



PUTUSAN

Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Amurang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**DINTJE BARAKATI**, Jenis Kelamin: Perempuan, NIK: 7101204512510301, Pekerjaan: Perdagangan, Kewarganegaraan: Indonesia, Tempat Lahir: Amurang, Tanggal Lahir: 5 Desember 1951, Agama: Kristen, Alamat: Desa Poigar II Kecamatan Poigar Kabupaten Bolaang Mongondow;

**HELLEN ELTY PANDEIROT**, Jenis Kelamin: Perempuan, NIK: 710120481072302, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Tempat Lahir: Poigar, Tanggal Lahir: 8 Oktober 1973, Agama: Kristen, Alamat: Desa Poigar II Kecamatan Poigar Kabupaten Bolaang Mongondow;

**MEIDY MOUDY PANDEIROT**, Jenis Kelamin: Laki-laki, NIK: 7101202503720001, Pekerjaan: Belum/Tidak Bekerja, Kewarganegaraan: Indonesia, Tempat Lahir: Poigar, Tanggal Lahir: 25 Maret 1972, Agama: Kristen, Alamat: Desa Poigar II Kecamatan Poigar Kabupaten Bolaang Mongondow;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Clift Pitoy, S.H., dan Deddy Rundengan, S.H., keduanya adalah Advokat yang berkantor di Rawung and Pitoy Law Firm di Ruko Marina Plaza Blok RB Nomor 16 Kelurahan Wenang Utara Lingkungan VI Kecamatan Wenang Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dibawah register Nomor: 139/SK/Prak/2024/PN Amr tanggal 7 Agustus 2024 sebagai **Para Penggugat**;

**Lawan:**

**HEINTJE E. RIEDEL**, Alamat: Desa Poigar I Jaga III Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan dalam

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini memberikan kuasa kepada Donny SF Wulur, S.H., Advokat/Penasihat Hukum beralamat di Jalan Hasanudin Nomor 76 Kota Manado Sulawesi Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/SK-DW/Pdt/IX/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dibawah register Nomor: 214/SK.Prak/2024/PN Amr tanggal 3 Desember 2024, sebagai **Tergugat I**;

**RONNY TUMBEL,**

Alamat: Desa Kawangkoan Baru Jaga X Blok C Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **Tergugat II**;

**RB SOEBIYAKTO,**

Alamat: Dahulu Beralamat Poigar Jaga VI Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan sekarang Kelurahan Parittokaya RT 007 RW 003 Kecamatan Pontianak Selatan Kabupaten Kota Pontianak Provinsi Kalimantan, sebagai **Tergugat III**;

**M C JIBRIL,**

Alamat: Kelurahan Labuang Baji Jl. Tupai IV RT 003 RW 003 Kecamatan Mamajang Provinsi Sulawesi Selatan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Firman Mustika, S.H., M.H., Adrianus Hobih, S.H., Glendy M. Lumingkewas, S.H., M.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Firman Mustika & Partners beralamat di Jalan Arie Lasut Lingkungan VI Kelurahan Kairagi Satu Kecamatan Mapanget Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/FMP/IX/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dibawah register Nomor: 171/SK.Prak/2024/PN Amr tanggal 25 September 2024, sebagai **Tergugat IV**;

**KEPALA BADAN PERTANAHAN MINAHASA SELATAN,** Alamat: Kantor BPN Minahasa Selatan Desa Teep Jl. Trans Sulawesi Kabupaten Minahasa Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fadli Mandulangi, S.H., Leonardus Anggara, S.Si., Septian Rizki Yustisiawan, S.H., Dion Samuel John, S.H., memilih tempat kedudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr

#### 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)



Minahasa Selatan Jalan Trans Sulawesi Desa Teep  
Trans Kecamatan Amurang Barat berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus Nomor: 05/Sku-71.05.MP.02.01/II/2025  
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Amurang dibawah register Nomor:  
3/SK.Prak/2025/PN Amr tanggal 14 Januari 2025,  
sebagai **Tergugat V**;

**PEMERINTAHAN DESA ONGKAW 3 cq PEMERINTAHAN KABUPATEN**

**MINAHASA SELATAN**, Alamat: Desa Ongkaw III  
Jaga IV Kecamatan Sinonsayang Kabupaten  
Minahasa Selatan dalam hal ini memberikan tugas  
kepada Farico N. Mamonto adalah Kepala Jaga I  
Desa Ongkaw Tiga berdasarkan Surat Mandat  
sebagaimana terlampir dalam berkas perkara,  
sebagai **Turut Tergugat I**;

**PEMERINTAHAN DESA AERGALE**, Alamat: Kantor Desa Aergale Jaga V

Kecamatan Sinonsayang dalam hal ini memberikan  
tugas kepada Yandri R. Gaghaube adalah Perangkat  
Desa Kepala Seksi Pemerintahan berdasarkan Surat  
Tugas sebagaimana terlampir dalam berkas perkara,  
sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memeriksa bukti surat yang diajukan Para Pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan Para Pihak;

Setelah membaca kesimpulan yang diajukan Para Pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan  
tertanggal 12 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Amurang pada tanggal 26 Agustus 2024 dalam Register  
Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:  
Adapun yang menjadi pokok alasan gugatan Penggugat adalah sebagai  
berikut :

1. Bahwa para penggugat adalah Ahli waris yang Sah dari (Alm ) Lorens  
Pandeiroth yang meninggal pada Tanggal 5 Juni Tahun 2015;

*Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



2. Bahwa semasa hidupnya (Alm) Lorens Pandeiroth dan Penggugat - I selaku istri sah dari (Alm) Lorens Pandeiroth memiliki satu (1) bidang Tanah yang yang didalamnya terdapat 293 buah pohon kelapa terletak di Desa Aergale, Kecamatan Sinonsayang yang diperoleh dengan cara membeli dari sdr. JACK PURBA pada tanggal 26 Februari 2008 berdasarkan surat keterangan jual beli tertanggal 26 Februari 2008 yang telah terdaftar pada Register Tanah Desa Nomor 39 folio 36 Desa Aergale dengan luas tanah kurang lebih 43.162.,99 m<sup>2</sup>( empat puluh tiga ribu seratus enam puluh dua koma sebilan puluh sebilan meter). Bahwa atas sebagian tanah milik Penggugat dengan luas 30.630 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) yang diklaim Para Tergugat masuk ke dalam tanah Penggugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : PT Jastamin dan Ampel Oskar Rondonuwu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Coan Koyansow dan Kasim Manangin
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gani Mokodompit dan Engelbert Liwu
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan AKD

**Selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa perkara a quo;**

3. Bahwa proses jual beli tanah sengketa tersebut dilaksanakan oleh (Alm) Lorens Pandeiroth dengan Alm sdr.jack purba disaksikan oleh pemerintah desa aergale dan tidak ada keberatan dari pihak manapun terkait jual beli tersebut sehingga setelah terjadi peralihan hak tersebut maka (Alm) Lorens Pandeiroth dan penggugat mulai masuk dan mengelola tanah sengketa;
4. Bahwa sejak tahun 2008 (Alm) Lorens Pandeiroth dan para penggugat dengan tenang memanen kelapa yang berdiri diatas tanah tersebut secara terus menerus tanpa ada halangan atau adanya keberatan pihak lain serta tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan para penggugat atas tanah tersebut kepada orang lain;
5. Bahwa pada bulan Juni 2022 Tergugat I secara sengaja memasuki tanah sengketa serta mengambil hasil buah kelapa diatas tanah sengketa a quo tanpa sepengetahuan dan seijin terlebih dahulu dari para penggugat selaku pemilik sah atas tanah sengketa;

*Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



6. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Agustus 2022 para penggugat menerima surat peringatan/terguran (somasi) dari tergugat I, tergugat II, ,tergugat III dimana selajutnya pada bulan November 2022 dengan tanpa seijin para penggugat tergugat I mengambil buah kelapa dan melakukan pengrusakan terhadap tempat pengasapan kelapa (Tempat Fufu kelapa) diatas tanah sengketa yang secara nyata dibangun oleh para penggugat;
7. Bahwa Tergugat I pada Tanggal 17 Desember Tahun 2022 secara tidak sah telah menjual sebagian tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat IV dengan bukti perahlian hak Akta Jual Beli No 43/2022 terhadap sertifikat Hak Milik No 00746 atas nama HEINTJE E RIEDEL dengan luas 10.210 m2.
8. Bahwa Tergugat IV telah mengeluarkan surat Peringatan / somasi pertama, kedua dan ketiga pada tanggal 18 maret 2024 berdasarkan Akta Jual Beli No 43/2022 kepda Penggugat-1;
9. Bahwa sehubungan dengan peristiwa hukum yang dilakukan oleh tergugat I s/d tergugat IV tersebut diatas ternyata didasarkan pada alasan bahwa para tergugat telah memiliki sertifikat yang diterbitkan oleh tergugat V sebagai berikut :
  - a. SHM No : 00745 atas nama R B SOEBIYAKTO dengan luas 10.210 m2.
  - b. SHM No : 00746 atas nama HEINTJE E RIEDEL dengan luas 10.210 m2.
  - c. SHM No : 00749 atas nama RONY TUMBEL dengan luas 10.210
  - d. SHM No : 00746 dahulunya atas nama HEINTJE E RIEDEL dengan luas 10.210 m2 telah dijual dengan Akta Jual Beli No 43/2022 atas nama Tergugat IV
10. Bahwa sebagaimana telah para penggugat uraikan diatas bahwa para penggugat menguasai tanah sengketa dengan alas hak yang sah dan menguasai serta mengolah tanah sengketa jauh sebelum terbitnya sertifikat tergugat I s/d tergugat III diatas dengan kata lain sejak tahun 2008 tergugat I s/d III tidak pernah mengolah tanah sengketa, lalu bagaimana bisa pada tahun 2022 Apalagi Tergugat IV dengan membeli dari Tergugat I tanah sengketa secara tiba-tiba menerima hak sebagai pemilik atas tanah sengketa??



11. Bahwa penerbitan sertifikat tergugat I s/d tergugat III tersebut sungguh-sungguh aneh dan melawan hukum karena telah melanggar hak keperdataan para penggugat yang telah lebih dahulu secara sah melekat diatas tanah sengketa;
12. Bahwa keanehan sertifikat tersebut semakin nyata karena tanah yang disebutkan dalam sertfukat para tergugat adalah terletak didesa onkwaw III sementara tanah sengketa a quo baik kenyataannya serta berdasarkan surat jual beli milik penggugat adalah terletak di desa aergale;
13. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat I, II, III dan IV yang mengklaim sebagai pemilik tanah sengketa dan mengambil hasil dari dalam tanah sengketa telah merugikan hak dan kepentingan hukum para penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa maka perbuatan tergugat I, II, III dan IV tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat V yang menerbitkan alas hak berupa sertifikat kepada tergugat I, II, III yang tidak melalui prosedur hukum yang benar telah merugikan hak dan kepentingan hukum para penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa maka perbuatan tergugat V tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang di lakukan para Tergugat maka para Penggugat mengalami kerugian materil dan Imateriil dengan perhitungan sebagai berikut ;

Kerugian Materil :

- a.1 kali kwartal kelapa Rp 50.000.000,00 ( Lima Puluh Juta Rupiah)
- b. Biaya selama berperkara berupa biaya pengacara/Advokat sebesar Rp 150.000.000,00(Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- c. obyek sengketa tidak dimanfaatkan oleh Penggugat selama 8 (delapan) bulan sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total kerugian Materil Rp 550.000.000,00(lima ratus limah puluh ribuh rupiah)

kerugian Imateril

Para Penggugat merasa dilecehkan oleh tergugat -1, II, III karena masalah diatas obyek sengketa sangatlah menyita waktu, tenaga dan pikiran. Akibat perbuatan tersebut para penggugat merasa dirugikan secara imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.00( satu miliar rupiah)

16. Bahwa untuk menjamin obyek TANAH SENKETA tersebut dan menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat, disamping itu ada

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



kekhawatiran bahwa para Tergugat akan menjual, mengalihkan atau memindahtangankan obyek tersebut kepada pihak lain, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Amurang untuk melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek TANAH SENGKETA yang menjadi perkara tersebut;

17. Bahwa mengingat pula tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat, kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amurang berkenan pula menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verset, banding dan kasasi dari para Tergugat dan Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian gugatan diatas, mohon perkenanan Ketua Pengadilan Negeri Amurang untuk tidak keberatan memanggil, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

#### **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum LAURENS PANDEIROTH.
3. Menyatakan para penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa perkara a quo yang terletak di Desa Aergale dengan luas tanah kurang lebih 43.162.,99 m2 ( empat puluh tiga ribu seratus enam puluh dua koma sebilan puluh sebilan meter) dan batas-batas tanah:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : PT Jastamin dan Ampel Oskar Rondonuwu;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Coan Koyansow dan Kasim Manangin;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gani Mokodompit dan Engelbert liwu;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan AKD;
4. Menyatakan perbuatan tergugat I, II, III, IV dan V adalah perbuatan yang melawan hukum;
5. Menyatakan surat keterangan jual beli tertanggal 26 Februari 2008 yang telah terdaftar pada Register Tanah Desa Nomor 39 Folio 36 Desa Aergale adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan sertifikat hak milik diatas tanah sengketa atas nama Tergugat I, II, III dan IV yaitu :

*Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



- A. SHM No : 00745 atas nama R B SOEBIYAKTO dengan luas 10.210 m2.
- B. SHM No : 00746 atas nama HEINTJE E RIEDEL dengan luas 10.210 2.
- C. SHM No : 00749 atas nama RONY TUMBEL dengan luas 10.210
- D. SHM No : 00746 dahulunya atas nama HEINTJE E RIEDEL dengan luas 10.210 m2 telah dijual dengan Akta Jual Beli No 43/2022 atas nama M C JIBRIL

Dan semua surat surat yang di miliki Tergugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

7. Menyatakan perbuatan melawan hukum dari para Tergugat yang mengakibatkan kerugian materil dan immaterial menjadi tanggungjawab bersama secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut;

**Kerugian Materil :**

- a. 1 kali kwartal kelapa Rp 50.000.000,00 ( Lima Puluh Juta Rupiah);
- b. Biaya selama berperkara berupa biaya pengacara/Advokat sebesar Rp 150.000.000,00(Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- c. obyek sengketa tidak dimanfaatkan oleh Penggugat selama 8 (delapan) bulan sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehinga total kerugian Materil Rp 550.000.000,00(lima ratus limah puluh ribu rupiah)

**Kerugian Imateril**

Para Penggugat merasa dilecehkan oleh tergugat -1, II, IIIkarena masalah diatas obyek sengketa sangatlah menyita waktu, tenaga dan pikiran. Akibat perbuatan tersebut para penggugat merasa dirugikan secara imateril sebesar Rp. 1.000.000.000.00( satu miliar rupiah)

8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat.
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara.

**SUBSIDAIR :**

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir Kuasanya menghadap di persidangan demikian juga Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II hadir Kuasanya

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



menghadap di persidangan sedangkan Turut Tergugat I hadir pada sidang yang pertama namun kemudian tidak hadir dan juga tidak mengirim wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan-persidangan selanjutnya tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Sabil Ryandika, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Amurang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 10 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang pada persidangan tertanggal 23 Januari 2025 telah dilakukan perbaikan gugatan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada persidangan tanggal 4 Februari 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya Eksepsi Dalam Jawaban Tergugat I terhadap Gugatan Para Penggugat, yaitu sebagai berikut:

##### 1. EKSEPSI DISKUALIFIKASI

Bahwa Para Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kualitas / berhak untuk mengajukan gugatan yang dimana hal ini akan Tergugat I uraikan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Yurisprudensi Nomor : 0234K/PDT/1992 Tahun 1992 : Menyatakan Bahwa BUKU LETTER C DESA Bukan Merupakan Bukti Hak Milik, Tetapi Hanya Merupakan Kewajiban Seseorang Untuk Membayar Pajak Terhadap Tanah Yang dikuasainya;
- 2) Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Bagian Kelima Bukti Hak Lama Pasal 97 "Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala



Desa/Lurah, Camat hanya dapat digunakan sebagai Petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah;

3) Bahwa UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Bagian III HAK MILIK Pasal 20 Angka (1) Menyatakan :  
“ *Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6* “;

4) Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 Angka (1) menyatakan “ *Sertifikat merupakan surat 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 dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan* “;

5) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat bukti yang didalilkan keseluruhannya hanyalah Buku Letter C dan Bukan Sertifikat dan Para Penggugat semenjak tahun 2008 sampai dengan saat ini tidak pernah mengajukan Pembuatan Sertifikat Kepemilikan melalui Badan Pertanahan Nasional Wilayah Minahasa Selatan atau setidaknya melakukan upaya Pencegahan pada saat Tergugat I melakukan upaya Pendaftaran Tanah dari mulai Proses Pengukuran Tanah sampai dengan Terbitnya Sertifikat SHM milik Tergugat I pada saat itu;

## 2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Bahwa yang seharusnya digugat adalah Pihak lain bukan Tergugat I yang dimana hal ini akan Tergugat I uraikan sebagai berikut :

1) Bahwa dalam Gugatannya Penggugat secara jelas telah mendalilkan jika Tanah yang dimiliki oleh Tergugat I telah beralih kepemilikannya dari Tergugat I ke Tergugat IV melalui Jual Beli yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 43/2022 atas Nama Tergugat IV;

2) Bahwa seharusnya Para Penggugat sudah tidak perlu untuk menarik kembali Tergugat I dalam Perkara Aquo;

## 3. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa Gugatan kurang pihak karena tidak menarik pihak lainnya dalam Perkara Aquo yang dimana hal ini akan Tergugat I uraikan sebagai berikut :

*Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



- 1) Bahwa Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara Aquo didalam Objek Sengketa tersebut masih ada Pihak lain yang tidak ditarik sebagai Pihak dalam Perkara Aquo;
- 2) Bahwa Pihak yang tidak ditarik sebagai Pihak dalam Perkara Aquo secara jelas memiliki Sertifikat SHM Nomor 00747 atas Nama Inyo Riedel dan Sertifikat SHM 00748 atas nama Masye Riedel yang dimana asal usul kepemilikannya akan Tergugat Uraikan dalam Pokok Perkara Jawaban Tergugat I;
- 3) Bahwa seharusnya mereka ditarik dalam Perkara Aquo sebagai Pihak karena Sertifikat SHM mereka tanah tersebut berada didalam Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara Aquo;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah dikemukakan dalam uraian Eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya bila Eksepsi Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan "Dapat Dikabulkan dan Gugatan Para Penggugat Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*nietontvankelijke verklaard*) " .

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

Tergugat I mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil- dalil Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara Aquo dimana salah satunya adalah Tanah Milik Tergugat I yang telah dijual kepada Tergugat IV adalah Tanah yang merupakan Tanah Negara Eks HGU Nomor 03 Tahun 1988 Milik dari PT.Jastamin Dinamika yang telah habis masa berlakunya pada Tanggal 31 Desember 2013;
2. Bahwa Jual Beli yang dilakukan antara James Purba dengan Lorens Pandeiroth terhadap tanah yang menjadi objek sengketa dalam Perkara Aquo dimana salah satunya adalah Tanah Milik Tergugat I yang telah dijual kepada Tergugat IV adalah tidak sah karena tanah tersebut pada saat terjadi peristiwa jual beli tanggal 26 februari 2008 bukanlah milik James Purba melainkan bagian dari Tanah HGU PT.Jastamin Dinamika berdasarkan Sertifikat HGU Nomor 03 Tahun 1988 yang kemudian HGU tersebut baru berakhir pada tanggal 31 Desember 2013;
3. Bahwa sebelum PT.Jastamin Dinamika mengelola Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara ini berdasarkan Sertifikat HGU Nomor 03 Tahun 1988 dan berakhir sampai dengan Tanggal 31 Desember 2013

*Halaman 11 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



Tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh PT.Bintangar Berdasarkan Erfacht Verponding Nomor 16 dan Nomor 36 yang kemudian di Konversi sesuai ketentuan UUPA menjadi Sertifikat HGU Nomor 1 dan Nomor 2 seluas kurang lebih 424,34 Ha;

4. Bahwa Sertifikat HGU Nomor 2 dan Nomor 3 PT.Bintangar tersebut berakhir pada Tanggal 30 Mei Tahun 1979 yang dimana PT.Bintangar melakukan Penanaman atau Pembudidayaan Pohon Kelapa didalam Tanah yang berlokasi pada HGU tersebut;
5. Bahwa Pemegang Hak HGU PT. Bintangar saat itu adalah Johan Conrad Friedrich Riedel yang Menikah dengan Idot Hatidjah dan memiliki Sembilan (9) orang anak yang masing masing bernama :
  - 1) Susan Clara Riedel
  - 2) Elvira Sophia Riedel
  - 3) Eduard Friedrich Riedel
  - 4) Johan Anthon Oscar Riedel
  - 5) Alfried Fredirch Riedel
  - 6) Jacob Oscar Riedel
  - 7) Johan Hendrik Riedel
  - 8) Gerard Conrad Riedel
  - 9) Wihelmina Susan Peggy Riedel
6. Bahwa Tergugat I anak dari Alfred Fredrich Riedel selaku Anak Kelima dari Johan Conrad Friedrich Riedel yang merupakan Pemegang Hak HGU Nomor 1 dan Nomor 2 PT. Bintangar;
7. Bahwa ketika HGU Nomor 01 dan 02 Milik PT bintangar berakhir dan akan berganti ke PT. Jastamin dengan HGU Nomor 03 maka pada tanggal 06 Juli 1988 dibuatlah Berita Acara Ganti Rugi dimana telah disepakati oleh masing masing Pihak untuk Penyerahan Perkebunan dari PT. Bintangar kepada PT.Jastamin dengan adanya Ganti Rugi dari PT.Jastamin terhadap Tanaman yang sudah ditanaman dan dikelola sebelumnya oleh PT.Bintangar dengan jumlah uang ganti rugi tersebut Rp 23.767.500 (dua puluh tiga juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan juga Pemerintah akan menyerahkan juga sebagian Tanah dari HGU Nomor 1 dan 2 tersebut kepada PT. Bintangar;
8. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2010 dibuatlah Surat Pernyataan dari Albert Weol selaku Direktur PT.Jastamin yang pada intinya Surat Pernyataan tersebut menyatakan adanya Tanah seluas 20 Hektar dari Tanah yang terletak berdasarkan HGU Nomor 3 PT.Jastamin yang akan diserahkan

*Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



kepada Ahli Waris PT. Bintangar berdasarkan Berita Acara Ganti Rugi Tanggal 6 Juli 1988 dimana Tanah seluas 20 Hektar tersebut masing masing digunakan 2 hektar sebagai Lahan Pekuburan dan 18 Hektar sebagai Tanah untuk digunakan oleh Ahli Waris Keluarga Riedel selaku Pemilik PT.Bintangar dimana Surat Pernyataan ini diketahui Camat Sinonsayang dengan Saksi saksi Kepala Desa Ongkaw 1 dan Kepala Desa Poigar 1 yang dimana kemudian hari Tanah yang menjadi milik Tergugat I dengan bukti kepemilikan Sertifikat SHM nomor 00746 adalah merupakan bagian dari Tanah seluas 20 Hektar tersebut seperti yang telah diuraikan diatas;

9. Bahwa setelah Surat Pernyataan dari Albert Weol tersebut diatas maka Pada Tanggal 24 Maret 2011 Badan Pertanahan Nasional melalui Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mengadakan Gelar Eksternal dengan Berita Acara Nomor 39/BAHGP/DV/2011 mengenai Objek Tanah seluas 20 Hektar Terletak di Desa Ongkaw Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan Provinsi Sulawesi Utara antara Pihak Ahli waris Riedel Melawan PT.Jastamin dimana pada intinya Kesimpulan duduk Perkara nya adalah PT,Jastamin memiliki Tanah seluas kurang lebih 354 Hektar termasuk tanah yang terindikasi tanah terlantar sehingga kemudian akan disita Negara tetapi didalamnya terdapat tanah seluas 20 Hektar yang dulu pernah dilepaskan oleh PT.Jastamin pada Tahun 1988 kepada PT.Bintangar dan Rekomendasi hasil Gelar tersebut adalah Tanah yang telah dilepas oleh PT.Jastamin tersebut dapat diproses Penerbitan Sertifikatnya yang dimana dalam hal ini SHM Nomor 00746 milik Tergugat I yang kemudian telah dijual kepada Tergugat IV termasuk bagian didalam Tanah 20 Hektar tersebut;
10. Bahwa menindaklanjuti Hasil Gelar Eksternal tersebut maka pada Tanggal 28 Juli 2011 BPN Minahasa Selatan mengeluarkan Surat Tugas Pengukuran dengan tujuan untuk melaksanakan Tugas Pengukuran dan Pemetaan Lokasi HGU Nomor 03 milik PT.Jastamin;
11. Bahwa Hak Pengelolaan Perkebunan tersebut oleh PT.Jastamin berdasarkan Sertifikat HGU Nomor 03 berakhir sampai dengan Tanggal 31 Desember 2013 dan setelah berakhir Tanah tersebut kembali menjadi Milik Negara;
12. Bahwa berdasarkan Uraian tersebut diatas maka dapat diuraikan secara jelas dan tegas asal usul Tanah sebelum akhirnya Tergugat I dapat

*Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



melakukan Pengurusan dan Pengukuran Tanah sampai pada akhirnya BPN Minahasa Selatan mengeluarkan Sertifikat SHM Nomor 00746 milik Tergugat I dimana dalam Sertifikat SHM tersebut tertera jelas asal tanah adalah Tanah Negara Eks HGU yang sebelum pada akhirnya Tanah tersebut dijual kepada Tergugat IV dalam Perkara Aquo;

13. Bahwa Lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah berada dalam wilayah Desa Ongkaw Raya yang kemudian dimekarkan menjadi wilayah Desa Ongkaw Tiga (3);
14. Bahwa Tergugat I memiliki Tanah tersebut berdasarkan Sertifikat SHM nomor 00746 yang dapat Tergugat I uraikan sebagai berikut :
  - i. Bahwa Sertifikat SHM nomor 00746 milik Tergugat I dalam sertifikat tersebut tertera asal tanah adalah Tanah Negara Eks Hgu;
  - ii. Bahwa PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tentang Hak Pengelolaan,Hak atas Tanah,Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 2 angka (2) "Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan";
  - iii. Bahwa PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tentang Hak Pengelolaan,Hak atas Tanah,Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 2 angka (3) "Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi :
    - a) Tanah yang ditetapkan undang undang atau penetapan Pemerintah;
    - b) Tanah Reklamasi;
    - c) Tanah timbul;
    - d) Tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
    - e) Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
    - f) Tanah terlantar;
    - g) Tanah yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau pembaruan;
    - h) Tanah yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan pemerintah pusat tidak dapat diperpanjang;
    - i) Tanah yang sejak semula berstatus tanah negara;

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



- iv. Bahwa sebelum terbitnya Sertifikat milik Para Penggugat sudah melalui Proses Pendaftaran Tanah bahkan Pengukuran Tanah yang dilakukan oleh BPN Minahasa Selatan;
- v. Bahwa UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 22 angka (2) "Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Hak Milik terjadi karena :
  - a) Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b) Ketentuan Undang-undang";
- i. Bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Objek Pendaftaran Tanah Pasal 9 angka (1) "objek pendaftaran tanah meliputi :
  - a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak-guna-usaha, hak-guna-bangunan dan hak-pakai;
  - b) Tanah hak-pengelolaan;
  - c) Tanah wakaf
  - d) Hak-milik atas satuan rumah-susun;
  - e) Hak-tanggung-jawab;
  - f) Tanah-Negara";
- ii. Bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Objek Pendaftaran Tanah Pasal 9 angka (2) "Dalam hal Tanah Negara sebagai objek Pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah";
- iii. Bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 23 "untuk keperluan pendaftaran hak : huruf (a) hak atas tanah baru dibuktikan dengan : angka (1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara atau tanah hak-pengelolaan";
- iv. Bahwa Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria Aturan yang berlaku saat itu sebelum dicabut dan dirubah menjadi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2023 dalam Pasal 7 Angka (1) Objek Redistribusi tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 Huruf a meliputi : a. Tanah HGU dan HGB yang telah habis masa berlakunya serta tidak dimohon

*Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



perpanjangan dan/atau tidak dimohon pembaruan haknya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir;

- v. Bahwa mengenai alasan harus ada penguasaan Lahan tersebut sebelum diterbitkan Sertifikat dapat terjadi dan diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama Pasal 24 angka (2) "Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
- a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya";

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat I sudah memenuhi ketentuan yang berlaku atas Penerbitan Sertifikat SHM Nomor 00746 sedangkan mengenai tidak menguasai tanah tersebut dari tahun 2008 tidak menjadi acuan dan dasar ketentuan bagi BPN Minahasa dalam Pembuatan dan Penerbitan Sertifikat tersebut karena asal Tanah adalah Tanah Negara Ex HGU dan Pendaftaran Hak nya adalah Pembuktian Hak Baru berasal dari Tanah Negara seperti yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 23 huruf (a) angka (1);

16. Bahwa seluruh dalil yang diajukan Para Penggugat dalam gugatan perkara aquo mengenai kepemilikan dan lokasi objek sengketa adalah tidak benar dan sudah Tergugat Bantah secara Tegas seperti yang sudah Tergugat I uraikan dalam Jawaban baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara Jawaban Tergugat I ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah dikemukakan dalam uraian Pokok Perkara tersebut di atas, maka sudah sepatutnya bila Jawaban dan Sangkalan Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan "DAPAT DIKABULKAN DAN GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUSLAH DINYATAKAN DITOLAK

*Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*) “ .

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada persidangan tanggal 4 Februari 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat cacat hukum dan tidak berdasar karena mengandung cacat formal.

- Bahwa Gugatan Para Penggugat cacat hukum dan tidak berdasar, karena Legal standing Para Penggugat tidak berdasar hukum karena sebagaimana jelas dalam gugatan bahwa objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah milik dari Tergugat IV yang didapat dari Jual beli antara Tergugat I sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022 dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00746 atas Nama M C Jibril dengan Luas 10.210 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, sehingga jelas-jelas dalam hal ini gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum menggugat tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV karena secara hukum Para Penggugat tidak berhak atas

*Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



tanah objek sengketa tersebut apa lagi ternyata objek sengketa menurut Para Penggugat berada di Desa AERGALE sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang ternyata keliru dan tidak jelas, kabur; Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.913 K/Pdt/1995. Kaidah Hukum. Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat tidak jelas.

- Gugatan Para Penggugat cacat hukum dan kabur karena mengandung cacat *obscuur libel*.

- Bahwa gugatan Para Penggugat cacat hukum dan kabur (*obscuur libel*). karena Objek sengketa tidak Jelas mengenai objek dan batas-batasnya dan tidak jelas menguraikan letak dan penguasaan Para Tergugat mengenai objek sengketa yang dikuasanya masing -masing, dan Kemudian Para Penggugat keliru dalam gugatannya mengenai Letak objek sengketa yang tidak jelas, yang mana jelas yang benar Penguasaan Hak milik tanah yang dikuasai oleh Tergugat IV berada di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara;

Dan bukan berada Di Desa AERGALE sehingga gugatan Penggugat adalah tidak Jelas dan keliru;

sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971. Kaidah Hukum.

Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa.

## 2. Gugatan Para Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*.

- Bahwa Gugatan Para Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*, karena Para Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Pihak PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) FIFKE ENGLIN FRANCISCA MAWEY, SH.,M.Kn sebagai Pihak dalam gugatan karena jelas-jelas objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV yang didapat dari Jual beli antara Tergugat I sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022, yang dikeluarkan oleh Pihak PPAT FIFKE ENGLIN FRANCISCA MAWEY, SH.,M.Kn, sehingga jelas-jelas gugatan Para Penggugat cacat hukum; Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 150 K/Sip/1975. Tanggal 13 Mei 1975

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



Kaidah Hukum. Karena yang berhutang kepada penggugat adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut, dan karena gugatan tidak lengkap seperti tersebut dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Gugatan Para Penggugat kurang pihak.

- Bahwa Gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena dalam gugatan Para Penggugat harusnya masih ada pihak lain yang ditarik, oleh karena dalam gugatan Para Penggugat tidak menarik pihak Penjual Sdr. JACK PURBA dalam perkara ini karena sebagaimana dalil gugatan poin. 2 yang menyebutkan (Alm) Lorens Panderoth memperoleh tanah secara jual beli dari Sdr. JACK PURBA sehingga jelas secara hukum Sdr. JACK PURBA harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini; sehingga jelas-jelas gugatan Para Penggugat mengandung cacat hukum kurang pihak;

Seperti Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 98/tahun 1952-Pdt. Tanggal 7 November 1956.

- Bahwa dimana Penggugat harusnya menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Minahasa Selatan yakni Fifke Englin Fransisca Mawey selaku Pejabat Pembuat Akta Jual-Beli No. 43/2022 antara Heintje Engelbery Riedel dengan M.C Jibril dan telah menjadi SHM No : 00746;

B. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI

1. Bahwa Jawaban Eksepsi tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara/konvensi seperti yang terurai di bawah ini;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;
3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tidak benar dan mengada-ada, karena yang benar adalah bahwa Objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah milik dari Tergugat IV yang didapat dari Jual beli antara Tergugat I sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022 dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00746 atas Nama M C Jibril dengan Luas 10.210 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, dan sebagaimana pada saat proses jual beli dan sampai pada proses balik nama sertifikat hak milik

*Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum dan ketentuan hukum yang berlaku dan disaat itu tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Para Penggugat sendiri tidak mengajukan keberatan;

4. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat adalah mengada-ada dan tidak benar, karena yang benar adalah bahwa objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV sejak dibeli oleh Tergugat I langsung dikuasai dan dikelola oleh Tergugat IV sejak dikuasai oleh Tergugat IV pada waktu itu tidak ada keberatan dari Pihak Para Penggugat, bahwa seharusnya Para Penggugat malu karena objek sengketa tersebut adalah milik dari Tergugat IV dan pada waktu jual beli tidak ada keberatan; nanti pada saat tahun 2024 para Penggugat masuk menyerobot objek sengketa secara melawan hukum yang mana Tindakan PARA Penggugat tersebut Tergugat IV sudah melaporkan secara pidana di Polres Minahasa Selatan;

5. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum dan Tergugat IV secara tegas menolaknya karena objek sengketa didapat dari jual beli dengan Tergugat I sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022 dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00746 atas Nama M C Jibril dengan Luas 10.210 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, sehingga jelas menurut hukum Kepemilikan dan Penguasaan Tergugat IV terhadap tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah Sah secara hukum;

Bahwa secara hukum pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam beberapa Putusan MARI dibawah ini:

- Putusan Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 berbunyi: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*;
- Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/1230/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, berbunyi: *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;
- Putusan Mahkamah Agung No. 521 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, berbunyi: *"Pembeli yang beretikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan dianggap sah"*;
- Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, berbunyi: *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;

Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



6. Bahwa terhadap posita Gugatan angka 4 terlalu mengada-ada dan harus ditolak karena ditinjau dari Pasal 1365 KUHPerdata, sangat jelas bahwa perbuatan Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur pasal tersebut, sehingga Tergugat tidak dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Adapun unsur-unsur Pasal 1365 KUH Perdata dimaksud secara kumulatif, adalah sebagai berikut:

- a. Unsur adanya suatu perbuatan;
- b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Unsur adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Unsur adanya kerugian bagi korban;
- e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa tidak ada suatu perbuatan Tergugat IV yang memenuhi unsur-unsur di atas, karena semua proses peralihan hak dengan cara Jual-beli, yang dilaksanakan dengan benar dan dengan itikad baik, dan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Sehingga, tidak menyalahi ketentuan hukum dan tidak melanggar hak-hak subjekif orang lain termasuk hak-hak Penggugat, bahwa demikian terhadap tuntutan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak oleh Majelis Hakim seluruhnya;

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban Konvensi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa agar gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia atau ilusioner, maka kiranya majelis hakim berkenan meletakkan sita jaminan ( Conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (Uit voorbaar bij voorraad);
4. Bahwa dengan adanya AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022 dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00746 atas Nama M C Jibril dengan Luas 10.210 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, Kepimilikan atas nama Penggugat Rekonvensi

*Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



(Tergugat IV Konvensi), membuktikan bahwa tanah tersebut adalah sah milik Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi);

5. Bahwa Objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) adalah milik dari Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) yang didapat dari Jual beli antara Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) dengan HEINTJE E RIDEL (Tergugat I Konvensi) sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022 dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00746 atas Nama M C Jibril dengan Luas 10.210 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, dan pada saat proses jual beli tersebut tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) sendiri tidak mengajukan keberatan;
6. Bahwa Kemudian pada tahun 2024 tanpa ijin dan melawan hukum Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Rekonvensi) melakukan Penyerobotan tanah milik dari Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) terletak di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022 dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00746 atas Nama M C Jibril dengan Luas 10.210 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dan tanpa ijin Penggugat Rekonvensi dan kemudian secara melawan hukum Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat konvensi) membangun tempat Fufu / Pengasapan di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi ( Tergugat IV Konvensi) tersebut sehingga perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi);
7. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) maka Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) menjadi menderita kerugian Materil maupun Imateril, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Kerugian Materil yaitu : harga tanah objek sengketa tersebut jika diuangkan yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- ( Lima ratus juta Rupiah);
- Kerugian Imateriil :

*Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



Dengan akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) menjadi tercemar nama baiknya dikalangan teman sejawat dan rekan bisnis penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi), sehingga penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam usaha pekerjaan sehingga produktivitas penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) menjadi berkurang, Yang menurut hukum, dapat dimintakan pergantian dalam bentuk uang tunai yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

setelah ditotalkan kerugian materil dan kerugian imateril Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) sebanyak Rp. 1.500.000.000- (satu milyar lima ratus juta rupiah), kerugian mana haruslah dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Rekonvensi);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Kami mohon Pengadilan Negeri Amurang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi
  - 1) Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV Konvensi;
  - 2) Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau ditolak, karena Obscuur Libel dan cacat Formil.
2. Dalam Konvensi
  - 1) Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
  - 2) Menghukum kepada Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara.

#### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Rekonvensi) melakukan Penyerobotan tanpa ijin atau tanpa hak atas Objek sengketa adalah tidak sah dan sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat) untuk membayar kerugian Materil dan Imateril dengan rincian:

Kerugian Materil yaitu : harga tanah objek sengketa tersebut jika diuangkan yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- ( Lima ratus juta Rupiah);

*Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



## Kerugian Imateriil :

Dengan akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) menjadi tercemar nama baiknya dikalangan teman sejawat dan rekan bisnis penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) , sehingga penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam usaha pekerjaan sehingga produktivitas penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) menjadi berkurang, Yang menurut hukum, dapat dimintakan pergantian dalam bentuk uang tunai yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

setelah ditotalkan kerugian materil dan kerugian imateril Penggugat Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi) sebanyak Rp. 1.500.000.000- (satu milyar lima ratus juta rupiah), kerugian mana haruslah dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Rekonvensi);

4. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) untuk membayar biaya perkara.

## MOHON KEADILAN

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 11 Februari 2025 dan terhadap Replik tersebut pun Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 18 Februari 2025 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalam gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. **P-1** : Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli tanah;
2. **P-2** : Fotocopy Pengumuman Plakat;
3. **P-3** : Fotocopy Berita Acara Pengukuran;
4. **P-4** : Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan;
5. **P-5** : Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa;
6. **P-6** : Fotocopy Surat Keterangan Persipatan Tanah;
7. **P-7** : Fotocopy Surat Keterangan Tanah;
8. **P-8** : Fotocopy Surat Keterangan Ukur;

*Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



9. **P-9** : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022;
10. **P-10** : Fotocopy Surat Somasi Ketiga (terakhir);
11. **P-11** : Fotocopy cetakan gambar baliho;
12. **P-12** : Fotocopy cetakan gambar kuburan;
13. **P-13** : Fotocopy Rilis Daftar Nama Penerima Sertifikat eks HGU;
14. **P-14** : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Amr;
15. **P-15** : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 48/PDT/2024/PT MND;
16. **P-16** : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Lorens Panderoth;
17. **P-17** : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Lorens Panderoth;
18. **P-18** : Fotocopy Register Desa Aergale Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan;
19. **P-19** : Fotocopy Peta Desa Aergale;
20. **P-20** : Fotocopy Peta;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-10, P-12 sampai dengan P-20 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan dan setelah diperiksa sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat P-11 tidak diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana telah diuraikan di atas, untuk membuktikan dalilnya Para Penggugat menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan, yaitu;

1. **Deni Lende**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi hadir di dalam persidangan saat ini karena ada perkara kepemilikan tanah;
  - Bahwa tanah tersebut terletak di kebun Maentang yang berlokasi Desa Aergale Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan;

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



- Bahwa Saksi sudah pernah melihat tanah tersebut tapi sudah lupa batas-batas dan luasnya;
- Bahwa di kebun tersebut ada tanaman kelapa;
- Bahwa kebun berada tepat disamping jalan AKD, berbatasan dengan jalan AKD;
- Bahwa pada saat tahun 2024 Saksi pernah lewat di kebun tersebut ada kerumunan orang yang mengatakan bahwa tanah tersebut ada masalah;
- Bahwa Saksi tahu mengenai bukti surat kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut awalnya milik dari Jack Purba dan dijual kepada Lourens Pandeiroth (suami Dientje Barakati);
- Bahwa Saksi tahu hal tersebut karena saat jual beli tersebut Saksi sebagai Hukum Tua Desa Aergale;
- Bahwa sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2013 periode 1 dan lanjut periode 2 tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 Saksi sebagai Hukum Tua;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2008;
- Bahwa awalnya ada pemberitahuan dari Jack Purba dan Lorens Pandeiroth melapor ke pemerintah desa Aergale bahwa ada terjadi jual beli tanah kebun Maentang, kemudian dilakukan pengukuran namun sebelumnya kami melakukan pengumuman di desa sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, di desa tidak ada yang keberatan kemudian kami lanjutkan dengan pengukuran kebun Maentang Kalow;
- Bahwa tanah kebun sengketa disebut Maentang Kalow karena ada sebagian kecil sudah masuk di kebun Kalow sebagian besar masuk di kebun Maentang, Kebun Maentang berbatasan dengan kebun Kalow;
- Bahwa Saksi ikut dalam pengukuran tanah kebun tersebut;
- Bahwa di kebun saat itu sudah ada pohon kelapa;
- Bahwa surat-surat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa saat itu adalah Surat keterangan Jual beli, Surat Pengumuman / plakat, Berita Acara Pengukuran, Surat Persipatan, Surat Keterangan Tanah, Surat bebas persengketaan;
- Bahwa tanah tersebut memang dikuasai oleh Jack Purnah namun Saksi sudah lupa apa saja surat yang dimiliki Jack Purba saat itu;
- Bahwa Desa Aergale memiliki Register Desa, tanah tersebut sudah tercatat di Register Desa Aergale;
- Bahwa Dientje Barakati adalah istri dari Lorens Pandeiroth, Lorens Pandeiroth saat ini sudah meninggal dunia;

*Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2024 saat Saksi lewat di tanah kebun sengketa tersebut ada kerumunan orang yang berkata bahwa tanah tersebut ada masalah, pihak siapa yang memperlmasalahkan tanah tersebut adalah pihak keluarga Lorens Pandeiroth dan keluarga Riedel;
- Bahwa Saksi lupa kapan Lorens Pandeiroth meninggal dunia;
- Bahwa pada tahun 2024 Lorens Pandeiroth telah meninggal dunia;
- Bahwa Desa Aergale berbatasan dengan arah selatan berbatasan dengan Desa Tanamon Utara bagian utara berbatasan dengan Desa Ongkau Tiga;
- Bahwa Desa Aergale adalah pemekaran dari Desa Tanamon Utara tahun 1985;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Hukum Tua dari tahun 2007 s/d tahun 2019 tidak pernah ada masalah;
- Bahwa Saksi pernah dengar tetapi PT Jastamin masuk wilayah desa Ongkau Tiga, hanya sebagian kecil saja yang masuk wilayah Desa Aergale;
- Bahwa tanah bagian utara Desa Aeragale milik PT Jastamin yang masuk dalam wilayah Desa Aergale;
- Bahwa tanah objek sengketa tidak berbatasan langsung dengan Desa Ongkaw Tiga;
- Bahwa tanah objek sengketa ini tidak masuk dalam tanah milik PT Jastamin yang sebagian kecilnya (bagian utara) masuk wilayah Ongkau Tiga;
- Bahwa ada batas alam namanya Selokan Prol sebagai tanda persipatan desa Aergale dan Desa Ongkau Tiga;
- Bahwa jarak Selokan Prol dengan objek sengketa kira-kira 200 meter;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Hukum Tua Desa Aergale tidak pernah ada pengukuran dari BPN disitu;
- Bahwa Saksi kenal dengan Heintje Riedel, ia adalah orang dari Desa Poigar;
- Bahwa benar bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 benar ditanda tangani oleh Saksi;
- Bahwa Saksi sudah 2 kali menjadi saksi dalam perkara ini, tapi objek sengketa yang sama tetapi para pihak berbeda;
- Bahwa selama Saksi menjabat Hukum Tua desa Aergale tidak pernah ada masalah batas desa Aergale dan Ongkau Tiga;
- Bahwa setelah Saksi tidak menjabat Hukum Tua desa Aergale saat ini pernah ada pembicaraan tentang batas Desa Aergale dan Desa Ongkau Tiga setelah tahun 2019 tetapi lupa tepatnya kapan;

*Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui Inyo Riedel, Heitje Riedel dan M C Jibril pernah mengurus surat-surat kepemilikan tanah di desa Aergale;
- Bahwa Saksi adalah warga Desa Aergale;
- Bahwa PT Jastamin masuk wilayah desa Ongkau namun ada sebagian kecil masuk wilayah desa Aergale, panjangnya  $\pm$  100 meter lebih dari Selokan ProI;
- Bahwa Objek Sengketa dan Tanah 100 meter tersebut bersipatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar tanah eksHGU PT Jastamin yang masuk di wilayah desa Aergale ada pembagian sertifikat PTSL BPN untuk warga Desa Aergale;
- Bahwa Saksi tidak kenal M C Jibril dan tidak tahu dia digugat karena apa;
- Bahwa pada saat pengukuran Saksi memanggil pemilik batas objek sengketa dan mereka datang pada saat itu, ada 4-5 keluarga / keterwakilan yang hadir saat itu;
- Bahwa para pihak pemilik batas tanah tersebut yang datang ada bertanda tangan dalam surat pengukuran;
- Bahwa setelah pengukuran dilakukan ada diterbitkan pajak dalam objek sengketa terkait dengan kepemilikan Lorens Pandeiroth;
- Bahwa sebelum balik nama, pajak tersebut atas nama Jack Purba dan setelah balik nama atas nama Lorens Pandeiroth;
- Bahwa sebelum pengukuran sudah ada bukti bayar pajak;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran langsung dicatat di register desa Aergale;
- Bahwa lokasi objek sengketa tanahnya datar;
- Bahwa lokasi tanah eksHGU PT Jastamin yang masuk wilayah desa Aergale lokasinya datar;
- Bahwa Kalow adalah nama kebun / tempat bukan nama selokan / sungai;
- Bahwa Sungai Kalow adalah selokan yang berbatasan dengan desa Ongkau Tiga;
- Bahwa penyebutan Kalow sudah ada sebelum pemekaran desa Aergale masih masuk wilayah desa Ponamon;
- Bahwa ebelum pemekaran, batas desa Tanamon dan Ongkau adalah sungai / selokan Kalow;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran tidak ada yang keberatan dengan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Desa Aergale yang lebih dahulu mekar pada tahun 1985;

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran tanah objek sengketa di tahun 2008 Saksi tidak lihat dokumen awal Jack Purba;
- Bahwa Saksi kenal Inyo Riedel;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara Inyo Riedel dan Heintje Riedel;
- Bahwa tidak ada batas desa secara resmi dari pemerintah antara Aergale dan Ongkaw;
- Bahwa jarak dari Desa Ongkau Tiga ke lokasi tanah objek sengketa ada  $\pm$  2 KM;
- Bahwa jarak dari Desa Tanamon ke tanah objek sengketa ada  $\pm$  3 KM;
- Bahwa kalau dari arah Manado posisi objek sengketa dulu yang dapat baru tugu selamat datang desa Aergale;
- Bahwa sebelum jual beli pajak dibayar oleh Jack Purba setelah jual beli tahun 2008 pajak dibayar atas nama Lorens Pandeiroth;
- Bahwa Jack Purba adalah orang Kotamobagu;
- Bahwa sebelum Saksi jadi hukum tua tanah tersebut memang sudah milik dari Jack Purba;
- Bahwa Saksi menulis register desa mengenai tanah Objek sengketa ini satu kali setelah pengukuran tahun 2008;
- Bahwa sebelum jual beli tanah di tahun 2008, objek sengketa tersebut belum tercatat dalam register desa, nanti setelah jual beli di tahun 2008 baru tercatat di register desa atas nama Lorens Pandeiroth;
- Bahwa benar surat-surat yang dikeluarkan oleh pemerintah desa Aergale pada tahun 2008 tersebut dibuat di tanggal yang sama namun pelaksanaannya pada hari yang berbeda;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat dan perhatikan mengenai nomor surat, karena penomoran surat-surat tersebut dibuat / diberikan oleh Sekretaris Desa Aergale;
- Bahwa bukti surat pengukuran tersebut dan objek sengketa adalah termasuk objek yang sama dengan perkara Inyo Riedel dan Masye Riedel;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana posisi tanah dalam perkara Inyo dan Masye dalam pengukuran tersebut;
- Bahwa ada sebagian kecil tanah eks HGU PT Jastamin ada masuk wilayah desa Aergale;
- Bahwa dalam surat keterangan jual beli batas utara berbatasan dengan PT Jastamin dan Ampel Rondonuwu, dan batas utara tersebut yang saksi maksudkan masuk dalam tanah Eks HGU PT Jastamin?;

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



- Bahwa apakah meterai yang ditempel di bukti surat P-1 tersebut di tahun 2008 adalah meterai yang berlaku di tahun 2008;
- Bahwa Saksi bertetap dengan keterangan dalam bukti P-14 (salinan putusan) yang menerangkan bahwa di tanggal 26 Februari 2008 dalam surat keterangan jual beli, meterai yang digunakan adalah meterai 6.000 namun surat tersebut ditanda tangani terlebih dahulu lalu ditempel meterai, ditempel meterai pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung karena siapa saja yang tanda tangan karena surat-surat sudah ditanda tangani oleh para pihak terlebih dahulu baru saya sebagai Hukum Tua Aergale tanda tangan di surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa pembayaran pajak atas tanah objek sengketa setelah terjadi jual beli di tahun 2008;
- Bahwa hal tersebut ada kepala jaga yang ditugaskan untuk penagihan pembayaran pajak warga desa;
- Bahwa tanah objek sengketa masuk wilayah Desa Aergale atau kepolisian Desa Aergale di wilayah Kepolisian Desa Aergale;
- Bahwa letak kantor kepolisian Aergale ada di desa Ongkau Tiga, desa Aergale tidak pernah ada kantor polisi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang pengukuran eks HGU PT Jastamin oleh BPN;
- Bahwa Saksi kenal dengan Fredy Kimpede, karena saat Saksi menjabat sebagai Hukum Tua yang bersangkutan sebagai Kaur Pemerintahan bagian Pengukuran;
- Bahwa yang melakukan pengukuran / tarik meter pada saat pengukuran tanah objek sengketa di tahun 2008 adalah Fredy Kimpede;
- Bahwa Saksi tahu bahwa HGU PT Jastamin baru berakhir di tahun 2013 atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana lokasi lahan pekuburan keluarga Riedel;
- Bahwa Saksi lupa saat kepemilikan tanah sebelumnya atas nama Jack Purba sudah tercatat dalam register desa Aergale atau belum;
- Bahwa tidak tahu apakah Jack Purba pernah memasukkan permohonan pengukuran untuk di catat di register desa Aergale;
- Bahwa tidak ada surat yang menjadi dasar bahwa eks HGU PT Jastamin sebagian kecil masuk di wilayah desa Aergale hanya berdasarkan batas alam saja;

2. **Kisman Balamba**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

*Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



- Bahwa Desa Aergale adalah pemekaran dari Desa Tanamon;
- Bahwapada tahun 1975 Saksi menjabat sebagai kepala jaga II desa Tanamon, desa Aergale adalah jaga V, jaga terjauh yang ada di desa Tanamon, Saksi kepala jaga dari tahun 1975 s/d tahun 1982, tahun 1983 s/d tahun 1987 saya sebagai sekretaris desa Tanamon, di tahun 1985 terjadi pemekaran desa Aergale, serah terima wilayah pemukiman dan wilayah kepolisian di tahun 1985 dengan batas alam selokan Kalow;
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa yang diperkarakan dalam persidangan saat ini masuk wilayah desa Aergale;
- Bahwa jarak antara desa Ongkau dengan tanah objek sengketa ada  $\pm$  3 KM;
- Bahwa tidak ada perubahan batas alam antara Ongkaw dan Aergale masih tetap sama sejak pengukuran awal di tahun 1962 dan pengukuran di tahun 1982 karena ada perbaikan jalan AKD batas desa masih tetap sama yaitu selokan Kalow;
- Bahwa tidak ada yang keberatan tentang batas alam tersebut;
- Bahwa Desa Ongkau Tiga pemekaran dari Desa Ongkau (Ongkau raya);
- Bahwa sebelum ada pemekaran desa Aergale, objek sengketa masuk wilayah Desa Tanamon;
- Bahwa tidak pernah ada HGU PT Jastamin di desa Tanamon;
- Bahwa dari arah Amurang Objek sengketa terlebih dahulu dapat baru plang ucapan selamat datang;
- Bahwa jaraknya  $\pm$  1 KM kemudian masuk ke desa Aergale;
- Bahwa plang selamat datang desa Aergale di pasang sejak tahun 1985 waktu pemekaran desa Aergale;
- Bahwa tidak ada perubahan plang ucapan selamat datang desa Aergale sejak tahun 1985;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang pembagian sertifikat gratis program dari BPN;
- Bahwa Saksi sekarang berumur 76 (tujuh puluh enam) tahun;
- Bahwa Saksi tinggal di desa Tanamon sejak lahir yaitu tahun 1948;
- Bahwa pernah ada HGU di desa Tanamon;
- Bahwa dari arah Desa Tanamon ke arah Amurang desa yang lebih dulu sampai adalah Desa Aergale kemudian Desa Ongkau Tiga;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada batas antara desa Aergale dan desa Ongkau Tiga dari batas desa yaitu Selokan Kalow;

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



- Bahwa dari arah Amurang ke desa Tanamon ketika mau melewati objek sengketa, yang lebih dahulu ditemui adalah desa Ongkau Tiga;
- Bahwa dari arah Amurang menuju desa Tanamon, objek sengketa ada dibagian kiri jalan AKD;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan pemekaran desa Ongkau Tiga;
- Bahwa objek sengketa tersebut awalnya milik Jack Purba kemudian beralih ke Dientje Barakati;
- Bahwa Saksi hanya dengar cerita dari masyarakat saja tidak pernah lihat surat-surat kepemilikannya;

3. **Jufry Gaghaube**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan saat ini di persidangan karena ada masalah tanah;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa masuk wilayah desa Aergale;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah objek sengketa tersebut masuk wilayah desa Aergale karena posisi tanah objek sengketa dengan batas desa ada sekitar  $\pm$  200 meter;
- Bahwa yang menjadi batas desa Aergale dan desa Ongkau Tiga ada batas alam, batas alam yang ditentukan oleh 3 desa;
- Bahwa Saksi tahu hal tersebut dari cerita dari ayah kandung Saksi, ayah Saksi adalah kepala jaga V di tahun 1985, saat itu Saksi berumur 15 tahun dan kami tinggal / berkebun di dekat batas alam tersebut;
- Bahwa pada tahun 1985 Saksi menyaksikan langsung ada 3 pihak desa yang datang di lokasi batas alam tersebut dan menentukan secara bersama batas alam untuk desa Aergale dan desa Ongkau Tiga;
- Bahwa 3 pihak yang ada saat penentuan batas alam desa tersebut adalah Pemerintah desa Tanamon, desa Aergale dan desa Ongkau Tiga;
- Bahwa Desa Aergale pemekaran dari Desa Tanamon;
- Bahwa Desa Aergale yang lebih dahulu mekar daripada Desa Ongkaw Tiga;
- Bahwa Saksi tiap hari lewat di objek sengketa tersebut karena dekat dengan jalan AKD, tapi kalau pergi ke dalam lokasi tahun 2024 terakhir Saksi ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa pemilik awal objek sengketa tersebut adalah Jack Purba;
- Bahwa di tahun 1985 saat terjadi pemekaran desa Aergale, Saksi tidak tahu objek sengketa tersebut dimiliki siapa;

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



- Bahwa Saksi mengetahui ada peralihan kepemilikan dari Jack Purba ke Lorens Pandeiroth karena pada tahun 2008 dilakukan pengumuman bahwa akan dilakukan pengukuran pada objek sengketa dan saat itu juga saya menjabat sebagai ketua BPD desa Aergale;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas dan batas-batas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak terlibat dalam pengukuran dalam jual beli di tahun 2008 karena itu bukan tugas Ketua BPD;
- Bahwa Saksi tidak ada tanda tangan dalam surat jual beli;
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam perkara sebelumnya;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Ketua BPD di tahun 2006;
- Bahwa Saksi tidak tempat tinggal Jack Purba;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu bahwa Jack Purba pernah punya tanah seluas 43 (empat puluh tiga) Ha di tahun 2006;
- Bahwa sejak tahun 2006 sudah ada pohon kelapa di lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu di tahun 2006 siapa yang mengolah kebun tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut milik dari Jack Purba sejak ada jual beli ditahun 2008 tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah tercatat di register desa Aergale bahwa tanah tersebut adalah milik Jack Purba;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Jack Purba sering bayar pajak atas tanah miliknya tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai objek sengketa yang disengketakan saat ini sama dengan objek sengketa perkara sebelumnya atau tidak;
- Bahwa lokasi objek milik Lorens Pandeiroth masuk desa Aergale;
- Bahwa sebelum pemekaran objek sengketa masuk wilayah desa Tanamon;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar mengenai BPN melakukan pengukuran terhadap tanah yang menjadi objek sengketa saat ini;
- Bahwa Desa Aergale tidak pernah diundang dalam pengukuran yang dilakukan oleh BPN;
- Bahwa Saksi sampai saat ini masih menjabat sebagai ketua BPD desa Aergale?;
- Bahwa tidak pernah ada keberatan dari pemerintah desa Aergale atas pengukuran yang dilakukan oleh BPN;
- Bahwa Saksi pernah dengan PT Jastamin;
- Bahwa HGU PT Jastamin tidak ada di desa Aergale hanya di desa Ongkaw;

*Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari arah Amurang menuju ke desa Aergale, yang akan dapat duluan objek sengketa baru plang selamat datang desa Aergale;
- Bahwa dari objek sengketa ke plang selamat datang desa Aergale jaraknya  $\pm$  500 meter;
- Bahwa dalam surat kepemilikan Tanah objek sengketa masuk Wilayah Desa Aergale dan Kepolisian Aergale;
- Bahwa Saksi tidak tahu di tahun 1985 ada pertemuan tentang kesepakatan batas desa, apakah keputusan tersebut ada dibuatkan secara tulisan atau lisan tidak;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli di tahun 2008 Saksi tidak melihat Jack Purba;
- Bahwa proses jual beli dan pengukuran objek tanah Saksi sebagai Ketua BPD tidak dilibatkan dalam proses tersebut;
- Bahwa Jack Purba tidak ada keluarga di desa Aergale;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Jack Purba bisa ada tanah di desa Aergale;
- Bahwa tanah yang ada di desa Aergale kebanyakan milik dari orang di luar Aergale;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan M C Jibril;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang prosedur atau siapa sajakah yang hadir dalam pengukuran;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. **TI-1** : Fotocopy Sertifikat SHM Nomor 00747 atas nama Inyo Riedel;
2. **TI-2** : Fotocopy Sertifikat SHM Nomor 00748 atas nama Masye Riedel;
3. **TI-3** : Fotocopy Sertifikat HGU Nomor 03 atas nama PT. Jastamin Dinamika;
4. **TI-4** : Fotocopy Sertifikat HGU Nomor 01 atas nama PT. Bintangar;
5. **TI-5** : Fotocopy Silsilah keluarga Besar Riedel Eks Pemegang Hak HGU PT Bintangar;
6. **TI-6** : Fotocopy Berita Acara Ganti Rugi Perkebunan;
7. **TII-7** : Fotocopy Surat Pernyataan dari Albert Weol selaku Direktur PT Jastamin;

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **TI-8** : Fotocopy Berita Acara Pelaksanaan Gelar Eksternal Nomor 39/BAHGP/DV/2011 oleh BPN;
9. **TI-9** : Fotocopy Surat Pengukuran Nomor 88/2011 oleh BPN Minahasa;
10. **TI-10** : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 48/PDT/2024/PT MND;

Menimbang, bahwa bukti surat TI-1 sampai dengan TI-10 tersebut telah diberi materai secukupnya namun tidak diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. **TIV-1** : Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 43/2022 tanggal 17 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh PPAT Fifke Englin Francisca Mawey, S.H., M.Kn;
2. **TIV-2** : Fotocopy Sertiikat Hak Milik Nomor: 00746 atas nama M.C JIBRIL tahun 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan;
3. **TIV-3** : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun (SPPT PBB) 2021 atas Nama HEINTJE E RIEDEL;
4. **TIV-4** : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun (SPPT PBB) 2022 atas Nama HEINTJE E RIEDEL;
5. **TIV-5** : Fotocopy Surat Somasi Pertama dari Tergugat IV M.C.JIBRIL kepada DIENCE BARAKATI dan HELEN ELLY PANDEIROT Para Penggugat tanggal 8 Maret 2024;
6. **TIV-6** : Fotocopy Surat Somasi Kedua dari Tergugat IV M.C.JIBRIL kepada DIENCE BARAKATI dan HELEN ELLY PANDEIROT Para Penggugat tanggal 12 Maret 2024;
7. **TIV-7** : Fotocopy Surat Somasi Ketiga dari Tergugat IV M.C.JIBRIL kepada DIENCE BARAKATI dan HELEN ELLY PANDEIROT Para Penggugat tanggal 18 Maret 2024;

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr

#### 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

8. **TIV-8** : Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: LP/B/66/IV/2024/SPKT/POLRES MINAHASA SELATAN/POLDA SULAWESI UTARA tanggal 26 April 2024;
9. **TIV-9** : Fotocopy Surat Pengecekan Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan;
10. **TIV-10** : Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 48/PDT/2024/PT MND; Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral. Nomor: 2/BAPU-18.11/VI/2024 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan;
11. **TIV-11** : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun (SPPT PBB) 2021 atas Nama HEINTJE E RIEDEL
12. **TIV-12** : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun (SPPT PBB) 2024 atas Nama HEINTJE E RIEDEL;
13. **TIV-13** : Fotocopy Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral. Nomor: 2/BAPU-18.11/VI/2024 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan;
14. **TIV-14** : Cetakan tangkapan layar Peta Tata Guna Tanah Lokasi Priorita Reforma Agraria (LPRA) Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) Sertifikat Petani Minahasa Selatan Organisasi Tani Lokal Ongkaw Desa Ongkaw III Kec. Sinonsayang Kab. MINSEL Prov. SULUT Tahun 2022;
15. **TIV-15** : Cetakan tangkapan layar Peruntukan Bidang Tanah EKS HGU PT. JASTAMIN dari Kantor Wilayah BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI UTARA Desa ONGKAW III Kec. Sinonsayang Kab. Minahasa Selatan;
16. **TIV-16** : Surat Pengecekan Sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan;

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



Menimbang, bahwa bukti surat TIV-1 sampai dengan TIV-16 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di persidangan dan setelah diperiksa sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat V pun telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. **TV-1** : Tangkapan layar data elektronik Hak Milik No.745/Ongkaw III dari sistem aplikasi Komputerisasi Kegegiatan Pertanian (KKP);
2. **TV-2** : Tangkapan layar data elektronik Hak Milik No.746/Ongkaw III dari sistem aplikasi Komputerisasi Kegegiatan Pertanian (KKP);
3. **TV-3** : Tangkapan layar data elektronik Hak Milik No.749/Ongkaw III dari sistem aplikasi Komputerisasi Kegegiatan Pertanian (KKP);

Menimbang, bahwa bukti surat TV-I sampai dengan TV-III tersebut telah diberi materai secukupnya namun tidak diperlihatkan sumber data resminya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat I dan Tergugat IV juga telah mengajukan saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan, yaitu:

1. **Musa Max Paputungan**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan karena ada perkara sengketa tanah yang ada di desa Ongkau Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan dengan luas tanah  $\pm 1$  (satu) Ha;
  - Bahwa tanah seluas 1 (satu) Ha tersebut adalah milik Heintje Riedel;
  - Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Heintje Riedel karena Saksi lihat waktu ada pengukuran oleh BPN di tahun 2021;
  - Bahwa Saksi bisa hadir dalam pengukuran tanah tersebut karena saat itu Saksi yang mengurus tanah eks HGU dari PT Jastamin;
  - Bahwa sebelum PT Jastamin tanah tersebut adalah dikontrak oleh PT Bintangar;
  - Bahwa dilakukan pengurusan tanah eks HGU PT Jastamin tersebut pada tahun 2021;
  - Bahwa ada bentuk Organisasi Tani Lokal (OTL) yang dibentuk oleh pemerintah desa Ongkau Tiga di tahun 2017;

*Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar pembagian tanah eksHGU PT Jastamin adalah Saksi dan tim membuat proposal dan diajukan ke pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan;
- Bahwa atas inisiatif pemerintah Desa Ongkau Tiga, dilakukanlah pemetaan bidang tanah yang masuk tanah eks HGU PT Jastamin;
- Bahwa pada tahun 2017 BPN Minahasa Selatan kumpul para pekerja ada juga dari tokoh agama, tokoh adat desa kemudian ada aturan dari KPA dan di tahun 2018 kami mengadakan pemetaan sesuai aturan;
- Bahwa ada SK pelepasan dari Kakanwil Propinsi, tanah yang sudah dikembalikan oleh PT Jastamin;
- Bahwa kemudian kami ajukan proposal untuk pelepasan hak tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah eks HGU PT Jastamin adalah sebesar 354 (tiga ratus lima puluh empat) Ha;
- Bahwa Desa Ongkau luasnya  $\pm$  356 (tiga ratus lima puluh enam) Ha;
- Bahwa tanah eks HGU PT Jastamin terletak di Desa Ongkau Tiga;
- Bahwa tanah eks HGU PT Jastamin tersebut Saksi tidak tahu ada sertifikatnya, tapi Saksi tahu tanah tersebut luasnya lebih dari 200 Ha;
- Bahwa Saksi bukan sebagai pemerintah desa Ongkau Tiga hanya sebagai petugas OTL;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas desa Ongkau Tiga;
- Bahwa tanah eks HGU terdiri dari lahan Perkebunan dan pemukiman ada juga lapangan sekolah, gereja, masjid didalamnya;
- Bahwa Saksi asli orang Ongkau;
- Bahwa PT Jastamin mengontrak tanah dari pemerintah yang mereka olah menjadi tanah perkebunan kelapa;
- Bahwa pemetaan desanya untuk lahan perkebunan dibagi ke petani penggarap masing-masing 2 (dua) Ha dan untuk pemukiman dibagi ke masyarakat masing-masing 15m x 30m;
- Bahwa untuk pembagiannya tersebut ada suratnya surat dan surat tersebut saat ini sudah ada di BPN, surat tersebut sudah ada kesepakatan bersama dengan pemerintah yaitu Bupati Minahasa Selatan, Gubernur dan Presiden;
- Bahwa prosedur sehingga para petani penggarap dan masyarakat bisa dapat bagian dari tanah eks HGU tersebut adalah Saksi dan tim hanya mengajukan nama-nama ke BPN kemudian dari BPN langsung terbit

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr

#### 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)



pembagian tersebut, tani penggarap masing-masing tanah 2 Ha dan untuk pemukiman masing-masing 15m x 30m;

- Bahwa dasar pembagian tanah eks HGU tersebut adalah SK terkait pembagian tersebut, setelah dilakukan pemetaan kemudian terbit SK Pembagian tanah;
- Bahwa sebelum tanah eks HGU dibagikan ke masyarakat, sebelum tahun 2013 pelepasan hak tanah oleh PT Jastamin, tanah-tanah tersebut sudah dikuasai / dikelola oleh orang-orang / tani penggarap;
- Bahwa tidak ada larangan dari PT Jastamin ketika ada yang masuk / mengelolah lahan milik PT Jastamin;
- Bahwa sebelum pemetaan dilakukan Saksi sudah duduki lahan 1 Ha dari tanah tersebut tetapi belum ada suratnya;
- Bahwa yang menjadi syarat untuk menentukan pembagian tanah untuk tani penggarap dan pemukiman untuk masyarakat hanya ada kerjasama dengan BPN lewat kementerian dengan adanya pengukuran di tahun 2022 dan sudah ada sertifikatnya dan langsung dilakukan penyerahan ke masyarakat;
- Bahwa di tahun 2017 Saksi sebagai ketua OTL;
- Bahwa pemetaan dilakukan tahun 2021;
- Bahwa OTL yang menentukan para tani penggarap mendapatkan tanah seluas 2 Ha;
- Bahwa cara OTL menentukan dan membagikan tanah eks HGU PT Jastamin tersebut adalah Saksi dan tim adakan rapat bersama dengan para petani di desa untuk membicarakan tanah-tanah yang akan diberikan, ada masyarakat desa Ongkau dan desa Aergale juga karena masyarakat Aergale juga ada sebagai penggarap di PT Jastamin;
- Bahwa jika ada petani yang dahulunya menggarap lahan misalnya lebih dari 5 Ha hanya akan mendapat lahan seluas 2 Ha saja;
- Bahwa ada 753 sertifikat yang terbit saat itu;
- Bahwa sebelum ada pengukuran sudah pernah bicara dengan masyarakat;
- Bahwa semua masyarakat menyetujui mengenai pembagian tanah tersebut;
- Bahwa Tani penggarap adalah mereka yang sudah menguasai tanah tersebut dan sudah ada tanaman kelapa di kebun mereka;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Heintje Riedel;
- Bahwa yang mendasari Saksi mengatakan bahwa Objek sengketa milik dari Heintje Riedel adalah karena dahulu objek sengketa tersebut dikuasai

*Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



oleh keluarga Riedel, oleh PT Bintangar dan kemudian ke PT Jastamin. Orang tua Keluarga Riedel sudah menggarap tanah tersebut saat masih di PT Bintangar;

- Bahwa PT Bintangar kontrak 200 Ha lebih untuk penanaman pohon kelapa;
- Bahwa PT Bintangar tanam kelapa kira-kira sejak tahun 1985 dan setelah selesai kontrak usaha PT Bintangar di pindahkan ke PT Jastamin;
- Bahwa Saksi tahu perpindahan kontrak dari PT Bintangar ke PT Jastamin infonya sejak tahun 2017 Saksi masuk OTL, Saksi tahu sejarahnya seperti itu;
- Bahwa dari keluarga Riedel ada yang pernah jadi direktur perusahaan PT Bintangar;
- Bahwa Heintje Riedel kuasa objek sengketa sejak ada pemetaan dan pengukuran dari BPN;
- Bahwa PT Bintangar dengan Heintje Riedel ada hubungan keluarga;
- Bahwa yang menjadi dasar Heintje Riedel dapat jatah pembagian tanah eks HGU PT Jastamin adalah karena Heintje Riedel masuk dalam keluarga Riedel, keluarga Riedel dahulunya pernah menjadi direktur di PT Bintangar;
- Bahwa Saksi dapat pembagian tanah eks HGU bukan karena Saksi juga adalah keluarga Riedel, tapi keluarga Saksi termasuk penggarap di tanah HGU tersebut;
- Bahwa dalam SK tertulis bahwa keluarga Riedel masuk dalam daftar penerima tanah eks HGU;
- Bahwa ada 5 (lima) orang dari keluarga Riedel yang dapat sertifikat eks HGU PT Jastamin yaitu Heintje Riedel, Masye Riedel, Inyo Riedel, R B Soebiyakto dan Ronny Tumbel, yang lain sudah tidak dapat jatah karena mereka sudah dapat tanah di tempat lain;
- Bahwa yang dapat pembagian adalah yang ada di daftar SK Penerima sesuai dengan pembagian;
- Bahwa sejak keluarga Riedel menerima sertifikat eks HGU tersebut pernah terjadi masalah yaitu sebelumnya di tahun 2023;
- Bahwa sebelum diadakan pengukuran oleh BPN di tahun 2021 ada dilakukan komunikasi dengan Dientje Barakati;
- Bahwa tanah tersebut diserahkan ke Heintje Riedel, dkk karena saat itu Dientje Barakati sudah menguasai 40 Ha lahan, dan pembagian saat itu masyarakat tidak ada yang keberatan;
- Bahwa yang dilakukan oleh OTL ketika tanah tersebut sementara dikuasai oleh Dientje Barakati adalah menghubungi Dientje Barakati tapi saat itu

*Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



tidak direspon, tapi tetap kami proses karena itu adalah tanah eks HGU PT Jastamin;

- Bahwa yang Dientje Barakati kuasai ada ± 30 Ha tapi tidak tunjukkan surat, oleh karena itu pemetaan tetapi kami lakukan;
- Bahwa OTL yang tentukan lokasi pembagian tanah untuk keluarga Riedel;
- Bahwa saat keluar sertifikat apakah dari pihak Dientje Barakati tidak ada keberatan;
- Bahwa Dientje Barakati juga dapat pembagian tanah eks HGU tetapi tidak ada atas namanya, tapi menggunakan nama keponakan-keponakannya;
- Bahwa luas tanah yang didapat para keponakan Dientje Barakati adalah ± 8 Ha;
- Bahwa saat sertifikat dibuat dalam tanah objek sengketa sudah ada pohon kelapa yang produktif tetapi ditanam oleh PT Jastamin;
- Bahwa Saksi tidak saat ini Heintje Riedel masih kuasai tanah objek sengketa tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang objek sengketa yang sudah dijual ke M C Jibril;
- Bahwa Saksi mengetahui batas tanah Heintje Riedelebelah utara dengan Inyo Riedel, selatan dengan RB Soebiyakto, Barat dengan jalan AKD;
- Bahwa hubungan antara R B Soebiyakto dengan keluarga Riedel adalah R B Soebiyakto dapat jatah 1 Sertifikat, luasnya 1 Ha;
- Bahwa tanah HGU PT Jastamin habis kontrak pada tahun 2013, tanah dikembalikan ke Negara dan tahun 2020 dibuat kesepakatan masyarakat dengan pemerintah, kemudian diajukan proposal kemudian dibuat SK penerima tanah eksHGU;
- Bahwa dari dahulu yang kuasai objek sengketa tersebut adalah keluarga Riedel lewat PT Jastamin;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Heintje Riedel;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai surat bukti T1-6 dan T1-7 itu mengenai Berita Acara ganti rugi dan surat pernyataan Direktur PT Jastamin;
- Bahwa Saksi baru tahu bahwa ada Dientje Barakati yang kuasai objek sengketa pada saat pemetaan tahun 2021;
- Bahwa Saksi tahu mengenai penyerahan lahan beserta isi pohon kelapa yang sebagian akan diserahkan kepada ahli waris PT Bintangar yaitu keluarga Riedel;
- Bahwa luas tanah yang akan diserahkan kepada keluarga Riedel selaku ahli waris PT Bintangar adalah seluas 20 Ha;

*Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi syarat sehingga bisa mendapatkan pembagian tanah eks HGU PT Jastamin adalah Petani pengelola / penggarap dan juga yang menjadi keturunan dari direktur PT Bintangar yaitu keluarga Riedel;
- Bahwa rincian pembagian tanah untuk keluarga Riedel adalah 18 Ha untuk dibagi ke keluarga Riedel, 2 Ha untuk lahan pekuburan;
- Bahwa letak dari lahan pekuburan tersebut ada di desa Ongkau Tiga;
- Bahwa lahan pembagian untuk keluarga Riedel sudah ada sejak dulu;
- Bahwa yang dimaksud dalam 18 Ha dan 2 Ha, ganti rugi dari PT Jastamin untuk PT Bintangar termasuk didalamnya untuk Heintje Riedel;
- Bahwa tanah yang dimaksud untuk Heintje Riedel adalah tanah yang ada dalam objek sengketa;
- Bahwa dalam objek sengketa sertifikat tanah ada Heintje Riedel, R B Soebiyakto, Ronny Tumbel;
- Bahwa dalam objek sengketa ada tanah Inyo Riedel;
- Bahwa tanah Masye Riedel bersebelahan dengan tanah milik Inyo Riedel, masuk juga dalam objek sengketa;
- Bahwa Saksi bisa tahu batas tanah milik Heintje Riedel karena ada batas patok besi yang ditanam oleh BPN;
- Bahwa Saksi bisa mengetahui tentang sertifikat Masye Riedel karena bertanya langsung kepada Masye Riedel;
- Bahwa sejak tahun 1989 s/d tahun 2011 Saksi sebagai Kepala Jaga I;
- Bahwa jika ada masyarakat yang mau melakukan jual beli di desa, kami mengecek terlebih dahulu surat-surat apa saja yang dimilikinya yang menandakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, kemudian dilakukan pengumuman jika tidak ada yang keberatan dilakukan pengukuran, para pihak yang berbatasan tanah dengan tanah yang akan dijual belikan diundang hadir pada saat pengukuran, jika tidak ada yang keberatan surat ukur kemudian dibuat dan ditanda tangani oleh Hukum Tua;
- Bahwa setelah jual beli di desa kemudian diteruskan ke kecamatan camat sebagai PPAT yang akan membuat surat jual beli tersebut;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran oleh BPN tidak ada yang keberatan;
- Bahwa sebelum dilakukan pengukuran dilakukan pengumuman bahwa akan dilakukan pengukuran di tanah eks HGU PT Jastamin;
- Bahwa pada saat pengukuran dari pihak BPN ada bertanya kepada masyarakat ada yang keberatan dengan pengukuran tersebut;
- Bahwa Saksi sudah banyak kali menjadi saksi dalam perkara sebelumnya;

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saat pembagian sertifikat tersebut ada konsorsium resmi lewat KPA yang kemudian kerjasama dengan BPN;
  - Bahwa pembagian tanah eks HGU tersebut saat dilakukan pengukuran dilakukan tidak ada masalah, namun setelah terbit sertifikat baru ada masalah;
  - Bahwa PT Jastamin masuk wilayah desa Ongkau Tiga;
  - Bahwa Desa Ongkau Tiga sebelumnya Ongkau Raya dimekarkan pada tahun 2009;
  - Bahwa PT Jastamin dahulu sebelum ada Ongkau Tiga, PT Jastamin masuk wilayah Ongkau Raya lalu setelah pemekaran masuk juga ke Desa Ongkau Tiga;
  - Bahwa penggarap PT Jastamin bisa berasal dari desa Ongkau Tiga atau bisa dari desa lain;
  - Bahwa OTL yang dibentuk hanya terbatas di kecamatan Sinonsayang saja;
  - Bahwa yang kelolah objek sengketa saat ini adalah Dientje Barakati;
  - Bahwa yang menjadi batas antara desa Ongkau Tiga dan desa Aergale adalah sungai Maentang;
  - Bahwa hanya saat sekarang saja yang jadi permasalahan objek sengketa masuk desa Ongkau Tiga atau desa Aergale;
  - Bahwa Desa Aergale mekar dari desa Tanamon;
  - Bahwa memang dari dulu desa Tanamon beda dengan desa Ongkau raya;
  - Bahwa berdasarkan pengukuran di objek sengketa menurut pemerintah desa itu masuk desa Aergale;
  - Bahwa saat pengukuran dari pihak pemerintah desa Ongkau Tiga yang kirim surat ke pemerintah desa Aergale bahwa untuk pengukuran dan penerbitan sertifikat di buat di desa Ongkau Tiga;
  - Bahwa di pemerintah desa Kabupaten Minahasa Selatan sudah ada penetapan tentang batas desa. Saksi dan tim pergi langsung penyampaian secara lisan, OTL bersama dengan pemerintah desa Ongkau Tiga menyampaikan langsung ke pemerintah desa Aergale;
  - Bahwa tidak semua keluarga Riedel yang dapat pembagian tanah eks HGU;
  - Bahwa Heintje Riedel masuk dalam SK pembagian tanah eks HGU;
2. **Hengky Bartje Riedel**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
- Bahwa ada masalah sengketa tanah yang ada di kebun Maentang di desa Ongkau Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan;

*Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luasnya 1 (satu) Ha lebih;
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah Selatan : RB Soebiyakto, Utara : Inyo Riedel, Timur : Kasim, Barat : Kadek;
- Bahwa Saksi tahu karena Saksi pernah lihat Sertifikat SHM ditunjukkan oleh Kakak Saksi Heintje Riedel;
- Bahwa SHM tersebut tahun 2022;
- Bahwa Tergugat 1 dapat tanah tersebut dari Kakek kami, Kakek dulu di PT Bintangar yang kemudian tanah tersebut lanjut kontrak oleh PT Jastamin;
- Bahwa dari PT Jastamin ada pembagian ke keluarga Riedel karena dahulu Kakek kami adalah pemegang Hak HGU PT Bintangar;
- Bahwa dahulu Kakek kami (Opa Belanda) di PT Bintangar, PT Bintangar usaha kelapa dan dilanjutkan ke PT Jastamin, Kakek memiliki 9 orang anak, dan anak ke-5 bernama Alfried Frederich Riedel, dari anak ke-5 lahir 3 orang anak bernama Roy, Syane dan Tineke. Dari Syane lahir Heintje, Saksi juga satu lagi saudara Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai PT Jastamin melanjutkan usaha dari PT Bintangar hanya dengar cerita saja;
- Bahwa di lokasi objek sengketa ada makam orang tua, itu adalah peninggalan PT Bintangar. Ada juga peninggalan dari PT Jastamin yaitu ada sebuah rumah yang ada disamping sungai;
- Bahwa Saksi dengar dari keluarga kami yang bercerita bahwa PT Jastamin ada berikan tanah untuk keluarga Riedel;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemberian jatah tanah tersebut ada dalam bentuk surat atau lisan saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah eks HGU PT Jastamin;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah keseluruhan yang diberikan oleh PT Jastamin kepada keluarga Riedel;
- Bahwa dari ke-9 anak dari Kakek Belanda dan keturunan mereka yang mendapat jatah tanah dari PT Jastamin hanya 9 (sembilan) orang itu saja;
- Bahwa dari anak Ke-5 Kakek Fredrik Riedel diberikan ke anak Syane dari Syane yang adalah ibu kandung kami di berikan ke Heintje Riedel;
- Bahwa keluarga lain yang tidak dapat jatah tanah keberatan;
- Bahwa pada saat pembagian sertifikat Tergugat 1 langsung menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana prosedur Tergugat 1 mendapatkan sertifikat tanah tersebut;

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2022 saat pembagian sertifikat sudah dikuasai oleh Heintje Riedel tapi belum bisa mengolah isi tanah tersebut karena menurut cerita Heintje Riedel dia dapat komplain;
- Bahwa yang komplain adalah Dientje Barakati;
- Bahwa Dientje Barakati berkata bahwa tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa objek sengketa saat ini sudah dikuasai oleh M C Jibril;
- Bahwa pada tahun 2021 M C Jibril menyuruh saya untuk cari lokasi tanah di Ongkau Tiga, tanah yang sudah punya SHM. Beberapa waktu saya cari-cari lahan, kemudian Heintje Riedel menunjukkan kepada saya tanah yang sudah SHM tersebut, kemudian yang menyampaikan hal tersebut kepada M C Jibril dan terjadi kesepakatan kemudian tanah tersebut langsung dijual oleh Heintje Riedel kepada M C Jibril;
- Bahwa setelah keluar sertifikat Heintje Riedel tidak sempat mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sempat dengar tanah tersebut bermasalah di tahun 2022 ketika tanah sudah dialihkan ke M C Jibril;
- Bahwa M C Jibril belum sempat mengolah tanah tersebut karena ada dapat komplain dari Dientje Barakati;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar mengenai Organisasi Tani Lokal (OTL);
- Bahwa di atas objek sengketa ada 5 (lima) sertifikat yaitu sertifikat milik dari Ronny Tumbel, Masye Riedel, Inyo Riedel, RB Soebiyakto dan Heintje Riedel;
- Bahwa Ronny Tumbel dan RB Soebiyakto masuk keluarga Riedel namun Saksi tidak tahu yang dari mana;
- Bahwa awalnya MC Jibril menyuruh saya untuk cek status SHM tersebut di BPN, untuk surat-surat lain kelengkapan jual beli di urus oleh Heintje Riedel;
- Bahwa hasil dari pengecekan status SHM di BPN waktu itu, SHM statusnya aman, tidak bermasalah;
- Bahwa setelah pengecekan di BPN yang selanjutnya yang dilakukan oleh Heintje Riedel dan MC Jibril dilakukan jual beli di PPAT/Notaris, setelah jual beli di PPAT, mereka membuat baliho status kepemilikan dan memasanginya di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada di lokasi saat pemasangan baliho, ada orang kerja yang pasang baliho tersebut;
- Bahwa Saksi lupa apa isi baliho tersebut;
- Bahwa saat ini baliho tersebut sudah tidak ada;

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



- Bahwa bagian tanah milik Inyo Riedel dan Masye Riedel ada di satu lokasi perkebunan dengan Heintje Riedel;
- Bahwa dari arah Amurang ke desa Tanamon, yang lebih dulu dapat adalah objek sengketa;
- Bahwa jarak antara plang selamat datang desa Aergale dengan desa Aergale ada  $\pm$  1 (satu) KM jaraknya;
- Bahwa dari pihak MC Jibril tidak pernah melakukan somasi ke pihak Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa MC Jibril pernah melaporkan Penggugat ke kantor polisi karena masalah tanah tersebut;
- Bahwa pada saat dilakukan proses jual beli antara Heintje Riedel dengan MC Jibril tidak ada yang keberatan;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Tergugat 1 adalah Tergugat 1 Heintje Riedel adalah kakak kandung Saksi;
- Bahwa Saksi ada 3 bersaudara: Heintje Riedel, Saksi dan adik;
- Bahwa oleh karena Heintje Riedel bekerja sebagai pelaut saat ini dia tinggal di Jakarta;
- Bahwa Heintje Riedel sudah bercerai dengan istrinya, anak-anak mereka ada tinggal dengan orang tua kami;
- Bahwa yang mengurus proses jual beli tanah antara MC Jibril dan Heintje Riedel adalah Saksi bersama dengan istri Saksi;
- Bahwa yang menawarkan tanah objek sengketa kepada MC Jibril adalah Saksi sendiri lewat komunikasi telepon;
- Bahwa sebelumnya Saksi dengan MC Jibril punya bisnis bersama;
- Bahwa yang menunjukkan SHM kepada MC Jibril adalah Saksi;
- Bahwa yang mengurus surat-surat di PPAT / Notaris adalah Saksi;
- Bahwa yang melakukan jual beli adalah Tergugat 1;
- Bahwa dilakukan jual beli antara Heintje Riedel dengan MC Jibril di tahun 2022 tanggalnya Saksi sudah lupa;
- Bahwa sejak 2021 sudah komunikasi dengan MC Jibril;
- Bahwa Heintje Riedel dan MC Jibril hadir saat tanda tangan surat-surat di PPAT / Notaris;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah Masye Riedel dan Inyo Riedel ada mengambil kelapa di tanah sengketa tersebut di kejadian tahun 2022;
- Bahwa oleh karena di tahun 2022 mereka sudah pegang sertifikat makanya mereka ambil buah kelapa yang ada di tanah tersebut;

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



- Bahwa Saksi tahu bahwa pernah terjadi pengrusakan di tempat 'fufu' (tempat pengolahan buah kelapa);
- Bahwa Saksi tahu Masye Riedel dan Inyo Riedel ada melakukan pengrusakan tempat 'fufu' dan melakukan pengambilan buah kelapa;
- Bahwa Heintje Riedel rumahnya di desa Poigar Kecamatan Poigar kabupaten Bolaang Mongondow;
- Bahwa dari dulu Heintje Riedel bekerja sebagai pelaut;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Heintje Riedel bisa mendapatkan sertifikat pembagian dari BPN;
- Bahwa Saksi mendengar cerita bahwa pemilik yang pertama PT Bintangar adalah keluarga Riedel;
- Bahwa lokasi PT Bintangar ada di desa Ongkau Tiga;
- Bahwa jarak lokasi tanah sengketa dengan desa Aergale batas dengan desa Aergale masih jauh;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat plang tulisan selamat datang di desa Ongkau Tiga;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapakah Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa saat ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebelum Heintje Riedel mendapat sertifikat tanah, siapakah yang awalnya pengelola tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat IV juga telah mengajukan Ahli yang telah didengar keterangannya di persidangan, yaitu:

1. **Catlyn Pontoh**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa secara umum jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara pasal 1233 dimana jual beli adalah perikatan yang lahir karena suatu persetujuan. Pasal 1234 KUHPerdara, persetujuan dilakukan untuk menyerahkan sesuatu. Pasal 1338 KUHPerdara, persetujuan harus dilaksanakan dengan etikat baik. Dan secara khusus tentang jual beli di atur dalam 1457 KUHPerdara, Dimana jual beli adalah suatu perikatan dimana satu pihak sepakat untuk menyerahkan barangnya dan pihak lainnya sepakat untuk membayar sejumlah uang yang disepakati;
- Bahwa berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 dalam hal jual beli ada yang disebut Dokumen alas hak, ada Utama adalah Akta Jual Beli dan dokumen pendukungnya adalah KTP, KK, bukti bayar pajak, surat ukur dan NPWP;

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika jual beli terjadi sebelum tahun 1960, karena belum ada BPN dokumen yang ada berupa register desa, surat hijau yang di Surabaya, letter D, letter C, girik dsb;
- Bahwa sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960, AJB wajib dibuat, dibuat oleh PPAT;
- Bahwa jika tidak sesuai dengan peraturan Perundang-undangan jual beli tersebut bisa dibatalkan;
- Bahwa semua tanah yang terkait tanah harus memiliki alas hak, apakah alas haknya bentuk hibah atau jual beli;
- Bahwa bila seseorang itu sudah duduki tanah selama 20 tahun, tanpa surat resmi tidak bisa seperti itu dia bisa mengklaim bahwa itu adalah miliknya tanpa ada surat dari pemerintah;
- Bahwa Akta Jual Beli di hadapan PPAT tersebut telah memiliki kekuatan otentik. Dalam buku IV KUHPerdara diatur bahwa akta otentik lebih kuat dari apapun;
- Bahwa dalam UU No. 5 tahun 1960, kwitansi adalah bentuk tunai, kwitansi bisa jadi salah satu dokumen pendukung, bukan menjadi dasar kepemilikan;
- Bahwa sda beberapa register yang ada di desa, ada register perlengkapan desa, register keuangan, register tanah. Register tanah biasa mencatat mengenai pencatatan perpajakan dan data fisik tanah, misalnya batas-batas tanah dan luasnya berapa;
- Bahwa register desa adalah dokumen pendukung bukan merupakan dokument utama;
- Bahwa jika jual beli tanah tidak dilakukan didepan PPAT, tanah tersebut tidak bisa dijual belikan ke pihak yang lain karena sesuai dengan pasal 19 UU No.5 tahun 1960 untuk pendaftaran tanah harus melibatkan pemerintah setempat dan PPAT;
- Bahwa jual beli yang hanya lewat kwitansi, surat ukur desa, bisa dilakukan seperti itu tapi dilanjutkan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT, sebagai pejabat Negara yang disumpah untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya;
- Bahwa jika jual beli terjadi diluar PPAT bisa dibatalkan;
- Bahwa arti hubungan hukum adalah kita sebagai subjek/orang, dimana orang tersebut adalah person, public person, private person, subjek hukum memiliki hak dan kewajiban antara satu yang lain disebut hubungan hukum. Misalanya jual beli, pembeli menyerahkan

*Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



sejumlah harga yang disepakati dan penjual menyerahkan barang yang sudah dibeli;

- Bahwa sah jual beli hanya dilakukan secara tunai disaksikan oleh Hukum Tua dan hubungan hukum tetap ada, dan sesuai dengan UU No. 5 tahun 1960 dan pasal 19 KUHPperdata, menyebutkan bahwa pemerintah setempat harus melibatkan PPAT dalam jual beli;
- Bahwa dalam pasal 1320 KUHPperdata, syarat subjektif apabila tidak terpenuhi bisa dibatalkan demi hukum. Sebab yang halal / tidak dilarang berarti sesuatu yang tidak melanggar aturan perundang-undangan secara umum atau secara khusus;
- Bahwa sesuai dengan pasal 1320 KUHPperdata, syarat sah suatu perjanjian harus terpenuhi 4 hal tersebut semuanya baru jual beli dianggap sah;
- Bahwa jual beli harus melibatkan PPAT berdasarkan Pasal 19 UU No.5 tahun 1960, PPAT berlaku sejak tahun 1960;
- Bahwa jual beli yang dilakukan diatas 1960 tanpa melibatkan PPAT akibatnya syarat jual beli tidak terpenuhi menurut pasal 1320 KUHPperdata;
- Bahwa maksud dari pasal 20 ayat 1 UU No. 5 tahun 1960 yaitu Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6, artinya hak milik yang terkuat dan terpenuh adalah hak yang dapat diwariskan, misalkan hak sewa tidak bisa diwariskan dan tidak bisa dijualbelikan. Hak milik yang terkuat dan terpenuh bisa dialihkan hak-haknya;
- Bahwa dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 32 ayat 1 berbunyi sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur tanah yang bersangkutan, dikaitkan dengan UU No.5 tahun 1960, menurut Buku IV KUHPperdata, Sertifikat merupakan bukti otentik karena merupakan dokumen Negara yang ditanda tangani oleh pejabat Negara yang disumpah, legal standingnya sangat kuat dibanding dengan akta dibawah tangan, karena sertifikat merupakan bukti otentik;

*Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



- Bahwa jual beli tanpa PPAT bisa disebut Akta dibawah tangan, asas jual beli ada terang dan tunai, asas terang dan tunai memberikan kepastian hukum, asas kepastian hukum untuk jual beli harus dilakukan secara terang artinya tidak dilakukan dibawah tangan;
- Bahwa sesuai dengan PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, pasal 97 dijelaskan bahwa surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya berlaku sebagai bukti dalam pendaftaran tanah maksudnya bahwa dalam jual beli ada dokument pendukung dan dokumen utama. Apabila dokumen utama tidak ada maka dokument pendukung akan menjadi petunjuk dalam pembuatan dokumen utama jual beli tersebut;
- Bahwa akta yang dibuat tanpa melibatkan PPAT bisa juga disebut akta dibawah tangan, Akta dibawah tangan tersebut tidak bisa masuk klasifikasi sebagai petunjuk dalam pendaftaran tanah karena jual beli harus secara terang, karena terang mengandung asas untuk kepastian hukum;
- Bahwa intinya, sesuai dengan KUPPerdata pasal 1320 bahwa jika perikatan / jual beli tidak dilakukan melibatkan PPAT maka akta tersebut batal demi hukum;
- Bahwa dalam UU no 5 tahun 1960 ada mengatur mengenai masa pengelolah HGU, apabila ada pengelolah yang sudah mengelolah lahan HGU lebih dari 20 tahun maka pengelolah HGU tersebut bisa mendapatkan tanah di eks HGU tersebut;
- Bahwa kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli, PPAT harus memiliki prinsip kehati-hatian, setelah beberapa syarat materil yaitu siapa pihak-pihak yang berhak menjadi pembeli dalam hal ini warga Negara Indonesia, WNA tidak boleh menjadi pembeli tanah, tanah tidak dalam sengketa. Setelah proses tersebut, tanah dibuat AJB oleh PPAT. Tugas dan kewenangannya PPAT yaitu PPAT meminta dokumen utama dan dokumen pendukung, sebagai alas hak, sertifikat atau AJB, dokument pendukung, KTP, KK, pembayaran pajak. Sebelum PPAT membuat akta tanah maka harus dilakukan pengecekan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau tidak sedang dijamin. Setelah semuanya di berkas di verifikasi sudah sesuai dengan prosedur huku, kemudian PPAT membuat akta jual beli

*Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



tanah. PPAT harus menghadirkan para pihak, saksi dan isi akta tersebut harus dibacakan terlebih dahulu, sehingga bisa ada pendaftaran tanah, PPAT memberikan nomor identifikasi bidang tanah;

- Bahwa peranan AJB lebih kuat legal standingnya dibanding dengan Akta dibawah tangan, karena AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat Negara yang disumpah, dan AJB memiliki kepastian hukum dan ketika diajukan sebagai bukti di Pengadilan, AJB merupakan bukti otentik;
- Bahwa jika tidak ada data petunjuk dalam pembuatan sertifikat, harusnya sertifikat tidak bisa diterbitkan, maka sertifikat tersebut akan diragukan, dalam sertifikat ada asas publikasi positive dan publikasi negative, Negara menjamin sertifikat hak milik sebagai bukti otentik, asas publikasi negative, Negara tidak menjamin isi dari sertifikat tersebut;
- Bahwa setiap pembuatan sertifikat harus memiliki alas hak misalnya AJB, hibah atau wasiat;
- Bahwa sesudah tahun 1960 yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli adalah PPAT, untuk pemerintah desa tidak memiliki kewenangan, surat-surat tersebut yang diterbitkan oleh pemerintah desa menyalahi aturan, pemerintah desa tidak memiliki kewenangan dalam pembuatan Akta Jual Beli. Dalam PP No. 24 tahun 2016 tentang PPAT, PPAT yang berhak sebagai pejabat yang bisa membuat akta jual beli, selain itu tidak bisa. Jika ada pemerintah setempat misalnya camat, camat tersebut harus disumpah menjadi PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara);
- Bahwa dalam PP no. 24 tahun 1997 tidak diatur tentang register desa, karena register desa hanya untuk pencatatan pajak;
- Bahwa misalnya terjadi transaksi jual beli di tahun 2021 maka hak sudah beralih jika sudah dibuatkan AJB ditanda tangani oleh pembeli, penjual dan PPAT;
- Bahwa jika dokumen pendukung seperti pembayaran pajak masih atas nama penjual sah-sah saja, untuk dokumen pembayaran pajak bisa berubah / balik nama jika setelah dilakukan AJB dihadapan PPAT, dilanjutkan dengan pembuatan sertifikat di BPN, maka setelah sertifikat terbit pembayaran pajak dapat dirubah menjadi nama dari pembeli;

*Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



- Bahwa sertifikat menjadi hak yang mutlak namun bisa digugurkan jika ada publikasi negative, tidak sesuai dengan prosedur hukum, atau jika ada cacat hukum;
- Bahwa sertifikat tidak setara dengan register desa dimana register desa hanya untuk pencatatan pajak saja, sedangkan sertifikat adalah hak milik, statusnya jauh dengan sertifikat;
- Bahwa jika suatu jual beli sudah ada tercatat di register desa, sudah ada keterangan jual beli, sudah ada berita acara pengukuran, surat plakat, jual beli sudah bisa dibuatkan AJB oleh PPAT kemudian dibuatkan sertifikat hak milik;
- Bahwa mengenai prosedur peralihan hak tanah adat, di Minahasa ada namanya Kalekeran, ada Kalekeran Umbanua artinya kalekeran milik kampung / masyarakat, ada kalekeran family, yaitu milik keluarga. Kalekeran family, misalnya dalam keluarga ada 3 anak dibahagi tiga, ketika tanah itu menjadi hak milik tanah tersebut disebut tanah pasini;
- Bahwa tanah pasini bisa didaftarkan di BPN, sesuai dengan keterangan Hukum Tua, maka bisa dibuatkan sertifikat hak milik, pemerintah memberikan keterangan bahwa tanah tersebut adalah benar milik dari keluarga tersebut;
- Bahwa terkait dengan pendaftaran tanah, selain melibatkan pemerintah setempat, harus melibatkan PPAT, kemudian ada dokumen utama dan dokumen pendukung, dokumen utama sebagai alas hak, misalnya jual beli harus ada bukti penyerahan AJB atau Kwitansi dan corak terang dan tunai, tunainya sebagai bentuk simbolisasi penyerahan hak. Dokument pendukung yang memperkuat mengenai data fisik dari tanah misalnya surat ukur, bukti bayar pajak. Setelah itu sudah bisa dibawa ke BPN untuk dilakukan pembuatan sertifikat;
- Bahwa asas terang artinya memiliki kepastian hukum artinya ada akta otentik;
- Bahwa apabila ada jual beli dihadapan pemerintah desa, terbit surat keterangan kepemilikan tanah, surat ukur, tertulis dalam register tanah, tahapan berikutnya harus dibuatkan akta jual beli di PPAT setelah itu baru bisa di daftarkan di BPN;
- Bahwa sertifikat tidak bisa tertulis asal tanah berdasarkan kwitansi atau surat kepemilikan tanah, harus berdasarkan jual beli dari PPAT;
- Bahwa mengenai sertifikat dari tanah eks HGU, dalam kepres no 32 tahun 1979 tentang tanah konversi , bahwa tanah konversi eks HGU

*Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



bisa langsung dibuatkan sertifikat Hak Milik, tanpa ada bukti akta jual beli. Tahapannya adalah harus ada keterangan dari pemerintah setempat, karena tanah konversi adalah tanah dari Hindia Belanda ke pemerintah. Tanah milik WNA dikonversi menjadi tanah WNI;

- Bahwa mengenai HGU dari sebuah perusahaan, yang menjadi persyaratan kelengkapan berkasnya adalah keterangan dari pemerintah setempat atau pencatatan di register desa untuk kejadian sebelum tahun 1960. Persyaratan lainnya adalah minimal sudah menduduki tanah tersebut  $\pm$  20 (dua puluh) tahun dan sudah menguasai secara terus menerus selama 20 tahun;
- Bahwa tanah HGU 20 (dua puluh) tahun namun bisa diperpanjang;
- Bahwa jika orang tersebut memiliki dokumen yang lebih kuat, jika dia belum mempunyai dokumen utama, minimal dia mempunyai surat keterangan atau tercatat dalam register desa;
- Bahwa Prona diatur karena ada banyak tanah yang belum memiliki sertifikat;
- Bahwa pendaftaran tanah sistematis lengkap, tanah memiliki data fisik dan data yuridis, ketika data sudah lengkap, tanah di daftarkan ke BPN;
- Bahwa program pendaftaran tanah sistematis lengkap bisa untuk tanah hibah, warisan ataukah tanah jual beli, tanah adat atau tanah konversi juga bisa;
- Bahwa sedangkan tanah jual beli tanpa akta PPAT tidak bisa ikut program pendaftaran tanah sistematis, harus ada akta jual beli dari PPAT;
- Bahwa yang bisa dapat tanah pembagian eks HGU adalah mereka yang sudah siap dengan dokumen pendukung dari pemerintah ataupun mereka yang sudah duduki selama 20 tahun mereka buat permohonan ke pemerintah;
- Bahwa sesuai dengan aturan dalam Kepres no. 32 tahun 1979 tanah konversi diatur  $\pm$  1.000 Ha, tidak boleh lebih;
- Bahwa mengenai publikasi negative, BPN harus turun langsung untuk pendataan;
- Bahwa konsekuensi Jika data fisik dan yuridisnya tidak sesuai, atau yang bersangkutan tidak berhak untuk atau mewarisi atau memberikan wasiat maka sertifikat dapat dibatalkan;

*Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai asas etikat baik sesuai hukum perjanjian, menurut SEMA No. 5 tahun 2014 bahwa kriteria dari pembeli yang beretikat baik adalah pembeli yang mengikuti prosedur jual beli secara utuh. Pembeli yang memiliki kehati-hatian terhadap objek yang diperjanjikan dan diperjual belikan tersebut;
- Bahwa contohnya yaitu yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu perikatan yang halal dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan;
- Bahwa perlindungan terhadap pembeli yang beretikat baik, menurut Philipus Hadjon, ada perlindungan preventif dan perlindungan represif. Preventif itu adalah pencegahan terjadinya suatu sengketa, jadi misalnya dalam proses jual beli harus sesuai prosedur, sehingga ketikan prosedur dijalan sesuai, dan jika misalnya PPAT melakukan tugasnya, PPAT harus melakukan ceking, dokumen utama maupun dokumen pendukung. Perlindungan represif artinya ketika terjadi sengketa maka dikembalikan seperti keadaan semula. Pembeli yang beretikat baik harus mendapat perlindungan harus dibela oleh lembaga peradilan. Pembeli harus dilindungi karena pembeli kemungkinan tidak mengetahui bahwa proses jual beli tersebut terdapat cacat barang;
- Bahwa mengenai cacat dalam jual beli seperti dokumen-dokumen yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur hukum, misalnya ada AJB yang harusnya dibuat oleh PPAT tapi dibuat oleh orang lain;
- Bahwa perlindungan pembeli yang beretikat baik berlaku bagi pihak ketiga, tentang kedudukan yang menguasai, apakah dia pemilik atau yang menguasai karena punya hak milik tetap mendapat perlindungan;
- Bahwa hak menuntut ganti rugi pihak yang beretikat baik berdasarkan KUHPerdata, dalam pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan pelanggaran hukum, dimana setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, mengharuskan orang yang menimbulkan kerugian tersebut untuk menggantikannya, karena kesalahannya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 180 Rbg serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2021 tentang Pemeriksaan Setempat, dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan

*Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



setempat pada Jumat tanggal 7 Maret 2025 yang hasilnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat uraian Putusan haruslah dianggap telah dikutip dalam Putusan ini;

Menimbang, Para Penggugat dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 22 April 2025;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalam persidangan Para Penggugat hadir Kuasanya demikian juga Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat II hadir Kuasanya menghadap di persidangan, sedangkan Turut Tergugat I hadir pada persidangan pertama namun kemudian tidak hadir dan juga tidak mengirim wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan-persidangan selanjutnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat IV dalam jawabannya selain membantah dalil gugatan Para Penggugat juga telah mengajukan eksepsi, yang selanjutnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari jawaban Tergugat, tidak ada eksepsi mengenai kompetensi mengadili sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi yang tidak menyangkut kompetensi diputus bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I telah mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah:

#### a. Eksepsi Diskualifikasi;

Bahwa Para Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kualitas / berhak untuk mengajukan gugatan yang dimana hal ini akan Tergugat I uraikan sebagai berikut : Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas

*Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat bukti yang didalilkan keseluruhannya hanyalah Buku Letter C dan Bukan Sertifikat dan Para Penggugat semenjak tahun 2008 sampai dengan saat ini tidak pernah mengajukan Pembuatan Sertifikat Kepemilikan melalui Badan Pertanahan Nasional Wilayah Minahasa Selatan atau setidaknya melakukan upaya Pencegahan pada saat Tergugat I melakukan upaya Pendaftaran Tanah dari mulai Proses Pengukuran Tanah sampai dengan Terbitnya Sertifikat SHM milik Tergugat I pada saat itu;

b. Eksepsi *Error in Persona*;

Bahwa yang seharusnya digugat adalah Pihak lain bukan Tergugat I yang dimana hal ini akan Tergugat I uraikan sebagai berikut : Bahwa dalam Gugatannya Penggugat secara jelas telah mendalilkan jika Tanah yang dimiliki oleh Tergugat I telah beralih kepemilikannya dari Tergugat I ke Tergugat IV melalui Jual Beli yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 43/2022 atas Nama Tergugat IV, Bahwa seharusnya Para Penggugat sudah tidak perlu untuk menarik kembali Tergugat I dalam Perkara Aquo;

c. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*;

Bahwa Gugatan kurang pihak karena tidak menarik pihak lainnya dalam Perkara Aquo yang dimana hal ini akan Tergugat I uraikan sebagai berikut : Bahwa Pihak yang tidak ditarik sebagai Pihak dalam Perkara Aquo secara jelas memiliki Sertifikat SHM Nomor 00747 atas Nama Inyo Riedel dan Sertifikat SHM 00748 atas nama Masye Riedel yang dimana asal usul kepemilikannya akan Tergugat Uraikan dalam Pokok Perkara Jawaban Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut Para Penggugat tanggapan sebagai berikut:

a. Eksepsi Diskualifikasi;

Bahwa Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-IV tentang Diskualifikasi dan Cacat Hukum karena tidak mempunyai kualitas atau tidak berhak untuk mengajukan gugatan adalah keliru dan tidak berdasar karena para Penggugat adalah orang yang Tepat dalam mengajukan gugatan dimana Para Penggugat yang mempunyai Hak atas Tanah Obyek sengketa di dapat dari pembelian antara Loren Pandeirod dengan Jack Purba dari Tahun 2008 dan tidak ada yang merasa keberatan dan Tanah tersebut tidak pernah alihkan kepihak lain sehingga Eksepsi Tergugat –I patut untuk di tolak;

b. Eksepsi *Error in Persona*;

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr



Bahwa dalil Eksepsi Error In Persona dari Tergugat-I yang menyatakan bahwa pihak Tergugat-I tidak perlu di tarik tapi hanya Tergugat-IV adalah keliru dan tidak mendasar selanjutnya tidak akan di tangapi oleh Penggugat karena sudah masuk materi dalam pokok perkara sehingga Penggugat tangapi dalam pokok perkara;

c. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*;

Bahwa dalil eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-IV mengenai eksepsi gugatan Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*), yang menyatakan bahwa masih ada pihak lain yang tidak di gugat adalah keliru karena Penggugat berhak menarik pihak pihak mana yang ingin di gugatnya yang didalilkan merugikan kepentingan hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pendapat tersebut atas eksepsi yang diajukan Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

**Mengenai Eksepsi Diskualifikasi;**

Menimbang, bahwa dalam materi eksepsi poin ini Tergugat I telah menjabarkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat didasarkan pada Buku Letter C dan bukan Sertifikat dan Para Penggugat semenjak tahun 2008 sampai dengan saat ini tidak pernah mengajukan Pembuatan Sertifikat Kepemilikan melalui Badan Pertanahan Nasional Wilayah Minahasa Selatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap hal tersebut haruslah diperiksa di dalam pokok perkara dan oleh karenanya pengajuan dalil tersebut sebagai dasar materi eksepsi adalah tidak tepat dan selayaknya ditolak;

**Mengenai Eksepsi Error in Persona;**

Menimbang, bahwa dalam materi eksepsi poin ini pada pokoknya Tergugat I menghendaki agar dirinya tidak ditarik dalam perkara ini karena objek sengketa sudah dijual dan menjadi hak milik Tergugat IV;

Menimbang, bahwa adalah sepenuhnya hak dari suatu pihak untuk menarik pihak lain yang dianggap melanggar hak subjektifnya atau terkait dengan suatu peristiwa yang melanggar hak subjektifnya dalam suatu perkara di Pengadilan, yang atas hal tersebut, Pengadilan yang akan menentukan apakah visi pihak yang menarik pihak lain sebagai pihak dalam perkara tersebut adalah benar atau tidak, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1218 K/Pdt/1983 dan Nomor 305 K/SIP/1971 dengan memperhatikan gugatan Para Penggugat yang menyatakan ditariknya Tergugat I dalam perkara ini karena

*Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



Tergugat yang menjual objek sengketa kepada Tergugat IV, mak Majelis Hakim berkesimpulan materi eksepsi Tergugat ini ditolak;

**Mengenai Eksepsi Plurium Litis Consortium;**

Menimbang, bahwa dalam materi eksepsi poin ini pada pokoknya Tergugat I menghendaki pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 00747 atas Nama Inyo Riedel dan pemilik Sertifikat Hak Milik 00748 atas nama Masye Riedel juga digugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan Para Penggugat, objek sengketa yang dimaksud dalam perkara ini adalah tanah yang di atasnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00746 atas nama Tergugat I bukan atas Sertifikat Nomor 00747 atas nama Inyo Riedel ataupun Sertifikat Hak Milik 00748 atas nama Masye Riedel, demikian juga pada saat dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 7 Maret 2025, Majelis Hakim tidak melihat dan tidak menemukan adanya penguasaan nyata yang dilakukan oleh pihak atas nama Inyo Riedel ataupun Masye Riedel atas objek sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi Tergugat I poin ini tidak haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh materi eksepsi dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I telah mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah:

- a. Eksepsi gugatan Para Penggugat cacat hukum dan tidak berdasar karena mengandung cacat formal;

Bahwa Gugatan Para Penggugat cacat hukum dan tidak berdasar, karena Legal standing Para Penggugat tidak berdasar hukum karena sebagaimana jelas dalam gugatan bahwa objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah milik dari Tergugat IV yang didapat dari Jual beli antara Tergugat I sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022 dan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00746 atas Nama M C Jibril dengan Luas 10.210 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jln. Trans Sulawesi, Desa Ongkaw Tiga Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, sehingga jelas-jelas dalam

*Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



hal ini gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum menggugat tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV karena secara hukum Para Penggugat tidak berhak atas tanah objek sengketa tersebut apa lagi ternyata objek sengketa menurut Para Penggugat berada di Desa AERGALE sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang ternyata keliru dan tidak jelas, kabur;

- b. Eksepsi gugatan Para Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Bahwa Gugatan Para Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*, karena Para Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Pihak PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) FIFKE ENGLIN FRANCISCA MAWEY, SH.,M.Kn sebagai Pihak dalam gugatan karena jelas-jelas objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV yang didapat dari Jual beli antara Tergugat I sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022, yang dikeluarkan oleh Pihak PPAT FIFKE ENGLIN FRANCISCA MAWEY, SH.,M.Kn, sehingga jelas-jelas gugatan Para Penggugat cacat hukum;

- c. Eksepsi Para Penggugat kurang pihak;

Bahwa Gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena dalam gugatan Para Penggugat harusnya masih ada pihak lain yang ditarik, oleh karena dalam gugatan Para Penggugat tidak menarik pihak Penjual Sdr. Jack Purba dalam perkara ini karena sebagaimana dalil gugatan poin. 2 yang menyebutkan (Alm) Lorens Pandeiroth memperoleh tanah secara jual beli dari Sdr. Jack Purba sehingga jelas secara hukum Sdr. Jack Purba harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini; sehingga jelas-jelas gugatan Para Penggugat mengandung cacat hukum kurang pihak;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut Para Penggugat tanggapan sebagai berikut:

- a. Eksepsi gugatan Para Penggugat cacat hukum dan tidak berdasar karena mengandung cacat formal;

Bahwa Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-IV tentang Diskualifikasi dan Cacat Hukum karena tidak mempunyai kualitas atau tidak berhak untuk mengajukan gugatan adalah keliru dan tidak berdasar karena para Penggugat adalah orang yang tepat dalam mengajukan gugatan dimana Para Penggugat yang mempunyai Hak atas Tanah Obyek sengketa di dapat dari pembelian antara Loren Pandeirot dengan Jack Purba dari Tahun 2008 dan tidak ada yang merasa keberatan dan Tanah tersebut

*Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



tidak pernah alihkan kepihak lain sehingga Eksepsi Tergugat-I patut untuk di tolak, Bahwa dalil dari Tergugat-IV mengenai gugatan Penggugat Cacat Hukum dan Kabur (Obscuur Libel) adalah keliru karena Penggugat sudah menguraikan secara jelas terkait dengan Objek sengketa termasuk batas - batas, Tata letak, dan penguasaan dari para pihak;

- b. Eksepsi gugatan Para Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Bahwa dalil Eksepsi Error In Persona dari Tergugat-I yang menyatakan bahwa pihak Tergugat-I tidak perlu di tarik tapi hanya Tergugat-IV adalah keliru dan tidak mendasar selanjutnya tidak akan di tangapi oleh Penggugat karena sudah masuk materi dalam pokok perkara sehingga Penggugat tangapi dalam pokok perkara;

- c. Eksepsi Para Penggugat kurang pihak;

Bahwa dalil Eksepsi Error In Persona dari Tergugat-I yang menyatakan bahwa pihak Tergugat-I tidak perlu di tarik tapi hanya Tergugat-IV adalah keliru dan tidak mendasar selanjutnya tidak akan di tangapi oleh Penggugat karena sudah masuk materi dalam pokok perkara sehingga Penggugat tangapi dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pendapat tersebut atas eksepsi yang diajukan Tergugat IV, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

**Mengenai Eksepsi gugatan Para Penggugat cacat hukum dan tidak berdasar karena mengandung cacat formal;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari materi eksepsi Tergugat IV poin ini, Majelis Hakim berpendapat terhadap hal tersebut haruslah diperiksa di dalam pokok perkara dan oleh karenanya pengajuan dalil tersebut sebagai dasar materi eksepsi adalah tidak tepat dan selayaknya ditolak;

**Mengenai Eksepsi gugatan Para Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*;**

Menimbang, bahwa dalam materi eksepsi poin ini pada pokoknya Tergugat I menghendaki agar PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) FIFKE ENGLIN FRANCISCA MAWEY, SH.,M.Kn ditarik sebagai Pihak dalam gugatan karena jelas-jelas objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV yang didapat dari Jual beli antara Tergugat I sebagaimana dalam AKTA JUAL BELI (AJB) No.43/2022 tanggal 17 Desember 2022, yang dikeluarkan oleh Pihak PPAT FIFKE ENGLIN FRANCISCA MAWEY, SH.,M.Kn;

*Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Para Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan, disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru bisa saja merugikan Para Penggugat sendiri karena tidak dapat membuat perkara menjadi terang dan jelas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Para Penggugat dan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat IV serta dihubungkan dengan bukti-bukti surat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa inti pokok gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat IV dengan bukti peralihan hak Akta Jual Beli Nomor 43/2022 tanggal 17 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh PPAT Fifke Englin Fransisca Mawey, S.H., M.Kn., Majelis Hakim berpendapat dengan tidak ditariknya PPAT Fifke Englin Fransisca Mawey, S.H., M.Kn dalam perkara ini mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi cacat formil kurang pihak karena keberadaan Akta Jual Beli Nomor 43/2022 tersebut diproses melalui keterlibatan PPAT sehingga sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim berpendapat bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap, hal tersebut menimbulkan implikasi sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974 yang menyatakan "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Para Penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*) yang merupakan bentuk cacat formil sehingga materi eksepsi Tergugat IV poin ini haruslah dikabulkan;

*Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya salah satu eksepsi dari Tergugat IV ini maka menurut pandangan Majelis Hakim mengenai eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat IV mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka Para Penggugat haruslah dihukum membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar Putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Staatsblaad* 1927 Nomor 227 tentang *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI :**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat IV;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.157.500,- (empat juta seratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amurang, pada hari Selasa, 29 April 2024, oleh kami, Christyane Paula Kaurong, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Marthina Ulina Sangian Hutajulu, S.H., M.H.Li., dan Muhammad Sabil Ryandika, S.H. M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amurang Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr tanggal 4 Maret 2025, putusan tersebut pada hari Selasa, 6 Mei 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Frike A. Wattie, S.T. S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

*Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Amr*



Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marthina U.S Hutajulu, S.H., M.H.Li. Christyane P. Kaurong, S.H., M.Hum.

Muhammad Sabil Ryandika, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Frike A. Wattie, S.T., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,-;
2. Pemberkasan .....	:	Rp 150.000,-;
3. PNBP Relas .....	:	Rp 80.000,-;
4. Panggilan .....	:	Rp 1.467.500,-;
5. Sidang Lokasi .....	:	Rp 2.400.000,-;
6. PNBP Sidang Lokasi .....	:	Rp 10.000,-;
7. Materai .....	:	Rp 10.000,-;
8. Redaksi .....	:	Rp. 10.000,-;
Jumlah .....	:	Rp 4.157.500,-;

(empat juta seratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)