang Pembanding, dinyatakan sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah seperti yang tercantum dalam amar putusan ini;

Memperhatikan *Stb.* 1927-227 tentang *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.*), Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 11 November 2024 Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit, yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 10 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bitung tanggal 11 November 2024 Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Bit, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat sekarang Pemanding, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2025, yang terdiri dari NOVRRY TAMMY OROH, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, MOHAMMAD ISTIADI, S.H., M.H. dan RIKA MONA PANDEGIROT, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 20 Februari 2025, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Ni Ketut Susan, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri pada hari itu juga.

Hakim – hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Mohammad Istiadi, S.H.,M.H

Novrry Tammy Oroh, S.H.,M.H.

ttd.

Rika Mona Pandegiro, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Ni Ketut Susan, S.H.,

Halaman 11 dari 12 halaman Putusan Nomor 13 /PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

Meterai	Rp.	10.000,-
R e d a k s i	Rp.	10.000,-
Proses	Rp.	130.000,-
Jumlah	Rp.	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).