



PUTUSAN
NOMOR 62/PDT/2021/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT J-RESOURCES BOLAANG MONGONDOW, berkedudukan di Jhony Suhodo Nomor 41, Lingkungan IV, Kelurahan Kotabunan, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Provinsi Sulawesi Utara, yang diwakili oleh Edi Permadi, Presiden Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. (Cand).K.P.Henry Indraguna, S.H., M.H., C.L.A.,C.I.L., Hendry Sangapta Sitepu, S.H., Adi Sutrisno Simanjuntak, S.H., Apriwanto Manik, S.H., dan Kayaruddin Hasibuan, S.H., M.H., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "HENRY INDRAGUNA & PARTNERS LAW OFFICE" yang beralamat di The Belleza Office Tower, Lantai 8-Off 5, Jalan Arteri Soepeno Nomor 34, Permata Hijau, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu tanggal 1 April 2021 dalam register No. 67 SK/IV/2021/PN Ktg, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

L A W A N

RUDY MOKODOMPIT, bertempat tinggal di Dusun II Rt.000/Rw.004, Desa Bakan, Kecamatan Lolayan, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd tanggal 19 Mei 2021 tentang penetapan Majelis Hakim;

Telah membaca penetapan Majelis Hakim Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd tanggal 19 Mei 2021 tentang penetapan hari sidang;

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd



Telah membaca berkas perkara serta semua surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding dengan surat gugatannya tanggal 4 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 4 November 2020 dalam Register Nomor: 142/Pdt.G/2020/PN Ktg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya Tergugat adalah masyarakat yang bertempat tinggal Dusun II, Rt.003, Desa Bakan, Kecamatan Lolayan, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara;
2. Bahwa kemudian sekira pertengahan bulan September 2014, Tergugat telah ada mendatangi Penggugat dengan maksud dan tujuan untuk menjual dan/atau meminta ganti rugi atas beberapa bidang tanah berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya, dan kemudian atas kedatangan Tergugat dimaksud, Penggugat kemudian mempertanyakan mengenai alas hak dan dasar perolehan beberapa bidang tanah dimaksud kepada Tergugat, dan atas pertanyaan Penggugat tersebut, kemudian Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwasanya beberapa bidang tanah-tanah yang akan dijual dan/atau diminta ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat adalah beberapa bidang tanah-tanah milik Tergugat sendiri;
3. Bahwa selanjutnya, setelah Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwasanya tanah-tanah yang akan dijual dan/atau diminta ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat adalah tanah-tanah milik Tergugat sendiri, kemudian Penggugat mempertanyakan mengenai keberadaan lokasi/letak dari beberapa bidang tanah berserta luas-luas tanah tersebut kepada Tergugat, dan atas pertanyaan Penggugat dimaksud, kemudian Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwasanya beberapa bidang tanah berserta luas-luas tanah yang akan Tergugat jual dan/atau mintakan ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat adalah tanah-tanah yang masing-masing terletak di wilayah Osela I dan Puncak PDI di Desa Bakan, Kecamatan Lolayan, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara, dengan masing-masing luas tanah yakni seluas, sebagai berikut:

- 1) Osela I kurang lebih seluas 14.607M²
- 2) Puncak PDI kurang lebih seluas 10.850M²

Hal mana beberapa bidang tanah diatas, berdasarkan keterangan Tergugat kepada Penggugat bahwasanya Tergugat telah melakukan pengukuran



ulang kembali atas tanah-tanah tersebut, sehingga hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat dimaksud diperoleh luas keseluruhan beberapa bidang tanah yang masing-masing yang terletak di wilayah Osela I dan Puncak PDI di Desa Bakan, Kecamatan Lolayan, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara tersebut dengan luas masing sebagai berikut:

- Luas tanah yang terletak di Osela I berdasarkan hasil pengukuran Tergugat adalah seluas $\pm 0,6540$ Hektar;
- Luasa tanah yang terletak di Puncak PDI berdasarkan hasil pengukuran Tergugat adalah seluas $\pm 0,5421$ Hektar;

4. Bahwa selanjutnya, oleh karena Tergugat telah ada menyampaikan kepada Penggugat bahwasanya Penggugat adalah Pemilik atas tanah-tanah sebagaimana Penggugat uraikan diatas, serta juga oleh karena Tergugat telah ada menyampaikan bahwasanya Tergugat telah melakukan pengukuran ulang atas beberapa bidang tanah dimaksud sebagaimana Penggugat uraikan diatas, maka guna memastikan kebenaran atas hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat, Penggugat kemudian meminta kepada Tergugat untuk menunjukkan tata letak/lokasi serta luas keseluruhan beberapa bidang tanah yang masing-masing berlokasi/terletak di wilayah Osela I dan Puncak PDI Di Desa Bakan, Kecamatan Lolayan, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara untuk dilakukan pengecekan lokasi serta pengukuran ulang kembali dan/atau penyesuaian keseluruhan luas beberapa bidang tanah dimaksud dengan luas bidang Tanah yang sebelumnya di ukur oleh Tergugat, yakni masing-masing seluas (i) Osela I seluas $\pm 0,6540$ Hektar, (ii) Puncak PDI seluas $\pm 0,5421$ Hektar; dan setelah Penggugat melakukan pengecekan lokasi serta pengukuran ulang kembali atas beberapa bidang tanah dimaksud, Penggugat menemukan hasil pengecekan lokasi dan pengukuran kembali tanah dimaksud memiliki kesamaan/kesesuaian dengan tata letak/lokasi serta luas keseluruhan beberapa bidang tanah yang sebelumnya disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat yakni keseluruhan beberapa bidang tanah tersebut berlokasi/terletak di wilayah Osela I dan Puncak PDI Di Desa Bakan, Kecamatan Lolayan, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara dengan ukuran keseluruhan yakni masing-masing seluas (i) Osela I seluas $\pm 0,6540$ Hektar, (ii) Puncak PDI seluas $\pm 0,5421$ Hektar, dan atas adanya kesamaan/kesesuaian tata letak/lokasi serta luas keseluruhan beberapa bidang tanah tersebut, kemudian Penggugat



mencatat tata letak/lokasi serta luas keseluruhan beberapa bidang tanah tersebut sebagai (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dan; (ii) Kavling Tanah Nomor 802;

5. Bahwa selanjutnya, atas dasar Penggugat telah melakukan pengecekan lokasi serta pengukuran ulang kembali atas beberapa bidang tanah dimaksud yang kemudian hasilnya memiliki kesamaan/kesesuaian tata letak/lokasi serta luas keseluruhan beberapa bidang tanah tersebut, yang keseluruhan tata letak/lokasi serta luas beberapa bidang tanah tersebut dicatat Penggugat sebagai (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dan; (ii) Kavling Tanah Nomor 802, kemudian pada tanggal 18 September 2014 oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat melakukan jual beli dan/atau ganti rugi atas beberapa bidang tanah yang dijual dan/atau diminta ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat yakni tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga apabila ditotal maka keseluruhan harga jual dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, adalah sebesar Rp. 95.000.000.-(Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah);
6. Bahwa kemudian, sebelum Penggugat melakukan jual beli dan/atau ganti rugi atas beberapa bidang tanah yang dijual dan/atau diminta ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat yakni masing masing tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut, Tergugat telah terlebih dahulu (i) membuat surat kesepakatan



tanggal 18 September 2014 (ii) membuat Surat Pernyataan, Tanggal 18 September 2014, khusus untuk penjualan Kavling Tanah Nomor: 272L, dan juga membuat (i) surat kesepakatan tanggal 18 September 2014 (ii) Surat Pernyataan, Tanggal 18 September 2014, khusus untuk penjualan Kavling Tanah Nomor 802 dimaksud, hal mana tujuan surat-surat kesepakatan dan pernyataan-pernyataan tersebut dibuat oleh Tergugat adalah untuk dijadikan bukti bahwa Tergugat adalah pemilik sah dan berhak untuk menjual dan/atau meminta ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah);

7. Bahwa selanjutnya, atas dasar adanya (i) surat kesepakatan tanggal 18 September 2014 (ii) Surat Pernyataan, Tanggal 18 September 2014, khusus untuk penjualan Kavling Tanah Nomor: 272L, dan juga atas dasar adanya (i) surat kesepakatan tanggal 18 September 2014 (ii) Surat Pernyataan, Tanggal 18 September 2014, khusus untuk penjualan Kavling Tanah Nomor 802 yang sebelumnya dibuat oleh Tergugat dengan tujuan sebagaimana Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat membuat Kuitansi, tanggal 18 September 2020 sebagai tanda/bukti bahwasanya oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat telah sah melakukan jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut, yang apabila ditotal maka keseluruhan harga jual dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, adalah sebesar Rp. 95.000.000,-(Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah);

8. Bahwa selanjutnya, oleh karena pada tanggal 18 September 2014 Tergugat telah sah menjual dan/atau meminta ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut kepada Penggugat, kemudian Penggugat menyerahkan uang pembayaran/pembeli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan, (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut, secara tunai/cash, yang apabila di total maka total keseluruhan harga jual dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat secara tunai/cash adalah sebesar Rp. 95.000.000,-(Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah);
9. Bahwa kemudian, atas dasar Tergugat telah menerima uang pembayaran/pembeli dan/atau ganti rugi atas (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan, (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah)

Halaman 6 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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



tersebut secara tunai/cash dari Penggugat sebagaimana Penggugat uraikan di dalam gugatan *a quo*, kemudian Penggugat sebagaimana Penggugat uraikan pada angka 7 (tujuh) gugatan *a quo* telah membuat kuitansi pembelian kepada Tergugat sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 55.000.000.00,-(Lima Puluh Lima Juta Rupiah) dan, (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang keseluruhan harga jual beli dan/atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 45.000.000.00,-(Empat Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut, hal ini dapat Penggugat buktikan dengan adanya bukti (i) Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan juga (ii) Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, Dan setelah Penggugat membuat Kuitansi-kuitansi yang masing-masing bertanggal Tanggal 18 September 2014 dimaksud kepada Tergugat, kemudian Tergugat menyerahkan seluruh bukti-bukti kepemilikan/Kart-Kart Tanah atas (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa sebelumnya, sejak Tergugat menjual dan/atau meminta ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut dari Penggugat dengan keseluruhan harga jual beli sebagaimana Penggugat uraikan di dalam gugatan *a quo*, dan/ataupun sejak Tergugat menyerahkan seluruh bukti-bukti kepemilikan/Kart-Kart atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya,



dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut kepada Penggugat, Tergugat atau siapa pun sama sekali tidak pernah merasa keberatan dalam bentuk apapun atas jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut, namun belakangan secara tiba-tiba dan tanpa alasan serta dasar hukum yang jelas terdapat adanya keberatan dari Pihak lain yang menyatakan bahwasanya tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut merupakan miliknya (Pihak lain) dan bukan milik Tergugat, sehingga atas dasar keberatan Pihak lain dimaksud, kemudian Pihak lain tersebut menyatakan tidak mengakui jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dimaksud, yang sebelumnya dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, Padahal faktanya Tergugat telah secara nyata menjual dan/atau meminta ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut kepada Penggugat dan Penggugat juga telah membeli dan/atau mengganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut dari Tergugat, lagi pula di berdasarkan bukti Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya, dan juga Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya tersebut juga telah sangat nyata, jelas dan terang masing-masing tertulis bahwasanya Tergugat telah menjual dan/atau meminta ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya tersebut kepada Penggugat, dengan keseluruhan harga sebagaimana Penggugat uraikan di dalam gugatan *a quo*, untuk lebih jelas berikut Penggugat kutip kembali masing-masing bunyi baik (i) Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya, maupun (ii) Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya, dimaksud sebagai berikut:

Sudah Terima Dari : PT. J-Resources Bolaang Mongondow

Terbilang : Lima Puluh Lima Juta Rupiah

Untuk Pembayaran : Pembayaran Uang Jual Beli Tanah beserta seluruh tanaman yang ada diatasnya atas Kavling Nomor: 272L, seluas $\pm 0,6540$ Hektar terletak di Blok Bakan atas nama Rudy Mokodompit.

Sejumlah : Rp. 55.000.000,-
Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya;

Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya

Sudah Terima Dari : PT. J-Resources Bolaang Mongondow

Halaman 9 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbilang : Empat Puluh Lima Juta Rupiah

Untuk Pembayaran : Pembayaran Uang Jual Beli Tanah beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya atas Kavling Nomor: 272L, seluas \pm 0,6540 Hektar terletak di Blok Bakan atas nama Rudy Mokodompit.

Sejumlah : Rp. 45.000.000,-

Berdasarkan uraian diatas, maka sangat nyata, jelas dan juga terang bahwasanya tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang dijual dan/atau diminta ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat merupakan tanah-tanah yang keseluruhan letak/lokasi, luasa serta harga telah dirinci dan disebutkan dengan nyata, jelas dan terang pula.

11. Bahwa selanjutnya, tindakan-tindakan Pihak lain sebagaimana Penggugat uraikan di dalam gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan tidak mengakui jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang sebelumnya dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, adalah merupakan tindakan yang sama sekali tidaklah berdasarkan hukum, sebab berdasarkan adat istiadat/kebiasaan yang terjadi dimasyarakat bahwa jual beli atas sebidang dan beberapa bidang tanah dengan menggunakan dan/atau membuat kuitansi pembayaran dari baik dari penjual maupun pembeli yang kemudian Kuitansi pembayaran tersebut diberikan/diserahkan oleh penjual kepada Pembeli, lalu kemudian dilakukan penyerahan seluruh bukti-bukti kepemilikan tanah/Kart-Kart atas tanah-tanah tersebut kepada Pembeli sudah dapat dikatakan sebagai jual beli yang sah. Dan Begitu juga menurut adat istiadat/kebiasaan yang terjadi yang berlaku pada Penggugat bahwa apabila Penggugat membeli dan/atau mengganti rugi tanah berserta tanaman yang berada di atasnya milik penjual/masyarakat, Penggugat Terlebih dahulu memastikan alas hak atas tanah-tanah yang akan dibeli dan/atau diganti rugi oleh Penggugat kepada Penjual/Masyarakat, lalu

Halaman 10 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd



kemudian penjual/masyarakat akan membuat surat kesepakatan dengan Penggugat dan juga membuat surat pernyataan kepada Penggugat, selanjutnya penjual/masyarakat menyerahkan seluruh bukti-bukti kepemilikan tanah/Kart-Kart atas tanah-tanah tersebut kepada Penggugat, atas penyerahan seluruh bukti-bukti kepemilikan tanah/Kart-Kart atas tanah-tanah tersebut, kemudian Penggugat membuatkan kuitansi pembayaran pembelian dan/atau ganti rugi atas tanah-tanah dimaksud dan juga melakukan pembayaran secara seketika dan sekaligus kepada penjual/masyarakat, hal tersebut juga sudah dapat dikatakan sebagai jual beli yang sah;

12. Bahwa selain dari pada itu, sejak awal terjadinya jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang sebelumnya dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah dengan penuh itikad baik serta dengan penuh keyakinan ataupun kepercayaan, dan juga tanpa terpikir oleh Penggugat bahwasanya dikemudian hari akan adanya tindakan-tindakan Pihak lain yang menyatakan tidak mengakui jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang sebelumnya dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut, dan oleh karenanya guna melindungi hak-hak hukum Penggugat yang sejak awal telah beritikad baik di dalam membeli dan/atau mengganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dengan harga jual-beli keseluruhan sebesar sebagaimana Penggugat uraikan di dalam gugatan *a quo*, maka demi hukum Penggugat sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum, hal ini juga telah sangat jelas dan terang digariskan di dalam ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1230K/Sip/1980 tertanggal 2 Maret 1982, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pembali yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan diatas, serta merujuk kepada adanya tindakan-tindakan Pihak lain yang menyatakan tidak mengakui jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya, yang sebelumnya dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka hal tersebut tentunya telah mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat yang sejak awal telah beritikad baik di dalam membeli dan/atau mengganti rugi atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya, dan juga (ii) tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya tersebut, sehingga dengan demikian maka sudah selayaknya dan/atau sepatutnya majelis hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo* menerima dan/atau mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya demi terjaminnya kepastian hukum bagi Penggugat selaku pembeli beritikad baik;

14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dasar-dasar, serta bukti-bukti yang sah, yang akan diajukan Penggugat atas Gugatan ini, maka sangat layak dan beralasan apabila Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara *a quo* menerima dan mengabulkan dalil-dalil dan permohonan atau tuntutan yang disampaikan oleh Penggugat secara keseluruhan;

Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan-keterangan, bukti-bukti dan dasar hukum-dasar hukum yang telah diuraikan diatas, Penggugat dengan ini menyampaikan dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*, untuk kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan bunyi amar, sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat kesepakatan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah Nomor: 272L,

Halaman 12 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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

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

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kesepakatan yang Sah;

3. Menyatakan Surat kesepakatan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar, adalah merupakan kesepakatan yang Sah;
4. Menyatakan Surat Pernyataan, Tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah Surat Pernyataan yang sah;
5. Menyatakan Surat Pernyataan Tanggal 18 September 2014 yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah Surat Pernyataan yang sah;
6. Menyatakan Kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
7. Menyatakan Kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
8. Menyatakan Jual Beli dan/atau ganti rugi tanah antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan Kuitansi tanggal 18 September 2014 adalah sah;
9. Menyatakan penjualan atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sah;
10. Menyatakan Jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah/Kavling Tanah Nomor: 283B dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 3,2423 Hektar

Halaman 13 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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



berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya yang dilakukan oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat adalah jual beli dan/atau ganti rugi yang sah;

11. Menyatakan segala hak atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, Demi hukum Telah beralih kepada Penggugat sejak terjadinya jual beli dan/atau ganti rugi yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kuitansi masing-masing tertanggal 18 September 2014 yang disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan tanah/kart-kart tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;
12. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut.
13. Menghukum Tergugat dan/atau siapapun serta pihak manapun untuk taat, patuh dan tunduk terhadap putusan *a quo*;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus dalam perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat dengan ini memohon putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan Pemutus perkara *a quo* (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa telah memperhatikan relas panggilan untuk Tergugat, tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang pada tanggal 6 November 2020, 27 November 2020 dan tanggal 4 Desember 2020 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini di tingkat pertama tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat sekarang Terbanding;

Menimbang, bahwa mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg tanggal 4 Maret 2021 yang amar selengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum namun tidak hadir menghadap di depan persidangan;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.857.400,00 (tiga juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu empat ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg, putusan tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Maret 2021;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu tersebut, Penggugat sekarang Pembanding mengajukan permohonan banding yang telah diterima oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu tanggal 16 Maret 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg, dan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat, pada tanggal 24 Maret 2021;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu yang dimohonkan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang telah diterima oleh Pengadilan Negeri Kotamobagu tanggal 1 April 2021, dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan kepada kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 6 April 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan memori banding pada hari Kamis tanggal 1 April 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat melalui relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding pada tanggal 6 april 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding, sebagaimana nyata dari Surat Keterangan tidak Mengajukan Kontra Memori Banding Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg tanggal 14 April 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengandilan Negeri Kotamobagu;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara dalam waktu 14 hari setelah pemberitahuan, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat pada tanggal 29 Maret 2021 dan kepada kepada Terbanding semula Tergugat 24 Maret 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg ternyata permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 16 maret 2021 terhadap putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg tanggal 4 Maret 2021, maka permintaan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat masih dalam tenggang waktu, sehingga telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara *yuridis formal* harus dinyatakan dapat diterima ;

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

- Bahwa Pembanding dahulu Penggugat secara tegas menolak keseluruhan amar dari Putusan Pengadilan Negeri dimaksud, dengan alasan sebagai berikut:
 - (i) Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Kotamobagu (“*Judex Factie*”) telah tidak melaksanakan hukum yang berlaku di Indonesia;
 - (ii) Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Kotamobagu (“*Judex Factie*”) telah Keliru dalam mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang penting dalam perkara ini;
 - (iii) Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Kotamobagu (“*Judex Factie*”) telah tidak berhati-hati, tidak cermat dan tidak teliti dalam memeriksa perkara *a quo*;
- Bahwa dalam rangka melaksanakan hak hukumnya, Pembanding dahulu Penggugat mengajukan Memori Banding sebagai wujud permohonan bandingnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri dimaksud dengan alasan-alasan, dalil-dalil, bukti-bukti dan dasar hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini:
 - I. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA DI PENGADILAN NEGERI KOTAMOBAGU (“JUDEX FACTIE”) TELAH TIDAK MELAKSANAKAN HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA
 - 1. Bahwa sebagaimana diketahui bahwasanya di dalam hukum acara perdata berlaku asas hakim bersifat pasif atau hakim bersifat menunggu. Dalam persidangan hakim tidak diperbolehkan untuk

Halaman 16 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd



berinisiatif melakukan perubahan atau pengurangan, sekalipun beralasan demi rasa keadilan. Putusan tersebut tetap tidak dapat dibenarkan dalam koridor hukum acara perdata. Putusan hakim pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara. Hakim hanya menimbang hal-hal yang diajukan para pihak dan tuntutan hukum yang didasarkan kepadanya (*iudex non ultra petita* atau *ultra petita non cognoscitur*). Hakim hanya diperbolehkan menentukan, mengenai hal-hal yang diajukan dan dibuktikan oleh Penggugat di persidangan;

2. Bahwa sebelumnya mohon perhatian majelis hakim tinggi bahwasanya sejak awal persidangan pengadilan negeri kotamobagu pada tingkat pertama telah beberapa kali memanggil Tergugat untuk hadir membantah gugatan yang sebelumnya diajukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT, akan tetapi nyatanya TERBANDING dahulu TERGUGAT sama sekali tidak hadir di persidangan untuk membantah gugatan *a quo*, hal tersebut secara hukum tentu telah cukup menunjukkan dan membuktikan bahwasanya majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Kotamobagu ("*Judex Factie*") telah mengetahui dengan baik bahwasanya secara hukum TERBANDING dahulu TERGUGAT telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya terhadap gugatan yang sebelumnya diajukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT, sehingga dengan demikian maka demi hukum pula setiap, segala, dan seluruh hal-hal yang PEMBANDING dahulu PENGGUGAT ajukan dan buktikan di persidangan harus dianggap sebagai bukti-bukti yang sempurna (*volledig vewijs*) dan telah diakui kebenarannya oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT sebagaimana diatur di dalam Ketentuan Pasal 174 HIR *juncto* Ketentuan Pasal 176 HIR. Untuk lebihnya jelasnya berikut PEMBANDING dahulu PENGGUGAT kutip kembali bunyi ketentuan Pasal 174 HIR *juncto* ketentuan Pasal 176 HIR dimaksud sebagai berikut;

Pasal 174 HIR

"Pengakuan yang diberikan didepan hakim menghasilkan bukti sempurna baik terhadap pribadi orang yang dikuasakan khusus untuk memberikan pengakuan tersebut " (Pasal 1925 KUHper);

Pasal 176 HIR



“Setiap pengakuan harus diterima secara keseluruhannya dan hakim dilarang untuk menerima sebagian daripadanya dan menolak bagian yang lainnya sehingga merugikan si pemberi pengakuan itu, kecuali pengakuan seorang yang berhutang yang untuk membebaskan dia dari hutang tersebut, telah mengemukakan hal-hal yang terbukti palsu adanya” (Pasal 1924 KUHPer).

3. Bahwa berdasarkan uraian diatas, serta merujuk kepada ditolaknya gugatan PEMBANDING dahulu PENGUGAT oleh Majelis hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kotamobagu (“*Judex Factie*”) dan juga adanya tindakan TERBANDING dahulu TERGUGAT yang telah secara nyata melepaskan hak untuk membela kepentingannya terhadap gugatan yang sebelumnya diajukan oleh PEMBANDING dahulu PENGUGAT serta dikaitkan dengan keberlakuan Asas Ultra Petitem Partium (Ultra Petita) serta Asas Hakim Pasif/Hakim Menunggu, maka dengan demikian gugatan yang sebelumnya diajukan oleh PEMBANDING dahulu PENGUGAT sudah sepatutnya dan/atau selayaknya dikabulkan secara verstek oleh *Judex Factie*, akan tetapi justru sebaliknya *Judex Factie* malah menolak gugatan PEMBANDING dahulu PENGUGAT tersebut, dan oleh karenanya putusan *Judex Facti a quo* secara hukum merupakan putusan yang dibuat dengan nyata-nyata melanggar Asas Hakim Pasif/Hakim Menunggu, sehingga putusan *a quo* haruslah dibatalkan;
4. Bahwa selain dari pada itu, mohon perhatian yang mulia majelis hakim tinggi bahwa sesungguhnya *judex factie* di dalam memutus perkara *a quo* demi hukum haruslah mengabulkan gugatan PEMBANDING dahulu PENGUGAT secara verstek dikarenakan TERBANDING dahulu TERGUGAT sama sekali tidak hadir di persidangan untuk membantah gugatan *a quo* dan oleh karena TERBANDING dahulu TERGUGAT sama sekali tidak hadir di persidangan untuk membantah gugatan *a quo* maka secara hukum tanpa harus dibuktikan pun dipersidangan *judex factie* harus mengabulkan gugatan *a quo*, hal ini juga telah secara tegas dan jelas diatur di dalam Butir IV huruf C SEMA No. 7 TAHUN 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, untuk lebih jelaskan berikut PEMBANDING dahulu PENGUGAT kutip kembali bunyi Butir IV huruf C SEMA No. 7 TAHUN 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil



rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan dimaksud sebagai berikut:

Butir IV huruf C SEMA No. 7 TAHUN 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan

Dalam menjatuhkan putusan secara verstek tidak diperlukan pembuktian, hakim dapat mengabulkan gugatan kecuali gugatan tidak berasal atau melanggar hukum, hal ini cukup dilihat dari posita surat gugatan, Pasal 125 Ayat 1 HIR.

5. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, sangat jelas dan terang terbukti bahwasanya Majelis Hakim Tingkat Pertama Di Pengadilan Negeri Kotamobagu ("JudeX Factie") Telah Tidak Melaksanakan Hukum Yang Berlaku Di Indonesia, sehingga dengan demikian putusan *a quo* haruslah dibatalkan;

II. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA DI PENGADILAN NEGERI KOTAMOBAGU ("JUDEX FACTIE") TELAH KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN FAKTA-FAKTA DAN BUKTI-BUKTI YANG PENTING DALAM PERKARA INI;

1. Bahwa JudeX Factie dalam pertimbangannya pada halaman 24 (dua puluh empat) paragraf 6 (enam) dan halaman 25 (dua puluh lima) sampai dengan halaman 27 (dua puluh tujuh) dalam PUTUSAN-nya, yang dikutip sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Apakah benar telah terjadi kesepakatan jual beli atas 2 (dua) kavling tanah, yaitu tanah kavling 272L seluas 0,6540 Hektar di wilayah Puncak PDI dan tanah kavling 802 seluas 0,5421 Hektar di wilayah Osela I, yang keduanya terletak di Desa Bakan Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow?

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan ini yang perlu untuk dibuktikan adalah apakah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah kesepakatan jual beli tanah ataupun kesepakatan ganti rugi tanaman tumbuh berada di atas kedua tanah kavling tersebut?



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, bukti surat P-2 bukti surat P-3 dan bukti surat P-4 diketanul barnwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan kesepakatan jual beli tanah beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya atas kavling nomor 272L seluas kurang lebih 0,6540 Hektar yang terletak di Wilayah Puncak PDI, di Desa Bakan, Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow,

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P6. bukti surat P-7, dan bukti surat P-8 diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan kesepakatan terkait ganti rugi tanaman tumbuh yang berada di atas tanah kavling nomor 802 seluas 0,5421 Hektar yang terletak di Wilayah Osela I, di Desa Bakan, Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow;

Menimbang. bahwa terhadap bukti surat P-6, bukti surat P-7, dan bukti surat P-8 apabila diperbandingkan dengan bukti surat P-9 terdapat perbedaan dimana pada buku surat P-9 yang berupa Surat Kesepakatan tertanggal 18 September 2014 diketahui bahwa terhadap tanah kavling nomor 802 tersebut telah diadakan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdanarkan bukti-bukti surat tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat batwa terhadap kedua objek sengketa tersebut terdapat perbedaan, dimana untuk tanah kayling nomor 272L seluas kurang lebih 0,6540 Hektar yang terletak di Wilavah Puncak PDI di Desa Bakan, Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow memang benar antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual beli tanaman, sedangkan untuk tanah kavling nomor B02 seluas 0,5421 Hektar yang terletak di Wilayah Osela I, di Desa Bakan, Kecamatan Loiayan Kabupaten Bolaang Mongondow masih pertu dibuktikan lebih lanjut apakah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah kesepakatan terkait juai beli tanah ataukah kesepakatan ganti rugi tanaman tumbuh;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tanah kavling nomor 802 seluas 0,5421 Hektar yang terletak di Wilayah Osela I,



Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, yaitu saksi Hin Mamonto dan saksi Adhi Prasetyo yang pada pokoknya menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual beli tanah, baik yang terletak di Wiayah Puncak PDI maupun di Wilayah Osela;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Hin Mamonto dan keterangan saksi Adhi Prasetyo apabila diperbandingkan dengan keterangan Saksi Irwen terdapat perbedaan dimana Saksi Irwan membeikan keterangan bahwa terhadap kedua objek sengketa larsebul adalah kesepakatan ganti rugi tanaman tumbuh, bukan perjanjian jual beli tanah;

Menimbang, bahwa pertentangan antara keterangan Saksi Hin Mamonto dan keterangan Saksi Adhi Prasetyo dengan keterangan Saksi Irwan memberikan pilihan kepada Majelis Hakim untuk menentukan mana yang benar menurut Majelis Hakim mengingat sifat dari keterangan saksi adalah keterangan yang bebas, dalam hal ini tidak mengikat Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip unius testis nuius testis yang artinya satu saksi bukanlah saksi" yang terwujud dalam Pasal 1905 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 306 RBG yang pada pokoknya menentukan bahwa "Keterangan satu orang saksi tanpa disertai alat bukli lain, menurut hukum, tidak boleh dipercaya", maka dengan mengacu pada prinsip Tersebut, dimana terdapat 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan pejanjian jual beli tanah atas kedua obiek sengketa tersebut, yaitu Saksi Hin Mamoniom dan Saksi Adhi Prasetyo, sedangkan hanya seorang saksi yang memberikan keterangan bahwa terhadap kedua objek sengketa tersebut adanya kesepakatan ganti rugi tanaman tumbuh, bukan perjanjian jual beli tanah. Yaitu Saksi Irwan, maka berdasarkan prinsip tersebut di atas, dan dikaitkan dengan bukti-bukti surat lainnya diketahui bahwa terhadap tanah kavling nomor 802 seluas 0,5421 Hektar yang terletak di Wilayah



Osela I juga telah diadakan kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, diketahui bahwa menang benar maksud kesepakatan yang diadakan antara Penggugat dengan Tergugat terhadap kedua objek sengketa tersebut adalah kesepakatan jual beli tanah; adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat, sebab faktanya sudah dipersidangan telah terungkap dengan jelas dan telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi bahwasanya baik berdasarkan bukti-bukti maupun keterangan saksi-saksi termasuk keterangan saksi Him Manmonto dan Adi Prasetyo, dibuat dan ditandatangani kesepakatan masing-masing tanggal 18 September 2021 oleh dan antara PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan juga surat pernyataan masing-masing tanggal 18 September 2021 yang dibuat oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT merupakan proses pemberian ganti rugi tanam tumbuh yang berlaku pada PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan hal tersebut bukan hanya berlaku bagi TERBANDING dahulu TERGUGAT saja melainkan berlaku juga bagi setiap masyarakat yang memiliki tanah kart-kart tanah dan meminta ganti rugi kepada PEMBANDING dahulu PENGUGAT, kata “jual beli tanah” yang terdapat di dalam isi surat kesepakatan masing-masing tanggal 18 September 2021 oleh dan antara PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan juga surat pernyataan masing-masing tanggal 18 September 2021 yang dibuat oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT sebagaimana *judex factie* nyatakan di dalam pertimbangan *a quo* telah sangat jelas dan terang terjawab dipersidangan berdasarkan keterangan saksi him mamonto, Saksi Irwan, saksi adi prasetyo yang pada pokoknya menyatakan bahwasanya ganti rugi yang dibayarkan oleh PEMBANDING dahulu PENGUGAT kepada masyarakat maka hal tersebut dianggap oleh masyarakat sebagai pembayaran atas jual beli tanah yang dimilikinya dan bukan ganti rugi atas tanaman dan tumbuhan diatas tanah yang dimilikinya, lagi pula di persidangan juga telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti secara jelas dan terang bahwasanya kata “jual beli tanah” yang terdapat di dalam isi surat kesepakatan masing-masing tanggal 18 September 2021 oleh dan antara PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan juga surat pernyataan masing-masing tanggal 18 September 2021 yang dibuat oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT sebagaimana *judex factie* nyatakan di dalam pertimbangan *a quo* merupakan ganti rugi yang diberikan oleh PEMBANDING dahulu PENGUGAT kepada TERBANDING dahulu TERGUGAT selaku pemilik kart tanah, hal mana ganti rugi dimaksud di nyatakan dengan terang dan jelas di dalam Bukti Kwitansi pembayaran masing-masing tertanggal 18 September 2021. untuk lebih jelas berikut Penggugat kutip kembali masing-masing bunyi baik (i) Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, maupun (ii) Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, dimaksud sebagai berikut:

Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya;

Sudah Terima Dari : PT. J-Resources Bolaang Mongondow

Terbilang : Lima Puluh Lima Juta Rupiah

Untuk Pembayaran : Pembayaran Uang Jual Beli Tanah beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya atas Kavling Nomor: 272L, seluas $\pm 0,6540$ Hektar terletak di Blok Bakan atas nama Rudy Mokodompit.

Uang ganti rugi tanaman tumbuh dan tali

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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

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

Halaman 23



asih tersebut kami berikan dalam bentuk tunai.

Sejumlah : Rp. 55.000.000,-
Kuitansi Tanggal 18 September 2014 khusus pembayaran pembelian/ganti rugi tanah atas Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,5421 Hektar beserta seluruh tanaman yang berada di atasnya

Sudah Terima Dari : PT. J-Resources Bolaang Mongondow

Terbilang : Empat Puluh Lima Juta Rupiah

Untuk Pembayaran : Pembayaran Uang Jual Beli Tanah beserta seluruh tanaman yang ada di atasnya atas Kavling Nomor: 272L, seluas \pm 0,6540 Hektar terletak di Blok Bakan atas nama Rudy Mokodompit
Uang ganti rugi tanaman tumbuh dan tali asih tersebut kami berikan dalam bentuk tunai.

Sejumlah : Rp. 45.000.000,-

Dari uraian tersebut diatas, sangat jelas dan terang terbukti bahwasanya yang dibayarkan oleh PEMBANDING dahulu PENGUGAT kepada TERBANDING dahulu TERGUGAT adalah pembayaran ganti rugi tanam tumbuh, dan bukan malah sebagaimana dinyatakan oleh *Judex factie* di dalam putusan *a quo*, sehingga dengan demikian setiap, segala, dan seluruh hal-hal yang berkaitan dengan kata “**jual beli tanah**” yang terdapat di dalam isi surat kesepakatan masing-masing tanggal 18 September 2021 oleh dan antara PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan juga surat pernyataan masing-masing tanggal 18 September 2021 yang dibuat oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT dimaksud, demi hukum haruslah dimaksud sebagai “Ganti Rugi” dan Bukan dimaknai sebagaimana dinyatakan oleh *Judex factie* di dalam putusan *a quo*;



2. Bahwa selain dari pada itu, mohon perhatian yang mulia mejelis Hakim Tinggi bahwasanya apabila dicermati pertimbangan *Judex Factie* di dalam putusan a quo, sangat jelas dan terang menunjukkan bahwa sesungguhnya *Judex Factie* tidak mempertimbangan keseluruhan isi dari surat kesepakatan masing-masing tanggal 18 September 2021 oleh dan antara PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan juga surat pernyataan masing-masing tanggal 18 September 2021 yang dibuat oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT dimaksud termasuk tidak mempertimbangan terkait isi dari Kwitansi pembayaran masing-masing tertanggal 18 September 2021 tersebut, padahal sudah seharusnya *Judex Factie* memahami dan menafsirkan keseluruhan isi dari isi dari surat kesepakatan masing-masing tanggal 18 September 2021 oleh dan antara PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan juga surat pernyataan masing-masing tanggal 18 September 2021 yang dibuat oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT dimaksud termasuk tidak mempertimbangan terkait isi dari Kwitansi pembayaran masing-masing tertanggal 18 September 2021 tersebut, dan tidak sekedar menafsirkan kata demi kata, istilah demi istilah atau menurut pengertian gramatikalnya saja, sebagaimana telah diatur dan ditentukan secara tegas dan jelas dalam Pasal 1348 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang untuk kemudahan referensi kami kutip sebagai berikut:

“Semua janji yang diberikan dalam satu persetujuan harus diartikan dalam hubungannya satu sama lain, tiap-tiap janji harus ditafsirkan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan.”

Selain itu, menurut Profesor DR. Ahmadi Miru, S. H., M. S., dalam bukunya yang berjudul “*HUKUM PERIKATAN: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*”, terbitan PT. Rajagrafindo Persada, makna Pasal 1348 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

“*suatu perjanjian tidak dapat ditafsirkan sebagian demi sebagian, melainkan harus diartikan sebagai suatu keutuhan.*”;



Lebih lanjut, menurut pendapat Profesor DR. Ahmadi Miru, S. H., M. S. itu kemudian diperkuat oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 1245 K/Sip/1974 tertanggal 9 Nopember 1976, yang menyatakan:

“Pelaksanaan suatu perjanjian dan tafsiran suatu perjanjian, tidak dapat didasarkan semata-mata atas kata-kata dalam perjanjian tersebut.”;

Dari uraian diatas, maka oleh karenanya, sudah menjadi keharusan bagi siapapun, terutama bagi *Judex Factie* yang seharusnya sangat memahami ketentuan-ketentuan tersebut, untuk dapat memahami atau menafsirkan atau mengartikan suatu perjanjian secara keseluruhan, termasuk menafsirkan maksud atau pengertian diadakannya perjanjian, juga mengenai hal-hal yang diperjanjikan (*nature of contract*).

3..Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, serta merujuk kepada pertimbangan-pertimbangan *Judex Factie a quo*, maka telah terbukti bahwasanya *Judex Factie* Telah Keliru Dalam Mempertimbangkan Fakta-Fakta Dan Bukti-Bukti Yang Penting Dalam Perkara ini, sehingga dengan demikian maka demi hukum putusan *a q uo* harus dibatalkan;

III. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA DI PENGADILAN NEGERI KOTAMOBAGU (“*JUDEX FACTIE*”) TELAH TIDAK BERHATI-HATI, TIDAK CERMAT DAN TIDAK TELITI DALAM MEMERIKAKAN PERKARA A QUO;

1. Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangannya pada halaman 27 (dua puluh tujuh) paragraf 5 (lima) dan paragraf 6 (enam) sampai dengan sampai dengan halaman 30 (tiga puluh) dalam PUTUSAN-nya, yang dikutip sebagai berikut:
2. Apakah kesepakatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tegugat adalah kesepakatan yang sah berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum. Maka harus diperhatikan syarat sahnya perjanjian



sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah ditentukan bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal Terhadap syarat-syarat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap syarat sepakat para pihak, kecakapan dan suatu hal tertentu. berdasarkan bukti-bukti surat tersebut di atas menunjukkan adanya para pihak yang membuat perjanjian, yaitu Penggugat dan Tergugat, sepakat yang diwujudkan dalam bentuk penandatanganan surat-surat kesepakatan, pernyataan dan kwitansi pembayaran serta objek dari perjanjian yaitu di wilayah Puncak PDI dan wilayah Osela I, maka Menurut Majelis Hakim terhadap ketiga syarat tersebut telah terpenuhi,

Menimbang, bahwa terhadap syarat keempat yaitu-kausanya yang halal, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kausa yang halal berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. alasan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang. Kesusilaan maupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah kesepakatan jual beli tersebut telah memenuhi syarat keempat ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Hin Mamonto sebagai Sangadi Desa Bakan tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 diketahui bahwa status Wilayah Puncak PDI dan Wilayah Osela I yang menjadi objek sengketa merupakan tanah negara yaitu kawasan hutan, namun dalam keterangannya dinyatakan pula bahwa terhadap kedua wilayah tersebut telah beralih menjadi hak milik, dalam hal ini milik Tergugat dan telah dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Hin Mamonto tersebut apabila diperbandingkan dengan keterangan saksi Irwan terdapat persesuaian dimana saksi Irwan memberikan keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Wilayah Puncak PDI dan Wilayah Oseia I yang menjadi objek sengketa merupakan tanah negara yaitu kawasan hutan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan kedua saksi tersebut di atas apabila dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa kedua objek sengketa tersebut tidak dapat diperjual belikan karena berstatus tanah negara yang merupakan kawasan hutan;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai kawasan hutan telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 45/PUU/XI/2011 yang pada pokoknya menentukan bahwa kawasan hutan didefinisikan sebagai wilayah tertentu yang diletakkan oleh Pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap. Konsekuensi logis dari hal tersebut adalah bahwa dalam konteks hukum pertanahan nasional terhadap kawasan hutan tidak diperbolehkan ada hak atas tanah di atasnya.

Menimbang, bahwa Hakim selalu diperhadapkan pada peristiwa konkret, konflik atau kasus yang harus diselesaikan atau dipecahkannya dan untuk itu perlu dicari hukumnya. Oleh karena itu sejalan dengan pemikiran dan Sudikno Mertokusumo bahwa Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara diberikan kebebasan untuk melakukan penemuan hukum secara leluasa berdasarkan prinsip kebebasan peradilan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dengan demikian, adalah suatu hal yang wajar bagi Majelis Hakim untuk mencari seluruh ketentuan yang pada pokoknya berkaitan dengan perkara ini,

Menimbang, bahwa terdapat putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2757 KPDT2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 41/Pdt.G/2017/PN Kig yang pada pokoknya berkaitan dengan kedua objek sengketa ini, dimana kawasan hutan tidak diperbolehkan ada hak milik atas tanah, dan terhadap kedua objek sengketa ini, PT JRBM selaku pihak Tergugat

Halaman 28 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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

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

Halaman 28



pada perkara tersebut diwajibkan membayar ganti rugi penguasaan kedua objek sengketa ini kepada pihak Penggugat dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hukum dikenal prinsip Res Judicata pro Veritate Habetur yang memiliki arti bahwa putusan hakim harus dianggap benar. Prinsip ini memiliki keterkaitan dengan perbuatan Hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara, yang mana putusan yang dijatuhkannya itu harus dianggap benar, apapun isi putusan tersebut sampai ada putusan yang lebih tinggi yang membatalkannya. Oleh karena itu, putusan Kasasi Mahkamah Agung sebagaimana tersebut di atas, haruslah dianggap benar sampai ada putusan yang lebih tinggi yang menganulimya:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tidak memenuhi syarat keempat dalam syarat sahnya perjanjian yaitu kausa yang halal, karena kedua objek sengketa tersebut merupakan kawasan hutan yang tidak boleh ada hak milik di atasnya:

Menimbang, bahwa selain itu terlihat pula dari rangkaian bukti-bukti yang diajukan Penggugat mulai dari adanya hubungan kerja antara Penggugat dengan Tergugat, inkonsistensi keterangan saksi yang menyatakan bahwa kedua objek sengketa adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan namun di sisi lain bisa diperjualbelikan dan beralih kepemilikannya, dan proses kesepakatan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, yang mana dulunya Tergugat adalah Karyawan Penggugat tanpa adanya sertifikat hak milik yang secara eksplisit diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah dalam hukum pertanahan nasional memberikan persangkaan kepada Majelis Hakim bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanyalah akal-akalan Penggugat, dengan tujuan agar Penggugat dapat menguasai dan mengambil manfaat dari kedua objek sengketa tersebut tanpa perlu membayar ganti rugi sebagaimana yang diputuskan dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung tersebut di atas,



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan demikian terhadap petitum angka 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

Pertimbangan *Judex Factie* yang demikian, merupakan pertimbangan yang secara telah keliru, sebab di persidangan telah terungkap dan terbukti secara terang bahwasanya yang dilakukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT kepada TERBANDING dahulu TERGUGAT adalah ganti rugi tanah dan tanaman tumbuh yang berada diatas sesuai dengan bukti-bukti kart yang dimiliki oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT, dan disampaing itu, dipersidangan juga telah terungkap dan terbukti secara terang bahwasanya berdasarkan keterangan saksi Him mamonto dan Juga Adi Prasetyo bahwa "Jual Beli" yang disertai dengan surat kesepakatan dan juga pernyataan yang dibuat oleh merupakan suatu prosedur yang berlaku bagi PEMBANDING dahulu PENGGUGAT sebagai tanda telah dilakukannya dan/atau diberikannya ganti rugi tanam tumbuh dan hal tersebut bukan hanya berlaku bagi TERBANDING dahulu TERGUGAT saja melainkan berlaku juga bagi setiap masyarakat yang memiliki tanah kart-kart tanah dan meminta ganti rugi kepada PEMBANDING dahulu PENGGUGAT, hal ini tentu menunjukkan dan membuktikan bahwasanya *judex factie* sama sekali tidak pernah benar-benar memperhatikan serta mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti, serta keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT selama pemeriksaan perkara di tingkat pertama;

3. Bahwa selain dari pada itu, mohon perhatian yang mulia majelis hakim tinggi bahwasanya oleh karena menurut kebiasaan dimasyarakat suatu pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT kepada masyarakat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap oleh masyarakat sebagai “Jual Beli” sebagaimana dinyatakan dengan tegas dan jelas oleh saksi, Him Mamonto, Irwan dan Adi Prasetyo dipersidangan, maka demi hukum menurut hukum ada yang berlaku di masyarakat pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT tersebut telah dapat dimaknai baik sebagaimana “Ganti Rugi” maupun sebagai “Jual Beli”, In casu pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT kepada TERBANDING dahulu TERGUGAT berdasarkan surat kesepakatan masing-masing tanggal 18 September 2021 oleh dan antara PEMBANDING dahulu PENGGUGAT dan juga surat pernyataan masing-masing tanggal 18 September 2021 yang dibuat oleh TERBANDING dahulu TERGUGAT dimaksud beserta dengan Kwitansi pembayaran masing-masing tertanggal 18 September 2021 tersebut demi hukum berdasarkan adat yang berlaku di masyarakat telah dapat dimaknai baik sebagaimana “Ganti Rugi” maupun sebagai “Jual Beli”, sehingga dengan demikian maka PEMBANDING dahulu PENGGUGAT yang telah memberikan pembayaran atas “ganti rugi” maupun pembayaran atas “Jual Beli” demi hukum harus tetap diberikan perlindungan hukum dikarenakan telah beritikad baik, bukan malah sebagaimana dinyatakan oleh *Judex factie* di dalam pertimbangan *a quo*, hal ini juga telah secara jelas dan tegas digariskan di dalam ketentuan **Butir B huruf a tentang RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA, PERDATA UMUM, SEMA No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas pengadilan, Halaman 5 (lima) dan 6 (enam)**, untuk lebih jelasnya berikut PEMBANDING dahulu PENGGUGAT kutip kembali bunyi ketentuan Butir B huruf a tentang RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA, PERDATA UMUM, SEMA No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun

Halaman 31 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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



2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas pengadilan, Halaman 5 (lima) dan 6 (enam) dimaksud sebagai berikut:

Butir B huruf a tentang RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA, PERDATA UMUM, SEMA No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas pengadilan, Halaman 5 (lima) dan 6 (enam).

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 ayat (3) KHUPerdata 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 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat;
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
4. Bahwa selanjutnya hal tersebut juga dinyatakan dengan telah jelas dan jelas di dalam butir IX SEMA No. 7 TAHUN 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya juga menerangkan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi, untuk lebih jelas berikut PEMBANDING dahulu TERBANDING kutip kembali bunyi ketentuan dari butir IX SEMA No. 7 TAHUN 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan dimaksud sebagai berikut:

Butir IX SEMA No. 7 TAHUN 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan.

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Dari uraian dan penjelasan diatas, terbukti bahwasanya pembeli beritikad baik harus dilindungi secara hukum in casu PEMBANDING dahulu PENGUGAT yang telah memberikan pembayaran atas "ganti rugi" maupun pembayaran atas "Jual Beli" demi hukum haruslah dilindungi dan bukan malah sebagaimana dinyatakan oleh judex factie di dalam pertimbangan a quo khususnya pertimbangan judex factie yang menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terdapat putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2757 KPDT2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 41/Pdt.G/2017/PN Kig yang pada pokoknya berkaitan dengan kedua objek sengketa ini, dimana kawasan hutan tidak diperbolehkan ada hak milik atas tanah, dan terhadap kedua objek sengketa ini, PT JRBM selaku pihak Tergugat pada perkara tersebut diwajibkan membayar ganti rugi penguasaan kedua objek sengketa ini kepada pihak Penggugat dalam perkara tersebut;

Sebab perkara tersebut sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan apa yang pekar a quo, dikarenakan di

Halaman 33 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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



dalam perkara *a quo* yang menjadi pihak-pihak hanyalah PEMBANDING dahulu PENGUGAT dengan TERBANDING Dahulu TERGUGAT, lagi pula *judex factie* seharusnya dapat memahami dan mengetahui bahwasanya jika memang ada pihak-pihak yang merasa keberatan terhadap adanya perkara *a quo* khususnya berkaitan dengan objek perkara *a quo*, tentu secara hukum pihak tersebut hanya dapat mengajukan gugatan kepada TERBANDING dahulu TERGUGAT selaku penjual atau yang meminta ganti rugi atas tanah berserta tanaman diatas atasnya kepada PEMBANDING dahulu PENGUGAT dan bukan malah kepada PEMBANDING dahulu PENGUGAT (Vide: Butir IX SEMA No. 7 TAHUN 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan). Sehingga dengan demikian tidaklah relevan apabila *judex factie* menjadikan putusan *a quo* sebagai dasar menyatakan menolak gugatan PEMBANDING dahulu PENGUGAT dalam perkara *a quo*.

5. Berdasarkan berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, serta merujuk kepada pertimbangan-pertimbangan *Judex Factie a quo*, maka telah terbukti bahwasanya *Judex Factie* telah tidak berhati-hati, tidak cermat dan tidak teliti dalam memeriksa perkara *a quo*, sehingga dengan demikian maka demi hukum putusan *a quo* harus dibatalkan;

PERMOHONAN UNTUK DIADAKANNYA PEMERIKSAAN ULANG ATAS PERKARA PEMBANDING

- Bahwa sebelumnya berdasarkan keseluruhan penjelasan-penjelasan yang telah PEMBANDING dahulu PENGUGAT uraikan diatas, serta merujuk kepada ketentuan Pasal 9 Ayat 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, yang berbunyi:

“Dari putusan Pengadilan Negeri yang bukan putusan penghabisan dapat diminta pemeriksaan ulangan hanya bersama-sama dengan putusan penghabisan.”;



maka dengan ini PEMBANDING dahulu PENGGUGAT mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado untuk melakukan pemeriksaan ulang atas seluruh surat yang menjadi Gugatan, bukti-bukti dan keterangan Saksi dan Ahli yang dahulu pernah disampaikan dalam persidangan tingkat pertama oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Kotamobagu.

Demikian PEMBANDING dahulu PENGGUGAT sampaikan alasan-alasan mengapa PEMBANDING dahulu PENGGUGAT harus mengajukan banding terhadap putusan *Judex Factie* di tingkat pertama, agar dapat terpenuhinya rasa keadilan PEMBANDING dahulu PENGGUGAT dan dapat terciptanya peradilan yang baik, berimbang dan sesuai dengan hukum acara yang berlaku.

PERMOHONAN PEMBANDING DAHULU PENGGUGAT

Berdasarkan penjelasan-penjelasan, fakta-fakta, bukti-bukti, keterangan Saksi-saksi dan fakta-fakta persidangan dalam pemeriksaan di tingkat pertama, maka adalah tepat dan beralasan serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, apabila PEMBANDING dahulu PENGGUGAT, untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado untuk berkenan memeriksa, memberikan pertimbangan hukum dan memutus sendiri terhadap perkara *a quo*, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Banding PARA PEMBANDING dahulu PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor: 142/Pdt.G/2020/Pn Ktg, tanggal 4 Maret 2021.
3. Menyatakan Surat kesepakatan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas \pm 0,6540 Hektar berserta seluruh tanaman yang berada diatasnya adalah merupakan kesepakatan yang Sah;
4. Menyatakan Surat kesepakatan tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar, adalah merupakan kesepakatan yang Sah;

5. Menyatakan Surat Pernyataan, Tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah Surat Pernyataan yang sah;
6. Menyatakan Surat Pernyataan, Tanggal 18 September 2014, yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat khusus untuk Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah Surat Pernyataan yang sah;
7. Menyatakan Kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
8. Menyatakan Kuitansi tanggal 18 September 2014 khusus untuk pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya adalah merupakan kuitansi pembayaran yang sah;
9. Menyatakan Jual Beli dan/atau ganti rugi tanah antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan Kuitansi tanggal 18 September 2014 adalah sah;
10. Menyatakan penjualan atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sah;
1. Menyatakan Jual beli dan/atau ganti rugi atas tanah/Kavling Tanah Nomor: 283B dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 3,2423$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya yang

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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

Halaman 36



dilakukan oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat adalah jual beli dan/atau ganti rugi yang sah;

11. Menyatakan segala hak atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya, Demi hukum Telah beralih kepada Penggugat sejak terjadinya jual beli dan/atau ganti rugi yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kuitansi masing-masing tertanggal 18 September 2014 yang disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan tanah/kart-kart tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;
12. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah (i) Kavling Tanah Nomor: 272L, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,6540$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya dan (ii) Kavling Tanah Nomor 802, dengan keseluruhan luas tanah yakni seluas $\pm 0,5421$ Hektar berserta seluruh tanaman yang berada di atasnya tersebut.
13. Menghukum Tergugat dan/atau siapapun serta pihak manapun untuk taat, patuh dan tunduk terhadap putusan *a quo*;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dan memutus dalam perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat dengan ini memohon putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dan Pemutus perkara *a quo* (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memeriksa dan mempelajari dengan saksama berkas perkara antara lain berupa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg, tanggal 4 Maret 2021, memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta memperhatikan alat bukti dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Pengadilan tingkat pertama dengan pertimbangan sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatan pada pokoknya adalah memohon agar Pengadilan menyatakan surat-surat yang dimaksudkan oleh Penggugat aquo supaya dinyatakan sah sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan.

Menimbang, bahwa di dalam pasal 8 nomor 3 Reglement op de Begerlijke Rechts Vordering (Rv) disebutkan tentang syarat-syarat sahnya suatu gugatan yaitu harus memuat identitas para pihak, posita atau fundamentum petendi dan petitum atau tuntutan, dan menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 58 menyebutkan fundamentum petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat adalah memuat 2 (dua) unsur yaitu 1. Dasar hukum yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan atau antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa, 2. Dasar fakta (feitelijke grond) memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dijelaskan pula bahwa dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa, dianggap tidak mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958 bahwa "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan yaitu adanya suatu perselisihan hukum antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa mencermati hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa untuk mengajukan suatu gugatan dalam hubungan hak dan kewajiban tentunya baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan meneliti gugatan Pembanding semula Penggugat dihubungkan dengan pasal 8 nomor 3 Rv dan penjelasan dari Yahya Harahap tersebut, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958 Majelis tingkat banding menyimpulkan bahwa surat gugatan Penggugat diajukan tidak berdasarkan sengketa, hal ini dapat dilihat dalam posita gugatan Penggugat sekarang Pembanding angka 10 yang antara lain menyebutkan " Tergugat atau siapapun sama sekali tidak

Halaman 38 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah merasa keberatan dalam bentuk apapun atas jual beli dan/ atau ganti rugi atas tanah...dst", dan memperhatikan petitum gugatan Penggugat sekarang Pembanding semua hanya bersifat deklarator saja;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat sekarang Pembanding tidak berdasarkan sengketa sehingga dianggap tidak mempunyai dasar hukum oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima maka alasan alasan banding kuasa Penggugat sekarang Pembanding didalam memori banding juga dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sekarang Pembanding berada dipihak yang kalah karena putusan pada tingkat banding dinyatakan gugatan Penggugat sekarang Pembanding tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Penggugat sekarang Pembanding, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan dalam perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam RBG dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 142/Pdt.G/2020/PN Ktg tanggal 4 Maret 2021 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Rabu tanggal 16 Juni 2021 yang terdiri dari Steery Marleine Rantung, SH.MH., selaku Hakim Ketua, Andi Risa Jaya, SH, M.Hum, dan Lenny Wati Mulasimadhi, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan Nomor 62/Pdt/2021/PT Mnd

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari Rabu tanggal 14 Juli 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, Elva Ishak, SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andi Risa Jaya, SH.M Hum.

Steery Marleine Rantung, SH.MH

,
Lenny Wati Mulasimadhi, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Perincian biaya :

Elva Ishak,SH

Biaya-biaya :

1. Pemberkasan Rp.130.000,-

2. Redaksi Rp. 10.000,-

3. Meterai Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)