



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**YOSIAS ELDRICH TEDDY MANUEKE**, Tempat Lahir Toli-toli Sulawesi Tengah,

Tanggal Lahir 28 Juli 1965, Umur 58 Tahun, Jenis Kelamin Laki –

laki, Warga Negara Indonesia, Agama Kristen, Pekerjaan

Wiraswasta, Status Menikah, Pendidikan Magister, Alamat

Kelurahan Paldua Lingkungan 8 Kecamatan Paldua Kota Manado;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGUT**;

### LAWAN

**ESRAEL WAWORUNTU**, lahir di Manado, tanggal lahir 9 Januari 1974, umur 49

tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Kristen, kewarganegaraan

Indonesia, alamat Kelurahan Kombos Barat Lingkungan I

Kecamatan Singkil Kota Manado, pekerjaan Dosen, pendidikan

Sarjana, status Menikah;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;

### **Pengadilan Negeri Tersebut;**

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Manado Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 27 Februari 2024, tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Setelah membaca dan memperhatikan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 27 Februari 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara dan meneliti alat-alat bukti yang diajukan di persidangan;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Februari 2024, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 27 Februari 2024, dibawah Register Perkara Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd pada pokoknya telah mengemukakan hal - hal sebagai

Halaman 1 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan ibu janda Wilhelmina Runtuwarow.
  - Timur : berbatasan dengan Keluarga Patimbano Pinontoan.
  - Selatan : berbatasan dengan Yosias Eldrich Teddy Manueke, Kavling dan Rumah Masyarakat.
  - Barat : berbatasan dengan Sungai Pangiang
2. Bahwa pada tanggal 15 Nopember 2017 terjadi kesepakatan rencana jual beli dengan pembuatan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI LAHAN PANDU, dengan perjanjian pembayaran secara bertahap yang tertuang dalam Perjanjian tersebut.
3. Bahwa untuk kelancaran usaha dari Tergugat maka dibuatlah Akta Jual Beli dihadapan Camat Bunaken selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara { PPATS) pada tanggal 22 Desember 2017.
4. Bahwa setelah jangka waktu pembayaran yang disepakati sebanyak 2 kali setiap 3 bulan telah lewat namun pihak tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya.
5. Bahwa tergugat selain tidak melaksanakan kewajibannya juga tidak pernah menghubungi pihak penggugat bahkan memutuskan hubungan alat komunikasi dan tidak bisa dihubungi oleh pihak penggugat.
6. Bahwa oleh karena telah melewati waktu yang cukup panjang hampir 6 tahun maka penggugat melayangkan surat undangan Musyawarah sebanyak 3 kali tapi Tergugat tidak pernah datang.
7. Bahwa karena semua upaya Musyawarah tidak terlaksana akhirnya Penggugat melayangkan Somasi pada bulan Januari 2023.
8. Bahwa karena segala upaya telah dilakukan untuk penyelesaian tidak menemui titik temu maka ditempuh jalur hukum pada pengadilan negeri Manado.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk mengadili perkara ini dengan materi gugatan sbb:

## I. PRIMAIR

1. Membatalkan Akta Jual Beli No. 107 / 2017 yang diterbitkan tgl 22 Desember 2017 oleh Camat Kecamatan Bunaken Kota Manado selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)
2. Mengembalikan Tanah hak milik adat / pasini atas nama Yosias Eldrich Teddy Manueke berupa pekarangan yang terletak di tempat bernama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pandu kampung" Lingkungan 1 dalam wilayah Kelurahan Pandu Kecamatan Bunaken Kota Manado yang tercatat dalam register tanah tanah di Kelurahan Pandu persil 334 folio 258 dengan luasan 6.000 m2.

3. Membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pandu yang dibuat di Manado pada tanggal 15 Nopember 2017 oleh Penggugat dan Tergugat.

## II. SUBSIDAIR

Jika gugatan Primair tidak terpenuhi maka penggugat bermohon agar Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pandu yang dibuat pada tanggal 15 Nopember 2017 dibatalkan dengan membagi Lahan secara Proporsiaonal seperti yang tercantum pada Surat perjanjian jual beli yang dimaksud pada bagian 2 ayat 5 yakni Tergugat mendapat 1/3 bagian dari lahan seluas 15.000 m2 dan 2/3 bagian dikembalikan kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang pertama yang telah ditetapkan yaitu hari Rabu tanggal 13 Maret 2024, Pihak Penggugat hadir dan menghadap sendiri di persidangan sedangkan Pihak Tergugat tidak hadir meskipun kepadanya telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado Rudy Pieter Sumlang sesuai Relaas Panggilan (Surat Tercatat) tertanggal 27 Februari 2024 untuk sidang tanggal 13 Maret 2024;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang kedua yang telah ditetapkan yaitu hari Rabu tanggal 20 Maret 2024, Pihak Penggugat hadir dan menghadap sendiri di persidangan sedangkan Pihak Tergugat tidak hadir meskipun kepadanya telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado Rudy Pieter Sumlang sesuai Relaas Panggilan (Surat Tercatat) tertanggal 14 Maret 2024 untuk sidang tanggal 20 Maret 2024;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang ketiga yang telah ditetapkan yaitu hari Rabu tanggal 27 Maret 2024, Pihak Penggugat hadir dan menghadap sendiri di persidangan sedangkan Pihak Tergugat tidak hadir meskipun kepadanya telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado Rudy Pieter Sumlang sesuai Relaas Panggilan kepada Tergugat tertanggal 22 Maret 2024 untuk sidang tanggal 27 Maret 2024;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang berikutnya yang telah ditetapkan yaitu hari Kamis tanggal 4 April 2024, Pihak Penggugat hadir dan menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Pihak Tergugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama **MICHAEL REMIZALDY JACOBUS, SH.,MH, ROSILIN MASIHOR, SH.,MH, DEBIE Z. HORMATI, SH,** dan menyerahkan Surat

Halaman 3 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa nomor : 011.1/SK-Pdt/MRJ-EW/III.2024 tertanggal 1 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado nomor : 432/SK/2024/PN Mnd tanggal 3 April 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengugat dan tergugat hadir, maka berdasarkan Pasal 154 Rbg dan sesuai Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim menunjuk Hakim Mediator untuk Mediasi yang akan dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu Sdri. ERNI LILY GUMOLILI, SH.,MH untuk mendamaikan kedua belah pihak tersebut namun berdasarkan Hasil Laporan Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 18 April 2024 ternyata upaya perdamaian telah gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa setelah proses Mediasi tidak berhasil / gagal persidangan selanjutnya yakni hari Senin tanggal 29 April 2024 pihak Penggugat hadir dan menghadap sendiri dipersidangan sementara pihak Tergugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya untuk menghadap dipersidangan, maka persidangan dilanjutkan dengan dibacakan surat gugatan penggugat, dan terhadap surat gugatan tersebut Penggugat menyatakan ada perubahan pada surat gugatan yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan ibu janda Wilhelmina Runtuwarow.
  - Timur : berbatasan dengan Keluarga Patimbano Pinontoan.
  - Selatan : berbatasan dengan Yosias Eldrich Teddy Manueke, Kavling dan Rumah Masyarakat.
  - Barat : berbatasan dengan Sungai Pangi
2. Bahwa pada tanggal 15 Nopember 2017 terjadi kesepakatan rencana jual beli dengan pembuatan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI LAHAN PANDU, dengan perjanjian pembayaran secara bertahap yang tertuang dalam Perjanjian tersebut.
3. Bahwa untuk kelancaran usaha dari Tergugat maka dibuatlah Akta Jual Beli dihadapan Camat Bunaken selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara { PPATS) pada tanggal 22 Desember 2017.
4. Bahwa setelah jangka waktu pembayaran yang disepakati sebanyak 2 kali setiap 3 bulan telah lewat namun pihak tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya.
5. Bahwa tergugat selain tidak melaksanakan kewajibannya juga tidak pernah menghubungi pihak penggugat bahkan memutuskan hubungan alat komunikasi dan tidak bisa dihubungi oleh pihak penggugat.

Halaman 4 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena telah melewati waktu yang cukup panjang hampir 6 tahun maka penggugat melayangkan surat undangan Musyawarah sebanyak 3 kali tapi Tergugat tidak pernah datang.
7. Bahwa karena semua upaya Musyawarah tidak terlaksana akhirnya Penggugat melayangkan Somasi pada bulan Januari 2023.
8. Bahwa karena segala upaya telah dilakukan untuk penyelesaian tidak menemui titik temu maka ditempuh jalur hukum pada pengadilan negeri Manado.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk mengadili perkara ini dengan materi gugatan sbb:

## I. PRIMAIR

1. Membatalkan Akta Jual Beli No. 107 / 2017 yang diterbitkan tgl 22 Desember 2017.
2. Mengembalikan Tanah hak milik adat / pasini atas nama Yosias Eldrich Teddy Manueke berupa pekarangan yang terletak di tempat bernama "Pandu kampung" Lingkungan 1 dalam wilayah Kelurahan Pandu Kecamatan Bunaken Kota Manado yang tercatat dalam register tanah tanah di Kelurahan Pandu persil 334 folio 258 dengan luasan 6.000 m<sup>2</sup>.
3. Membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pandu yang dibuat di Manado pada tanggal 15 Nopember 2017.
4. Mengembalikan tanah SHM No. 58/1995/Pandu seluas 8.975 m<sup>2</sup> yang tergabung dalam surat perjanjian jual beli pada point 3.
5. Memberikan kesempatan kepada penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah).

## II. SUBSIDAIR

Jika gugatan Primair tidak terpenuhi maka penggugat bermohon agar Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pandu yang dibuat pada tanggal 15 Nopember 2017 dibatalkan dengan membagi Lahan secara Proporsional seperti yang tercantum pada Surat perjanjian jual beli yang dimaksud pada bagian 2 ayat 5 yakni Tergugat mendapat 1/3 bagian dari lahan seluas 15.000 m<sup>2</sup> dan 2/3 bagian dikembalikan kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat, Pihak Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang ia kirimkan

Halaman 5 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melalui E-court Pengadilan Negeri Manado tertanggal 7 Mei 2024, sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;

## I. DALAM EKSEPSI

### I.1. Eksepsi Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

2. Bahwa M. Yahya Harahap, SH menguraikan yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus **terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*)**. (*M. yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta:2007, hal. 448*);
3. Bahwa dalam uraian selanjutnya M. Yahya Harahap, SH menjelaskan kualifikasi gugatan yang *obscuur libel* ialah sebagai berikut: (*M. yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta:2007, hal. 449 - 453*)
  - **Tidak jelas dasar hukum (*rechts grond*) dalil gugatan;**
  - Tidak jelasnya objek sengketa, yang juga diklasifikasi sebagai berikut:
  - Tidak disebutkannya batas-batas objek sengketa (tanah);
  - Luas Tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat;
  - Tidak disebutnya letak tanah; dan
  - Tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat.
  - **Petitum gugatan tidak jelas yakni petitum tidak rinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum; dan**
  - Masalah penggabungan posita wan prestasi dan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa mencermati isi dari gugatan/perubahan gugatan Penggugat menunjukan adanya kekaburan dalam merumuskan gugatan terutama terkait adanya kontra diksi antara posita dan petitum gugatan. Adapun kontradiksi tersebut dapat digambarkan dalam petitum angka 4 mencantumkan:

“Tergugat harus mengembalikan SHM No. 58/1995/Pandu seluas 8.975 M<sup>2</sup> yang tergabung dalam surat perjanjian jual beli pada poin 3”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun Tergugat tidak mencantumkan objek SHM dimaksud dalam dalil-dalil posita gugatan, sehingga tidak terhubung antara posita dan petitum;

## I.2. Eksepsi Perubahan Gugatan Tidak Memenuhi Syarat Formil

5. Bahwa merujuk pada pasal 127 Rv yang turut ditegaskan sebagaimana dalam Buku II Teknis Peradilan Perdata Umum huruf K angka 2 menyebutkan:

*Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, **tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil.** (Pasal 127 Rv: **asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan**)*

Atas dasar demikian perubahan gugatan Penggugat sejatinya tidak memenuhi syarat formil perubahan gugatan karena bertentangan atau melanggar Pasal 127 Rv;

6. Bahwa berdasarkan argumentasi eksepsi diatas, maka beralasan hukum bagi Yang Mulia Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijkeverklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa Tergugat menarik secara tegas segala dalil yang disampaikan dalam eksepsi sebagai bagian integral dari jawaban dalam pokok perkara;

**Perbuatan Jual Beli Atas Bidang Tanah Yang dimaksud Dalam Posita dan Petitum Oleh Penggugat Sudah Terbayar Lunas dan Sampai Saat Ini Ada Dalam Penguasaan Tergugat**

8. Bahwa benar Tergugat telah membeli tanah kepada Penggugat di lokasi bernama "Pandu Kampung" di Kelurahan Pandu Lingkungan I Kecamatan Bunaken Kota Manado berdasarkan Surat Persetujuan Jual Beli tertanggal 15 Desember 2017 antara Penggugat dan Tergugat atas tanah sesuai Register Tanah Persil No. 334 Folio No. 258 dengan Luas 6.000 M<sup>2</sup> dan harga yang disepakati sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Namun, selanjutnya jual beli tersebut dipertegas melalui Akta Jual Beli Nomor: 107/2017 tertanggal 22 Desember 2017;
9. Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mempersoalkan SHM Nomor: 58/Desa Pandu, yang terbit tanggal 10 Maret 1987 dengan Gambar situasi No. 3504/1987, tanggal 12 Oktober 1987 seluas 8.975 m<sup>2</sup>,

Halaman 7 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tanah a quo **bukanlah** milik Penggugat melainkan sudah menjadi milik **JOHNY KAWASA** sehingga kemudian oleh JOHNY KAWASA dialihkan kepada Tergugat melalui jual beli berdasarkan **Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Budiharto Prawira, SH Nomor 162/2018 tertanggal 24 April 2018**. Selanjutnya, pihak Tergugat sudah melakukan transaksi jual beli atas tanah berdasarkan SHM a quo dengan jumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor: 162/2018 tertanggal 24 April 2018;

10. Bahwa setelah peralihan jual beli tersebut, pihak Tergugat telah melakukan baliknama di Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, sehingga SHM Nomor: 58/ Desa Pandu, terbit tanggal 10 Maret 1987 dengan Gambar situasi No. 3504/1987, tanggal 12 Oktober 1987 seluas 8.975 M<sup>2</sup> atasnama saat ini tercatat pemegang hak terakhir adalah Esrael Waworuntu (Tergugat *in casu*);

11. Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdara, menyebutkan: Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Selanjutnya mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, menyatakan: **“Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.**
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan: **“Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”;**

Merujuk pada ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas dilengkapi dengan yurisprudensi-yurisprudensi, maka terdapat kaidah-kaidah pokok sebagai berikut:

- a. Persetujuan jual beli terjadi dimana pihak yang satu (Penjual) mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang;
- b. Pihak yang lain (Pembeli) untuk membayar harga yang dijanjikan; dan
- c. Semenjak ditandatanganinya Akta Jual Beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka atas tanah yang dijual telah beralih kepada pembeli.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa adapun sesuai kaidah hukum jual beli berdasarkan dalil angka 11 diatas dihubungkan dengan peralihan hak berdasarkan jual beli sebagaimana dimaksud dalil angka 8 dan 9 Jawaban serta proses balik nama yang terjadi berdasarkan mekanisme hukum menjadi atasnama Tergugat, maka antara Penggugat dan Tergugat sejatinya tidak terdapat alasan hukum lagi untuk bersengketa;

**Tergugat adalah Pembeli Beritikad Baik yang Berhak mendapat Perlindungan Hukum.**

13. Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang dikeluarkan pada tanggal 9 Desember 2016 huruf B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata bagian Perdata Umum angka 4 menyebutkan:

*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

*Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:*

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)** atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat).
    - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

14. Bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat terkait tanah yang bernama "Pandu Kampung" di Kelurahan Pandu Lingkungan I Kecamatan Bunaken Kota Manado berdasarkan Register Tanah Persil 334 Folio 258 dengan Luas 6.000 M<sup>2</sup> pada prinsipnya sudah memenuhi klasifikasi **pembeli beritikad baik** sebagaimana amanat Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016, yakni:

14.1. Melalui tata cara/prosedur dan dokumen yang sah.

- Bahwa Tergugat telah membeli secara langsung tanah *a quo* dari Penggugat
- Bahwa setelah melakukan penelitian dokumen, maka pembayarannya dilaksanakan terang dan tunai dan dibuktikan dengan Surat Persetujuan Jual Beli dengan Nomor: 532/71.71.01.1009/JB/XII/2017 tanggal 15 Desember 2017
- Bahwa transaksi jual-beli selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 107/2017 tertanggal 22 Desember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Kepala Kecamatan Bunaken Kota Manado selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.Sementara (PPATS)

**Dengan demikian Tergugat sesungguhnya telah mengikuti mekanisme yakni telah melakukan pembelian tanah didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

14.2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah.

- Bahwa telah ternyata sebelum dibeli, **Tergugat** telah meneliti dokumen-dokumen kepemilikan Penggugat dan dibuktikan melalui Surat-Surat yang dikeluarkan oleh Pemerintah

Halaman 10 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pandu yang membuktikan hak Penggugat yang adalah pemilik atas tanah *a quo*;

- Bahwa setelah tahapan penelitian berkas dan konfirmasi dilakukan oleh Tergugat, barulah pembayaran atau transaksi jual beli direalisasikan.

***Dengan demikian, Tergugat adalah pembeli yang sudah melakukan penelitian atas objek, dan membeli dari orang yang berhak.***

15. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian pada Jawaban Tergugat, telah ternyata Jual Beli bidang tanah yang dimaksudkan Penggugat **TELAH BERALIH DENGAN SAH MENURUT HUKUM** sehingga Tergugat termasuk sebagai **PEMBELI BERITIKAD BAIK**. Oleh karenanya, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982 dimana mencantumkan: "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*", maka eksistensi Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara jo Pasal 1320 KUHPerdara jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, seharusnya mendapat perlindungan hukum. Oleh karenanya, sangat beralasan bagi Yang Mulia Hakim untuk memberi perlindungan kepada Tergugat dengan menolak tuntutan hukum dari Penggugat;

16. Bahwa setelah meneliti Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 15 November 2017, terdapat beberapa kejanggalan sebagai berikut:

- 16.1. Bahwa objek yang diperjanjikan berupa tanah berdasarkan SHM Nomor: 58/Desa Pandu, yang terbit tanggal 10 Maret 1987 dengan Gambar situasi No. 3504/1987, tanggal 12 Oktober 1987 seluas 8.975 m<sup>2</sup> atasnama JOHNY KAWASA, dan bukan tanah milik Penggugat, sehingga perjanjian *in casu* tidak memenuhi syarat subyektif Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara terutama syarat kecakapan. Kecakapan dimaksud tidak hanya berbicara mengenai anak dibawah umur, akan tetapi juga merujuk pada kedudukan hukum dari subyek yang melakukan perjanjian. Artinya, seseorang yang bukan pemilik atas benda, seharusnya dikategorikan sebagai Pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum untuk menjual-belikan benda milik orang lain. Oleh karenanya,

Halaman 11 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan argumentasi hukum dimaksud sudah sepatutnya Perjanjian ini batal demi hukum dengan alasan tidak memenuhi syarat subyektif Perjanjian;

- 16.2. Bahwa Perjanjian tertanggal 15 November 2017 yang dibuat dibawah tangan, sudah seharusnya telah gugur dengan sendirinya atau tidak berlaku lagi ketika atas objek-objek yang dimaksud dalam Perjanjian sudah diperjual belikan berdasarkan akta otentik atau akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPATS. Adapun akta otentik dimaksud sebagaimana telah disebutkan pada posita angka 8 dan 9 yakni: **Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Budiharto Prawira, SH Nomor 162/2018 tertanggal 24 April 2018 dan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPATS Camat Bunaken Nomor 107/2017 tertanggal 22 Desember 2017;**

17. Bahwa dengan terbantahkannya secara sempurna dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, maka beralasan hukum untuk memohon agar Yang Mulia Hakim menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Berdasarkan dalil bantahan dan argumentasi hukum Tergugat diatas, maka perkenankan Tergugat memohon agar Yang Mulia Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Jika Yang Mulia Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang berikutnya yang telah ditetapkan yaitu hari Selasa tanggal 14 Mei 2024 berdasarkan berita acara persidangan bahwa acara sidang dilanjutkan dengan acara Pengajuan Replik dari Pihak Penggugat akan tetapi pada hari dan tanggal persidangan tersebut

Halaman 12 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pihak Penggugat belum mengajukan Surat Repliknya melalui E-court Pengadilan Negeri Manado;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang berikutnya yang telah ditetapkan yaitu hari Selasa tanggal 21 Mei 2024 berdasarkan berita acara persidangan bahwa acara sidang masih diberi kesempatan kepada Pihak Penggugat untuk mengajukan Surat Repliknya akan tetapi pada hari dan tanggal persidangan tersebut Pihak Penggugat masih belum juga mengajukan Surat Repliknya melalui E-court Pengadilan Negeri Manado maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pihak Penggugat tidak akan mengajukan Replik secara tertulis, sedangkan oleh Pihak Tergugat yang hadir menyatakan bertetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan berikutnya yang telah ditetapkan yaitu hari Selasa tanggal 4 Juni 2024, Majelis Hakim menyampaikan bahwa Majelis Hakim telah menerima Surat Pencabutan Gugatan dari Pihak Penggugat yang dikirimkan melalui Bagian PTSP Pengadilan Negeri Manado yaitu Surat Pencabutan Gugatan tertanggal 13 Mei 2024 yang pada pokoknya Pihak Penggugat menyatakan bahwa akan mencabut Surat Gugatan Wanprestasi yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan register perkara nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd, dengan alasan bahwa dalam gugatan penggugat tersebut masih ada berkas yang harus dilengkapi;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Pencabutan Gugatan dari Pihak Penggugat tersebut, Pihak Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan di persidangan bahwa ia keberatan dengan Pencabutan Gugatan Penggugat tersebut kemudian Pihak Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Permohonan Penolakan atas Pencabutan Gugatan Yang Diajukan Penggugat yakni tertanggal 11 Juni 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Tergugat keberatan dengan pencabutan gugatan dari Pihak Penggugat tersebut, maka acara persidangan dilanjutkan dengan pengajuan alat-alat bukti dari Pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya untuk Pengajuan Alat-alat Bukti dari Pihak Penggugat berupa bukti surat dan pemeriksaan saksi, Pihak Penggugat tidak pernah hadir lagi untuk menghadap ke persidangan sedangkan oleh Pihak Tergugat tetap hadir dan menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa di hadapan persidangan Pihak Tergugat tidak mengajukan alat-alat bukti berupa bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Penggugat hingga persidangan terakhir yang telah ditetapkan tidak hadir untuk mengajukan Alat-alat Bukti

Halaman 13 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd

### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

berupa bukti surat dan pemeriksaan saksi di hadapan persidangan, sehingga pemeriksaan perkara ini tidak dapat dilanjutkan lagi dan acara persidangan dilanjutkan dengan Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat pada Berita Acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan ternyata Pihak Penggugat pada persidangan selanjutnya untuk acara Pengajuan Alat-alat Bukti dari Pihak Penggugat berupa bukti surat dan pemeriksaan saksi, sudah tidak pernah hadir lagi menghadap ke persidangan meskipun kepadanya telah dipanggil secara sah dan patut melalui Panggilan E-Court (e-Summons) tertanggal 25 Juni 2024 untuk sidang tanggal 2 Juli 2024, namun tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak datangnya itu ternyata tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga menurut Majelis Hakim sudah cukup alasan bahwa pemeriksaan perkara ini tidak dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas menurut Majelis Hakim Pihak Penggugat tidak serius dalam mengajukan Gugatannya sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Gugur, maka terhadap biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 148 Rbg serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Gugur;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 695.000,- (Enam ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado pada hari Selasa tanggal 2 Juli 2024 oleh kami **Yance Patiran, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Astea Bidarsari, SH.,MH** dan **Iriyanto Tiranda, SH.,MH** masing - masing sebagai Hakim Anggota,

Halaman 14 dari 15 Hal Putusan Nomor : 151/Pdt.G/2024/PN Mnd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 9 Juli 2024 oleh Hakim Ketua Majelis dan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota dengan dibantu oleh **Nontje Ch. Opit** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Manado dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

**Hakim Anggota**

**Hakim Ketua Majelis,**

**Astea Bidarsari, SH.,MH**

**Yance Patiran, SH.,MH**

**Iriyanto Tiranda, SH.,MH**

**Panitera Pengganti**

**Nontje Ch. Opit**

### Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Proses	Rp. 150.000,-
3. Panggilan	Rp. 495.000,-
4. Redaksi	Rp. 10.000,-
5. Meterai	Rp. 10.000,-

**J U M L A H** Rp. 695.000,- (Enam ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah)