



PUTUSAN

Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Steven Lyanto, NIK : 7202013009540001, Jenis Kelamin : Laki-laki, Tempat/Tgl.Lahir : Poso, 30 September 1954, Umur : 68 Tahun,, Agama : Kristen,Pekerjaan : Wiraswasta, Status Perkawinan: Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jl. P. Bali Gebangrejo Barat RT.002/RW.001 Kecamatan Poso Kota Kabupaten Poso, Provinsi Sulawesi Tengah diwakili oleh Dr.Tony Haniko, SH.,MA.,CPCLE, beralamat kantor Dr.Tony Haniko, SH., MA.,CPCLE Advocates & Legal Consultants Kelurahan Danowudu Lingk.III RT.015/RW.003 Kec. Ranowulu Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, HP/WA.081356681993 E-mail : tony.haniko@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano dibawah No.879/SK/2023/PN Tnn tanggal 14 November 2023 disebut Penggugat;

Lawan:

A.W.R. Ronny Pandey, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Kelurahan Matani III, Lingkungan I, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, sebagai Tergugat I;
Kalasina Kornela Klara Linda Pandey, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Kelurahan Matani III, Lingkungan I, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 23 November 2023 dalam Register Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 980 M² (sembilan ratus delapan puluh meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Matani III Lingkungan I Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon dengan batas-batas sbb :

- Utara dengan Kel.Montolalu-Sumarau.
- Timur dengan Jalan Raya.
- Selatan dengan Jalan.
- Barat dengan Robert Pandey/Linda Pandey

2. Bahwa tanah Penggugat tersebut dulunya adalah milik dari Beatrix Adelida Palar, Christian Josef Lontoh, Clara Jozefina Lontoh, Louise Enggelina Lontoh, Johana Elisabeth Lontoh, Katharina Juliana Lontoh sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 60 Tahun 1990/ Matani III, kemudian dibeli oleh Penggugat pada tahun 2000 dari Ch.J. Lontoh, C.J. Lontoh, L.E. Lontoh masing-masing selaku Kuasa/Penjual berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 Desember 1998 dan Surat Kuasa tanggal 1 Maret 2000 dan Surat Kuasa tertanggal Juli 2000;

3. Bahwa berdasarkan Jual beli tersebut telah diterbitkan Akta Jual Beli Nomor 785/2000 oleh PPAT/Camat Tomohon pada tanggal 20 Juli 2000 tercatat atas nama Penggugat dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Penggugat;

4. Bahwa tanah a qua sejak dimiliki Penggugat hingga saat ini dikuasai oleh Penggugat dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tercatat atas nama Penggugat dan pada tahun 2021 s/d tahun 2022 terbayar Lunas;

5. Bahwa tanah Penggugat tersebut dengan luas 980 M² (sembilan ratus delapan puluh meter persegi) sebagian seluas \pm 327 M² (Tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak dibagaian Barat diserobot dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2020 hingga sekarang, tanpa ijin dari Penggugat dan secara melawan hukum yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

6. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sudah beberapa kali diperingatkan oleh Penggugat untuk keluar dari tanah objek sengketa namun Para Tergugat tidak mengindahkannya, malahan tanpa dasar Para Tergugat telah mendirikan bangunan semi/permanen untuk dijadikan tempat gerasi mobil (oleh Tergugat I) dan gudang (oleh Tergugat II);

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

7. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, maka penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan penguasaan tanpa hak atas milik orang lain dan merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa mengingat tanah objek sengketa masih dalam sengketa dan dikuatirkan Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat dan secara melawan hukum, maka oleh karena itu dimohon Ketua Pengadilan Negeri Tondano C.q.Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a qua agar meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah objek sengketa;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat tanpa hak dan secara melawan hukum, maka patutlah Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar dari tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat untuk dipakai secara bebas oleh Penggugat, dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mematuhi akan diambil secara paksa dengan menggunakan bantuan alat negara;
10. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik maka patutlah kiranya putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan serta merta (*Uit Voorbar bij voraad*) sekalipun ada upaya hukum banding atau kasasi dari Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tondano C.q. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara a qua dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 785/Tomohon/2000 oleh PPAT/Camat Tomohon pada tanggal 20 Juli 2000;
4. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No.60 Tahun 1990./Matani III atas nama Penggugat;
5. Menyatakan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah objek sengketa;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta (Uit Voebar Birorrad) sekalipun ada upaya hukum banding atau kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat untuk dipakai secara bebas oleh Penggugat, dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mematuhi akan diambil secara paksa dengan menggunakan bantuan alat negara;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilanya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat diwakili kuasanya dan Tergugat I. dan Tergugat II. hadir kuasanya Nicolaas Tumurang, SH advokad yang beralamat di JL. Raya Tomohon - Tanawangko Kelurahan Taratara Dua Kecamatan Tomohon Barat Kota Tomohon Sulawesi Utara Tlp. 0813 4144 3942 emai :nicotumurang1962@ gmail.com., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano di bawah Nomor : 68/SK/2024/PN Tnn tertanggal 1 Februari 2024, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano di bawah Nomor : 68/SK/2024/PN Tnn tertanggal 1 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Christyane Paula Kaurong, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Tondano, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI :

I. KEKURANGAN PIHAK.

Seharusnya Penggugat menarik juga Pihak :

1. PPAT/Camat Tomohon sekarang PPAT/Camat Tomohon Tengah sebab PPAT/Camat Tomohon yang menerbitkan AJB Nomor : 785/2000 pada tanggal 20 Juli tahun 2000 sebagai Turut Tergugat I.
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Tomohon sebab SHM Nomor : 60 Tahun 1990/Matani III diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Tomohon sebagai Turut Tergugat II.

Dengan demikian Guagatan Penggugat dapat dikualifikasikan mengandung CACAT FORMIL dalam menyusun suatu gugatan, sehingga mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini *menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).*

II. LUAS DAN BATAS YANG DISENGKETAKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK BENAR.

- Bahwa di dalam Surat Gugatannya Posita Point 1, Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah kintal seluas 980 M2 yang berlokasi di Kelurahan Matani III Lingkungan I Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara dengan Kel. Montolalu- Sumarau
 - Timur dengan Jalan Raya
 - Selatan dengan Jalan
 - Barat dengan Robert Pandey/Linda Pandey
- Bahwa batas – batas tanah yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas dengan tegas ditolak Tergugat I dan II, sebab batas – batas tanah sengketa yang sebenarnya dikuasai oleh Tergugat I dan II sebagai berikut:
 - Utara dengan Kel. Sudarto, Elisabeth Tjia, Kel. Montolalu
 - Timur dengan Steven Lyanto (Penggugat)
 - Selatan dengan Jalan
 - Barat dengan Linda Pandey.
- Bahwa begitupun dengan luas tanah yang didalilkan oleh Penggugat seluas 980 M2 adalah milik Penggugat di mana luas \pm 327 yang terletak di bagian barat telah diserobot dan dikuasai oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan II adalah dalil yang tidak mendasar sebab luas tanah yang dikuasai/milik Tergugat I dan II luasnya \pm 390 M2.

- Maka berdasarkan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NO. 1149 K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 menyatakan bahwa “ *Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA “niet ontvankelijk verklaard”*.”

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, gugatan penggugat yang mengajukan batas – batas yang tidak tepat serta luas tanah sengketa di maksud tidak jelas, membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscure libel*), dengan demikian Tergugat I dan II memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini casu untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat I dan II pada bagian Eksepsi tersebut di atas, dianggap juga termasuk di dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan penggugat, karena dalil – dalil yang dikemukakan dalam gugatan tanpa dasar hukum yang jelas terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa dalil point 1 gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas cacat formil (*obscuur libel*), untuk itu Tergugat I dan II menolaknya dan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sependapat sebab :
 - 3.1. Luas tanah milik Penggugat luasnya 980 M2 (Sembilan ratus delapan puluh meter) sesuai dalil gugatan dan sebagian seluas \pm 327 M2 yang terletak di bagian barat telah diserobot dan dikuasai oleh Tergugat I dan II, sedangkan sesuai fakta yang ada luas tanah sengketa yang dikuasai/ sebagai milik oleh Tergugat I dan II seluas \pm 390 M2.
 - 3.2 . Begitupula dengan batas- batas tanah objek sengketa sesuai dalil gugatan Penggugat bahwa batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara dengan Kel. Montoalu Sumarau
 - Timur dengan Jalan Raya
 - Selatan dengan jalan
 - Barat dengan Robert Pandey/Linda Pandey

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

Sedangkan sesuai fakta yang ada sekarang batas – batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Kel Sudarto, Elisabeth Tjia dan Kel. Montolalau
- Timur berbatasan dengan Steven Lyanto (Penggugat)
- Selatan berbatasan dengan Jalan Keluarga
- Barat berbatasan dengan Linda Pandey.

4. Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat keseluruhan luas tanah milik Penggugat 980 M2 dan sebagian seluas ± 327 M2 yang berada di bagian sebelah barat telah diserobot dan dikuasai oleh Tergugat I dan II adalah dalil yang tidak mendasar sebab luas tanah yang sebenarnya milik Penggugat luasnya hanya ± 420 M2.

Begitupun dengan luas tanah, bilamana luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II yang berukuran ± 390 apabila ditambah dengan tanah milik Penggugat yang berada di sebelah Timur hanya berukuran ± 420 M2, maka secara keseluruhan tanah milik Penggugat hanya seluas ± 810 M2 sehingga ada perbedaan/selisih yang cukup signifikan atas luas tanah sesuai SHM Nomor 60 Tahun 1990/Matani III yaitu dengan luas 980 M2.

5. Bahwa oleh karena luas tanah maupun batas – batas tidak sesuai maka Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa AJB No. 785/2000 yang dibuat oleh PPAT/ Camat Tomohon tertanggal 20 Juli 1990 dan SHM Nomor : 60 Tahun 1990/ Matani III yang awalnya milik dari Beatrix Adeleida Palar, Christian Josef Lontoh, Clara Jozefina Lontoh, Louise Enggelina Lontoh, Johana Elisabeth Lontoh, Katharina Juliana Lontoh yang sekarang telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat tidak mengikat menurut hukum dan harus batal menurut hukum sebab tanah yang dikuasai/milik Tergugat I dan II ternyata tanpa diketahui oleh Tergugat I dan II telah telah dijual pula oleh Beatrix Adeleida Palar, Chritian Josef Lontoh, Clara Jozefin Lontoh, Louise Enggelina Lontoh, Johana Elisabet Lontoh dan Katharina Juliana Lontoh.

6. Bahwa sesuai bukti surat yang ada asal usul tanah dengan ukuran ± 2.460 M2 secara keseluruhan awalnya milik dari dari Dotu ALBERT LANTANG kemudian Dotu ALBERT LANTANG semasa hidupnya membagi kepada 6 (enam) orang anaknya masing-masing bernama JUSOF LANTANG, AGAS LANTANG, ALEXANDER LANTANG,

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

JOHANA LANTANG, AMOS LANTANG dan ANGGANITA LANTANG pada tanggal 24 Mei 1937.

Kemudian pada Tahun 1973 ALBERT TOLOLIU LONTOH anak dari JOHANA LANTANG mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri /Ekonomi Tondano dengan dalil bahwa semua tanah yang dibagi oleh Dotu ALBERT LANTANG sebagaimana terurai pada point 6 tersebut diatas adalah milik dari ALBERT TOLOLIU LONTOH berdasarkan pemberian dari JOHANA LANTANG (sebagai ibu dari Albert Tololiu Lontoh), sementara JOHANA LANTANG sebagai anak dari Dotu ALBERT LANTANG hanya mendapat pembagian.

7. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri/Ekonomi Tondano No. 26/1973 dan dikuatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 39/PT/1976 di mana Gugatan dari ALBERT TOLOLIU LONTOH ditolak seluruhnya, dan Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Dan dalam salah satu pertimbangan hukum sesuai putusan tersebut pembagian yang dilakukan oleh alm. ALBERT LANTANG semasa hidupnya adalah sah menurut hukum adat (*vide Putusan Pengadilan Negeri /Ekonomi Tondano No. 26/1973 halaman 7*), hal ini akan Tergugat I dan II buktikan pada saat pembuktian.

8. Bahwa tidak benar kalau tanah objek sengketa sejak dimiliki oleh Penggugat hingga saat ini dikuasai oleh Penggugat, sebab tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah yang dibeli oleh orang tua dari Tergugat I dan II (ROBERT A. PANDEY dan NON C. LANTANG) sebagai bagian dari ANGGANITA LANTANG di mana suami dari almh Angganita Lantang yakni alm. JOHAN C. PAUNER, mereka mempunyai keturunan/anak masing - masing bernama Tolang Pauner, Sophia Pauner, Johana C. Pauner (ahli waris dari Hanock Pauner) dan Bertje Pauner (ahli waris dari Habel Pauner) dimana merekalah yang menjual kepada orang tua Tergugat I dan II, sesuai Surat Penjualan Tanah tertanggal 16 Desember 1976.

9. Bahwa sebagian objek gugatan seluas \pm 327 M2 yang didalilkan oleh Penggugat telah dikuasai/diserobot oleh Tergugat I dan II sejak tahun 2020 dan telah mendirikan bangunan semi permanen sebagai garasi mobil tanpa ijin dari Penggugat dan secara melawan hukum patut untuk ditolak sebab dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak mendasar sesuai hukum.

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

10. Bahwa tanah dengan luas \pm 390 M2 yang dikuasai/diduduki oleh Tergugat I dan II awalnya telah dikuasai oleh orang Tua Tergugat I dan II setelah dibeli pada tanggal 16 desember 1976 sesuai bukti yang ada. Dan sejak orang tua Tergugat masih hidup sampai sekarang tidak pernah ada teguran ataupun peringatan dari Penggugat untuk keluar dari tanah objek sengketa.

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum.

Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat I dan II memohon kiranya Pengadilan Negeri Tondano cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II, dengan menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini, pada semua tingkat peradilan.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya “ex aquo et bono” ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat tidak mengajukan Replik dan Dupliknya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Jual beli nomor 785/Tomohon/2000 tertanggal 20 Juli 2000 diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 60 Kelurahan matani III diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Pengecekan Sertipikat dari Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tertanggal 3 Februari 2023, diberi tanda bukti P-3;

Bukti surat telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dipersidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi I. Valens Woy

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah Gugatan tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa objek sengketa berada di Kel. Matani III Lk. I Kec. Tomohon Tengah Kota Tomohon;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa tersebut milik dari Penggugat karena saksi disuru jaga oleh Penggugat sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang;
- Bahwa yang menyuruh jaga tanah tersebut adalah ayah dari Penggugat kepada saksi;
- Bahwa saksi mengenal dengan Tergugat I dan tergugat II dan nanti tahu tanah tersebut ada masalah karena ada gugatan ini;
- Bahwa saksi tahu bahwa di objek sengketa didirikan garasi oleh Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tinggal di Samping Objek Sengketa;
- Bahwa sebelum tahun 2020an, Tergugat sering membersihkan objek sengketa akan tetapi tidak pernah di tegur oleh Para Tergugat;
- Bahwa setelah tahun 2020an baru Tergugat I membangun garasi di objek sengketa dan sudah di kuasai oleh Para Tergugat;
- Bahwa sebelum tahun 2010 saksi tidak pernah melihat Para Tergugat di Objek sengketa;
- Bahwa saksi sudah lupa tahun berapa, Saksi pada saat membersihkan tanahb yang di jadikan objek sengketa, Orang tua dari Tergugat I pernah menegur Saksi bahwa tanah tersebut sedang dalam perkara;
- Bahwa saksi tahu Objek sengketa tersebut termasuk dalam sertifikat kepunyaan Penggugat;
- Bahwa bangunan yang ada di tanah Objek Sengketa adalah Kandang ayam milik dari Tergugat II dan garasi milik dari Tergugat I;
- Bahwa dulunya ada bangunan rumah panggung dan yang membongkar bangunan tersebut adalah Penggugat dan tidak ada yang keberatan dengan pembongkaran rumah tersebut;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membayar pajak tanah milik Penggugat termasuk Objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa pohon tawaang sebagai batas saksi tidak tahu siapa yang tanam dan saksi tahu sudah ada di objek sengketa;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menegur Saksi pada saat saksi sedang memotong rumput di Objek Sengketa;
- Bahwa saksi mengenal Keluarga Lantang adalah ibu dari Tergugat I dan Albert Pandey saksi tidak tahu;

Saksi II. Roy Worang

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah Gugatan tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa objek sengketa berada di Kel. Matani III Lk. I Kec. Tomohon Tengah Kota Tomohon;
- Bahwa batas-batas Objek sengketa yaitu timur berbatasan dengan Penggugat/Warung, utara berbatasan dengan Keluarga Montolalu-Sumarau, selatan J berbatasan dengan alai Lorong, barat berbatasan dengan Keluarga Robert Pandey
- Bahwa saksi tinggal lebih kurang 200 (dua ratus) meter dari Objek sengketa
- Bahwa pada tahun 2000 Saksi salah satu yang melakukan pengukuran tanah milik dari Penggugat yang dari depan jalan raya sampai dengan di belakang yang di jadikan Objek sengketa sekarang ini;
- Bahwa pada tahun 2000 Saksi sebagai kepala lingkungan II dan Saksi di ajak oleh Lurah untuk mengukur objek yang ada di Lingkungan I;
- Bahwa pengukuran tersebut dilakukan karena Penggugat membeli dari Keluarga Lontoh;
- Bahwa yang hadir pada saat Pengukuran yakni Lurah, Kepala lingkungan I, Saksi dan Kepala lingkungan III;
- Bahwa pada saat saksi dengan yang lain melakukan Pengukuran dari Keluarga Pandey tidak ada yang keberatan atau dari pihak lain;
- Bahwa yang mengambar pengukuran adalah Lurah, saksi tidak menandatangani surat ukur tersebut karena saksi hanya membantu mengukur tanah milik dari Penggugat;
- Bahwa saksi tahu dengan asal usul tanah yang dijadikan objek sengketa, Dimana tanah tersebut milik dari Keluarga Lontoh yaitu milik dari Opa Toli Lontoh;

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

- Bahwa dari saksi masih kecil saksi sudah tahu bahwa tanah tersebut milik dari Opa Lontoh;
- Bahwa yang menjual adalah anak dari Opa Lontoh dan tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi tahu dengan Keluarga Robert Pandey yang tinggal di sebelah Lorong yang berbatasan dengan Objek sengketa;
- Bahwa saksi jarang melihat Penggugat di Objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah milik dari Penggugat sudah ada sertipikat;
- Bahwa saksi baru tahu kalau Tergugat yang menduduki Objek sengketa;
- Bahwa puing-puing bekas rumah di Objek sengketa adalah bekas rumah dari Keluarga Lontoh;
- Bahwa saksi pernah melihat bangunan ukuran 6m X 5m milik dari Tergugat I di Objek sengketa yang dijadikan garasi;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan pengukuran pada tahun 2000 kepala lingkungan I adalah Bapak Johny;
- Bahwa yang membayar pajak tanah milik Penggugat termasuk Objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa setelah melakukan Pengukuran di beberapa tahun kedepan tidak ada yang mengajukan Komplen;
- Bahwa pada saat melakukan Pengukuran keluarga-keluarga yang berbatasan langsung dengan objek yang akan di ukur tidak hadir pada saat itu;
- Bahwa pada saat akan melakukan pengukuran ada dilakukan Pengumuman di Toa (pengeras suara) di kantor Kelurahan;
- Bahwa istri dari Opa Lontoh adalah Ida Lontoh yang saksi tahu dari kecil;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut pernah di perkarakan di Pengadilan antara Tante Ida dan Robert Pandey;
- Bahwa saksi dengar-dengar perkara tersebut menang kalah, menang kalah dan yang saksi tahu yang menang adalah tante Ida;

Saksi III. Johny Tamalihis

- Bahwa saksi dihadapkan karena masalah Gugatan tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Objek sengketa berada di Kel. Matani III Lk. I Kec. Tomohon Tengah Kota Tomohon;
- Bahwa saksi tahu luas tanah Penggugat 980 M² dan batas-batasnya Timur berbatasan dengan Jalan Raya Tomohon, Utara berbatasan dengan

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

Keluarga Montolalu-Sumarau, Selatan J berbatasan dengan jalan Lorong, Barat berbatasan dengan Keluarga Pandey Lantang

- Bahwa saksi tahu luas objek sengketa 327 M² dan batas-batasnya Timur berbatasan dengan Penggugat/Warung, Utara berbatasan dengan Keluarga Montolalu-Sumarau, Selatan berbatasan dengan jalan Lorong, Barat berbatasan dengan Keluarga Pandey Lantang;
- Bahwa pada tahun 2000 saksi salah satu yang melakukan pengukuran tanah milik dari Penggugat yang dari depan jalan raya sampai dengan di belakang yang di jadikan Objek sengketa sekarang ini;
- Bahwa saksi sebagai kepala lingkungan I sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2000 bulan Desember dan Saksi di ajak oleh Lurah untuk mengukur objek yang ada di Lingkungan I;
- Bahwa Pengukuran tersebut dilakukan karena Penggugat membeli dari Keluarga Lontoh dan Penggugat meminta mengukur lagi tanah tersebut pada tanggal 20 Juli tahun 2000;
- Bahwa yang hadir pada saat Pengukuran yakni Lurah, Kepala lingkungan II, Saksi sebagai kepala lingkungan I dan Kepala lingkungan III;
- Bahwa pada saat saksi dengan yang lain melakukan Pengukuran dari Keluarga Pandey tidak ada yang keberatan atau dari pihak lain;
- Bahwa pada saat pengukuran, di ukur secara keseluruhan dari depan jalan sampai dengan belakang yang dijadikan Objek sengketa di sebelah Barat;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut pada Penggugat adalah Opa Toly Lontoh;
- Bahwa sejak saksi menjadi kepala lingkungan dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2000 yang kuasai tanah tersebut adalah Opa Toly Lontoh;
- Bahwa saksi tinggal di Matani III Lingkungan I dari tahun 1978 sampai dengan sekarang;
- Bahwa pada saat Pengukuran Pak Robert Pandey merupakan orang tua dari Tergugat I tidak keberatan;
- Bahwa Jalan Lorong tersebut milik dari Keluarga Pandey dan sudah dijadikan jalan karena sudah banyak masyarakat yang tinggal di daerah tersebut;
- Bahwa pada saat selesai melakukan Pengukuran saksi sudah tidak tahu lagi tentang surat ukur, karena yang mengambar adalah Lurah, saksi hanya mengukur dan menarik meter saja;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

- Bahwa sejak Penggugat beli tanah tersebut yang membayar pajak adalah Penggugat sampai dengan sekarang melalui saudaranya pemilik Walian Jaya;
- Bahwa sebelum melakukan Pengukuran ada dilakukan undangan secara lisan pada keluarga yang berbatasan dengan Objek yang akan di ukur dan di umumkan melalui pengeras suara (toa) dari kantor kelurahan;
- Bahwa Jarak antara Kelurahan dan Objek yang akan di ukur sekitar 500 (lima ratus) meter dan pengumuman tersebut kedengaran sampai di Objek yang akan di Ukur;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Albert Lantang telah membagi tanahnya ke ahli waris termasuk Objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Objek sengketa milik dari Albert Lantang;
- Bahwa saksi ada menandatangani surat ukur milik dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah Objek sengketa tersebut terdaftar di Kelurahan;
- Bahwa tanah di bagian Timur dari Objek sengketa saksi tahu milik dari Opa Toli;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Albert Lantang telah di bagi menjadi 6 (enam) bagian;
- Bahwa gambar tanah di sertifikat no 60 saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa gambar di surat ukur saksi tahu dan ada ukurannya yang keseluruhan 980 M²;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah milik dari Penggugat adalah 2 (dua) bagian yang dijadikan 1 (satu);
- Bahwa sebelum pengukuran saksi tidak tahu kalau sudah ada Putusan Pengadilan;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Objek sengketa telah di Bel;I oleh Tergugat I;
- Bahwa meter yang digunakan pada saat melakukan pengukuran objek sengketa adalah meter Rol ukuran 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa sebelah Timur dari Objek sengketa berbatasan dengan Penggugat dengan luas sebelah Timur seingat saksi 11,7 meter X 18,5 meter;
- Bahwa saat itu saksi hanya mengukur dan yang menghitung adalah Lurah;
- Bahwa nama Lurah pada saat Pengukuran saksi tidak ingat tapi marganya Anes;

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

- Bahwa pada saat Pengukuran ada rumah tua di bagian depan bukan di Objek sengketa;
- Bahwa yang membeli adalah Penggugat dan diukur 1 bagian dari depan sampai dengan belakang termasuk Objek sengketa;
- Bahwa pada saat pengukuran ada pemberitahuan secara lisan kepada Orang tua Penggugat I dan saksi yang sampaikan secara langsung bahwa akan dilakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat Pengukuran tidak ada yang keberatan terhadap pengukuran tanah milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keterangan Ahli waris tertanggal 6 Februari 2014, diberi tanda bukti T I, II-1;
2. Fotokopi Surat Pembagian Kintal tertanggal 24 Mei 1937, diberi tanda bukti T I, II-2;
3. Fotokopi Salinan Keputusan Pengadilan Negeri/Ekonomi Tondano Nomor 26/1973, diberi tanda bukti T I, II-3;
4. Fotokopi Salinan Keputusan Pengadilan Tinggi Manado, Perdata Nomor 39/P.T/1976, diberi tanda bukti T I, II-4;
5. Fotokopi Surat Penjualan Tanah tertanggal 16 Desember 1976, diberi tanda bukti T I, II-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pengukuran tertanggal 14 November 1972, diberi tanda bukti T I, II-6;
7. Fotokopi Surat Register tanah Matani Nomor 683, diberi tanda bukti T I, II-7;

Bukti surat telah diberi meterai yang cukup, serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T I, II-2 dan T I, II-7 hanya fotocopy;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dipersidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi I Joseph Felix Tuerah

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan karena masalah Gugatan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa objek sengketa berada di Kel. Matani III Lk. I Kec. Tomohon Tengah Kota Tomohon;
- Bahwa batas-batasnya tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu Timur berbatasan dengan Keluarga Lontoh, Utara berbatasan dengan Keluarga

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

Sudarto, Awui dan keluarga Montolalu, Selatan berbatasan dengan berbatasan dengan jalan Keluarga/Lorong, Barat berbatasan dengan Keluarga Linda Pandey;

- Bahwa sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 2015 saksi pernah tinggal berbatasan dengan Objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah meminjam tanah objek sengketa pada Robert Pandey untuk menanam Buncis;
- Bahwa pada saat saksi menanam tanaman buncis tidak ada yang keberatan atau melarang saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu tentang pengukuran tanah objek sengketa dari pihak kelurahan;
- Bahwa saksi dengar-dengar dari orang tua-tua dulunya pemilik tanah keseluruhan sampai dengan Objek sengketa adalah Keluarga Lantang;
- Bahwa saksi menanam buncis di Objek sengketa sekitar tahun 1979 atau 1980;
- Bahwa sekitar tahun 1979 di objek sengketa ada kandang babi dan garasi mobil;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Tergugat membeli tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa terakhir saksi ke objek sengketa sekitar tahun 1980 ada garasi dan bengkel;
- Bahwa yang saksi tahu sebelah Timur dari objek sengketa adalah keluarga Lontoh dan timur dari keluarga lontoh adalah jalan raya;
- Bahwa Robert Pandey tinggal berbatasan dengan objek sengketa;
- Bahwa sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 2015, saksi tidak pernah mendengar Pak Robert Pandey cerita bahwa objek sengketa sudah di ukur dan sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi sejak tahun 2015 sudah tinggal di Kolongan sampai dengan sekarang;
- Bahwa di sebelah timur dari Keluarga Lontoh jalan raya dan jalan raya tersebut sudah ada dari dulu;
- Bahwa kios yang berada di depan jalan raya saksi tidak tahu milik dari siapa;
- Bahwa saksi pernah tinggal berbatasan dengan objek sengketa sebelah Utara, yang sudah di beli oleh Sudarto;

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

- Bahwa saksi tidak tahu kalau sebelah selatan berbatasan dengan Atuelah yang saksi tahu sebelah selatan dari objek sengketa adalah Lorong keluarga dan di sebelah Lorong adalah Robert Pandey;

Saksi II. Ritha Suawa

- Bahwa saksi dihadapkan karena masalah Gugatan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa objek sengketa berada di Kel. Matani III Lk. I Kec. Tomohon Tengah Kota Tomohon;
- Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan objek sengketa lebih kurang hanya 5 (lima) meter;
- Bahwa batas-batasnya tanah yang menjadi objek sengketa, Timur berbatasan dengan Keluarga Linda Pandey, Utara berbatasan dengan Keluarga Elisabeth, Sudarto, Awui, Selatan berbatasan dengan berbatasan dengan jalan Keluarga/Lorong, Barat berbatasan dengan Keluarga Penggugat;
- Bahwa saksi pernah membuka bengkel di objek sengketa dan saksi meminjam atau ijin memakai tanah tersebut pada Robert Pandey adalah ayah dari Tergugat I;
- Bahwa saksi membuka bengkel adalah suami saksi sekitar 10 tahun dan pindah ke tanah orang tua berdekatan dengan objek sengketa;
- Bahwa pada saat saksi membuka bengkel tidak ada yang keberatan atau melarang saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu tentang pengukuran tanah objek sengketa dari pihak kelurahan;
- Bahwa sekitar tahun 1990-an Pada saat saksi sedang duduk-duduk saksi melihat ada orang akan membuat pondasi di batas tanah dengan Linda Pandey akan tetapi dilarang oleh tante Non yang merupakan istri dari Robert Pandey;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa sampai dengan sekarang adalah Robert Pandaey;
- Bahwa tanah yang saksi tempati sekarang beli oleh orang tua saksi dari Keluarga Lantang;
- Bahwa saksi tinggal di depan rumahnya Linda Pandey;
- Bahwa saksi tidak tahu Steven lianto beli tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa saksi tahu tanahnya tante Non berdekatan dengan Linda Pandey;
- Bahwa pada saat orang akan membuat pondasi paling ujung di dekat Linda Pandey dan saksi tidak tahu batas tanah dari Tante Non;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

- Bahwa yang saksi lihat di objek sengketa ada garasi mobil milik dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada melakukan pengukuran di tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau dulu tanah yang menjadi objek sengketa pernah di perkarakan;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Objek sengketa sudah mempunyai sertifikat;
- Bahwa kios yang berada di depan jalan raya saksi tidak tahu milik dari siapa;
- Bahwa sejak tahu 1980-an saksi tahu ada warung yang punya adalah penjaga tanah sedangkan yang punya tanah yang saksi tahu Cina Poso;
- Bahwa saksi tahu pernah ada pelebaran jalan raya tapi tahunnya saksi sudah lupa;
- Bahwa setelah saksi menggunakan tanah objek sengketa, masih ada lagi yang meminjam tanah objek sengketa pada pak Rebert pandey dan Tante Non;

Saksi III. Jodie Adri Lengkey

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan karena masalah Gugatan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa objek sengketa berada di Kel. Matani III Lk. I Kec. Tomohon Tengah Kota Tomohon;
- Bahwa asal usul tanah dari Oma Lantang kemudian di berikan kepada ahli warisnya 4 (empat) orang yang saksi ingat yakni ke Oma Tolang dan Oma ida Tolang;
- Bahwa oma Tua Lantang adalah Anita Lantang dan saksi cece dari Oma Anita Lantang;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat dari rukun keluarga Lantang dan tanah tersebut sudah di beli oleh Robert Pandey;
- Bahwa saksi tahu dari tahun 1970-an Robert pandey sudah beli tanah tersebut dari Oma saksi yakni Ida Tolang;
- Bahwa Oma dari saksi adalah Oma Ida Tolang;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa sampai dengan sekarang adalah Robert Pandaey;
- Bahwa 4 (empat) orang ahli waris yang menjual tanah kepada Robert Pandey;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

- Bahwa saksi pernah melihat surat jual beli antara Robert Panday dengan Para Ahli waris;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan objek sengketa sekitar 5 (lima) kilometer;
- Bahwa terakhir saksi ke Objek sengketa pada bulan Desember 2023;
- Bahwa pemilik warung di depan jalan raya berdekatan dengan objek sengketa milik dari Tole;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Pak Robert Pandey mempunyai surat-surat kepemilikan tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah dari warung yang digunakan oleh Tole;
- Bahwa hakim anggota I memperlihatkan Bukti T.1.2-5 dan saksi membenarkan nama-nama di bukti tersebut yang menjual tanah kepada Robert Pandey;
- Bahwa Kuasa Hukum para Tergugat memperlihatkan Asli Bukti T.1.2- 7 (Buku register);

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setepat pada tanggal 15 Maret 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulan termuat secara lengkap dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat ada mengajukan eksepsi dalam jawabannya sebagai berikut :

- Kekurangan Pihak.
- Luas Dan Batas Yang Disengketakan Penggugat Tidak Jelas Dan Tidak Benar.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Terhadap Ekspesi Kekurangan Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kekurangan pihak Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat bebas menarik siapa-siapa yang ingin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digugatnya yang didalilkan merugikan kepentingan hak dari Penggugat mengenai apakah nantinya pihak-pihak tersebut terkait langsung dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata tersebut haruslah dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara;

Terhadap Ekspesi Luas Dan Batas Yang Disengketakan Penggugat Tidak Jelas Dan Tidak Benar

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi luas dan batas yang disengketakan penggugat tidak jelas dan tidak benar, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai penentuan luas dari objek sengketa dan kebenarannya haruslah dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat adalah pemilik yang sah dari Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2, yang mana sebagian tanah bagian barat dengan luas kurang lebih 327 M2 ditempati oleh Para Tergugat secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Apakah benar Penggugat adalah pemilik yang sah dari Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2, yang mana sebagian tanah bagian barat dengan luas kurang lebih 327 M2 ditempati oleh Para Tergugat secara melawan hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat maka berdasarkan pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-3 dan keterangan 3 orang saksi yaitu saksi Valens Woy, saksi Roy Worang, dan saksi Johny Tamalihis

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 merupakan Akta Jual Beli No.785/Tomohon/2000 yang menerangkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2 dari Christian Yosef Lontoh, Clara Josefina Lontoh, Louisa Enggelina Lontoh, Christian J. Lontoh dengan harga Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah). Bukti P-2 merupakan Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2 yang telah dibalik nama oleh Penggugat

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn



yang mana awalnya atas nama Christian Josef Lontoh, Clara Josefina Lontoh, Loise Enggelina Lontoh, Katharina Juliana Lontoh, Charlote Adeleida Palendeng, Ethel Gizela Palandeng dan berdasarkan Akta Jual Beli No.785/Tomohon/2000 tanggal 21 Juli 2000, kemudian telah dilakukan balik nama kepada Penggugat. Bahwa sesuai dengan keterangan saksi Valens Woy, saksi Roy Worang, dan saksi Johny Tamalihis, memang benar ada masalah tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang disebabkan Para Tergugat ada menguasai Sebagian tanah milik Penggugat yakni tanah bagian barat dengan membuat garasi dan kandang/Gudang tanpa ijin dari Penggugat. Bahwa bukti P-3 merupakan pengecekan Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2 yang mana menerangkan bahwa tanah tersebut tidak terdapat sengketa/konflik/perkara. Bahwa sesuai dengan keterangan saksi Valens Woy, saksi Roy Worang, dan saksi Johny Tamalihis Penggugat setelah membeli tanah tersebut langsung menguasai dan ada melakukan pembongkaran terhadap rumah panggung di Lokasi tanah tersebut namun tidak ada keberatan dari pihak manapun juga termasuk para Tergugat yang merupakan pihak yang berbatasan dengan tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T I, II-1 s/d T I, II-7 dan keterangan 3 orang saksi yaitu saksi Joseph Felix Tuerah, saksi Ritha Suawa, saksi Jodie Adri Lengkey;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T I, II-1 merupakan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 6 februari 2024 yang menerangkan bahwa Para Tergugat adalah ahli waris dari Alm. Robert Alexander Pandey, bukti surat T I, II-2 merupakan pembagian kintal dari keluarga Lantang, bukti surat T I, II-3 tentang salinan Putusan Negeri/Ekonomi Tondano No. 26/1973, bukti surat T I, II-4 tentang salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 39/PT/1976. Bahwa kedua bukti surat tersebut menerangkan bahwa adanya gugatan dari Albert Tololiu Lontoh anak dari Johana Lantang, yang mana gugatan tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa bukti surat T I, II-5 tentang Surat Penjualan Tanah tanggal 16 September 1976 yang menerangkan bahwa orang tua Para Tergugat ada membeli tanah dari keluarga Pauner yang merupakan pembagian dari Angganita Lantang, Bukti T I, II-6 adalah bukti pengukuran dari tanah yang dibeli oleh orang tua Para Tergugat ada membeli tanah dari keluarga Pauner yang merupakan pembagian dari Angganita Lantang dan bukti T I, II-7 menyatakan bahwa tanah yang dibeli tersebut telah didaftarkan di register desa Matani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Folio 683. Bahwa sesuai dengan keterangan saksi Joseph Felix Tuerah, saksi Ritha Suawa, saksi Jodie Adri Lengkey, yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang dibeli oleh orang tua Para Tergugat tersebut sebagaimana dalam register Desa Matani Nomor Folio 683;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim akan mempertimbangkan siapa pemilik dari objek sengketa?;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yuridis yang terungkap bahwa yang dimaksud dengan objek sengketa adalah tanah yang terletak di Kelurahan Matani III Lingkungan. I Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon dengan luas 390 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Keluarga Sudarto, Keluarga Elisabet, Keluarga Montolalu-Sumarau
- Sebelah Timur : Penggugat/Warung;
- Sebelah Barat : Robert Pandey/Linda Pandey
- Sebelah Selatan : Jalan Lorong;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh para pihak diperoleh yakni bukti bukti berupa bukti P-1 dan P-2 yang menerangkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M² dari Christian Yosef Lontah, Clara Josefina Lontoh, Louisa Enggelina Lontoh, Christian J. Lontoh dengan harga Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan telah dibalik nama atas nama Penggugat. Bahwa terhadap perbuatan tersebut ternyata tidak ada yang keberatan dibuktikan dengan bukti P-3 yakni pegecekan Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M², dan tidak ada yang mengajukan keberatan dan sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap pembuktian yang diajukan oleh Para Tergugat ternyata menurut Majelis Hakim tidak cukup membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang menjadi peninggalan dari orang tua Para Tergugat. Bahwa dalam bukti T.I.II-3 tentang salinan Putusan Negeri/Ekonomi Tondano No. 26/1973 yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 39/PT/1976 (Bukti T.I.II-4) yang menyebutkan bahwa batas selatan dari objek yang didalilkan menjadi dasar pemilikan Para Tergugat, tidak ada yang berbatasan dengan jalan/jalan tiga meter, padahal sesuai keterangan saksi-saksi jalan tiga meter/jalan lorong telah ada sebelum adanya timbul



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat hak milik. Bahwa ternyata pula Para Tergugat telah mengakui bahwa Penggugat mempunyai tanah yang berbatasan dengan objek sengketa dalam jawabannya nomor (4) namun luasnya hanya \pm 420 M2. Bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan ternyata Penggugat mempunyai tanah dengan Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2, yang berbatasan langsung dengan sebelah selatan dengan jalan tiga meter/jalan lorong, dan sebelah Timur dengan jalan raya, yang merupakan batas yang tidak berubah semenjak dahulu, sehingga jika dari batas selatan jalan tiga meter/jalan lorong, maka objek sengketa masuk dalam Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2 milik Penggugat. Bahwa berdasarkan proses peralihan dengan jual beli atas Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2 telah dilakukan dihadap PPAT dan telah dibalik nama maka telah memenuhi ketentuan dalam pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa proses jual beli telah terlaksana dengan sempurna maka majelis hakim dapat menyatakan bahwa tanah objek sengketa ternyata masuk dalam tanah Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2. Bahwa Sertifikat Hak Milik adalah bukti autentik yang tidak memerlukan pengakuan dari pihak lawan kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya ternyata telah terbukti tanah objek sengketa yang diduduki dan dikuasai oleh Para Tergugat adalah masuk dalam tanah Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M2, yang telah dilakukan proses jual beli oleh Penggugat dihadapan PPAT dan telah dibalik nama maka telah memenuhi ketentuan dalam pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta telah dikuasai semenjak dibelinya tersebut yakni dari tahun 2000, sehingga terhitung 24 tahun tanah tersebut telah dikuasai dan didiami oleh Penggugat, nantinya beberapa tahun belakangan barulah Para Tergugat menduduki objek sengketa. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



petitum kedua dikabulkan dengan perbaikan redaksional sesuai dengan fakta yang terungkap dimana yang dimasud dengan objek sengketa adalah tanah yang terletak Kelurahan Matani III Lingkungan. I Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon dengan luas 390 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Keluarga Sudarto, Keluarga Elisabet, Keluarga Montolalu-Sumarau
- Sebelah Timur : Penggugat/Warung;
- Sebelah Barat : Robert Pandey/Linda Pandey
- Sebelah Selatan : Jalan Lorong;

Sehingga petitum kedua berbunyi “Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak Kelurahan Matani III Lingkungan. I Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon dengan luas 390 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Keluarga Sudarto, Keluarga Elisabet, Keluarga Montolalu-Sumarau
- Sebelah Timur : Penggugat/Warung;
- Sebelah Barat : Robert Pandey/Linda Pandey
- Sebelah Selatan : Jalan Lorong;

yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah milik Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga dan keempat ternyata telah terbukti terhadap Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M², yang telah dilakukan proses jual beli oleh Penggugat dihadapan PPAT dan telah dibalik nama maka telah memenuhi ketentuan dalam pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta telah dikuasai semenjak dibelinya tersebut yakni dari tahun 2000, sehingga terhitung 24 tahun tanah tersebut telah dikuasai dan didiami oleh Penggugat, dan pula tidak ada keberatan dari pihak manapun juga terhadap Sertifikat Hak milik Nomor 60 Tahun 1990/Matani III dengan luas 980 M², sehingga terhadap petitum ketiga dan keempat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima terkait dengan penguasaan dan pemanfaatan Para Tergugat atas tanah objek sengketa apakah telah masuk dalam dikategorikan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menentukan sebagai berikut : “Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang



yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian itu". berdasarkan rumusan pasal tersebut maka harus terpenuhi 4 (empat) unsur yaitu : (Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, 1990, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 252);

- Perbuatan itu harus melawan hukum ;
- Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian ;
- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan ;
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan perbuatan Tergugat apakah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

Ad. 1. Perbuatan itu harus melawan hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap tanah objek sengketa adalah milik dari Penggugat sehingga penguasaan dan pemanfaatan tanah objek sengketa tanpa ijin pemilik yang sah telah bertentangan dengan hak keperdataan Penggugat yang dikategorikan perbuatan yang melawan hukum;

Ad. 2 Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Menimbang, bahwa penggunaan, pemanfaatan dan penguasaan tanah objek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum telah menimbulkan kerugian baik secara ekonomi maupun pemanfaatannya bagi Penggugat;

Ad. 3 Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Menimbang, bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat sangatlah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, yang menjamin perlindungan hak dari Penggugat;

Ad. 4 Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan fakta yuridis yang terungkap perbuatan yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat mendatangkan kerugian yang diderita oleh pihak Penggugat baik secara ekonomi, maupun pemanfaatan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim diatas maka syarat-syarat yang dikehendaki dalam pasal 1365 Burgerlijke Wetboek/KUHPerdata telah terpenuhi, maka petitum kelima dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam ternyata selama masa persidangan tidak pernah dilaksanakan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*), sehingga petitum ini ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh mengenai tuntutan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu/*Uit Voerbaar bij Vooraad*, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional Jo. Surat EDeran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ketujuh ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, dan penguasaan serta pemanfaatan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum maka patulah petitum kedelapan ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat dipihak yang kalah maka dihukuk untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa oleh karena ada petitum yang tidak dikabulkan maka dengan sendirinya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, dan menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya, dengan demikian petium kesatu ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka eksepsi Para Tergugat dinyatakan ditolak;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak ekspesi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak Kelurahan Matani III Lingkungan. I Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon dengan luas 390 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Keluarga Sudarto, Keluarga Elisabet, Keluarga Montolalu-Sumarau
- Sebelah Timur : Penggugat/Warung;
- Seleah Barat : Robert Pandey/Linda Pandey

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn

Disclaimer

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



- Sebelah Selatan : Jalan Lorong;

yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah milik Penggugat;

3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 785/Tomohon/2000 oleh PPAT/Camat Tomohon pada tanggal 20 Juli 2000;

4. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No.60 Tahun 1990./Matani III atas nama Penggugat;

5. Menyatakan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat untuk dipakai secara bebas oleh Penggugat, dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mematuhi akan diambil secara paksa dengan menggunakan bantuan alat negara;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.958.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano, pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2024, oleh kami, Dr. Erenst Jannes Ulaen, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nur Dewi Sundari, S.H., M.H. dan Dominggus Adrian Puturuahu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tondano Nomor 445/Pdt.G/2023/PN Tnn tanggal 23 November 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Husen Daeng Ngemba, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, Para Tergugat pada persidangan elektronik;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Nur Dewi Sundari, S.H., M.H.

Dr. Erenst Jannes Ulaen, S.H., M.H.

Dominggus Adrian Puturuahu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



Husen Daeng Ngemba, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp 60.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp 48.000,00;
anggihan	:	
6.....P	:	Rp2.550.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sita	:	-;
Jumlah	:	Rp2.958.000,00;
(dua juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu rupiah)		