



PUTUSAN

Nomor 439/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 :

Sartje Meithi Lantang, NIK : 7102016305590001, Tempat/Tanggal Lahir : Kolongan, 23 Mei 1959, Umur : 64, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Kristen, Pendidikan : SMA, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Status Kawin : Kawin, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Lingkungan IV, Kelurahan Wawalintouan, Kecamatan Tondano Barat Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, Nomor Telpn : 085240975622, dalam hal ini diwakili oleh Yuddi Handry Robot, S.H., Rolly W. D. Toreh, S.H., M.H., Roy Imany Theodoron Liow, S.H., M.H., CIRP, Dave Richard Kawahe, S.H., Kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Perkumpulan Organisasi Bantuan Hukum Pro Eklesia yang beralamat di: Gedung Graha Pena Lt.2; Jalan Babe Palar Nomor 62, Kelurahan Tanjung Batu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara; baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Oktober 2023, sebagai Penggugat.

Lawan:

1. Olga Tineke Eveline Loing. Jenis kelamin: Perempuan. Beralamat di: Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai Tergugat I;
2. Christina Tumbel (Istri/Ahli Waris Alm. Jan F. Gerungan). Jenis kelamin: Perempuan. Beralamat di: Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai selanjutnya disebut Tergugat II;
3. Royke Toar Kaloh, S.H., dahulu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Kombi. Diketahui Beralamat di : Kelurahan Taler, Kecamatan Tondano Timur, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara sebagai Tergugat III;

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Hukum Tua Desa Kolongan, dalam jabatannya mewakili Pemerintah Desa Kolongan. Beralamat di: Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara sebagai Turut Tergugat I;
5. Camat Kombi, dalam jabatannya mewakili Pemerintah Kecamatan Kombi, Beralamat di: Desa Kombi, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara sebagai Turut Tergugat II;
6. Kementerian Agraria dan Tata Ruang-Badan Pertanahan Nasional (ATR-BPN) RI, cq Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR / BPN) Sulawesi Utara, cq Kepala Kantor ATR-BPN Kabupaten Minahasa, Beralamat di: Jl. Maesa Sasaran, Kec. Tondano Utara, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai Turut Tergugat III;

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 9 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 21 November 2023 dalam Register Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

### I. DALAM POSITA

#### A. KOMPETENSI RELATIF DAN ABSOLUT GUGATAN A QUO, SERTA LEGAL STANDING PENGGUGAT

- Bahwa dalam ketentuan Pasal 118 HIR (Herziene Inlandsch Reglement) Ayat 1 dan 2 diatur mengenai Kompetensi Relatif mengajukan Gugatan, yaitu:

Ayat (1) Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam, atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

Ayat (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal salah seorang dari tergugat itu yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan

*Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/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

Negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang daripada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O);

- Bahwa Penggugat memilih kompetensi relatif di Pengadilan Negeri Tondano, dikarenakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tondano, sehingga sudahlah tepat menurut Penggugat sesuai dengan Pasal 118 Ayat (2);

- Bahwa Penggugat memilih Kompetensi Absolut Peradilan Umum sesuai Pasal 25 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang tertulis:

(1) Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara.

(2) Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Peradilan agama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Peradilan militer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- Bahwa Penggugat tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena dibatasi oleh Ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Penggugat tidak menerima 'suatu keputusan' dari Para Tergugat sebagaimana dimaksud Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang tertulis:

*Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/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)



(1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

b. Penggugat tidak menerima 'suatu penetapan tertulis' dari Para Tergugat sebagaimana Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang tertulis:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

c. Unsur-unsur penetapan tertulis atau *beschikking* sudah jelas tidak termasuk pengertian 'lisan'. Menurut Indroharto, S.H dalam bukunya "*Usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara, 1990, hal. 164.*", menjelaskan, "Suatu kata penetapan tertulis menunjuk kepada isi hubungan hukum yang ditetapkan dalam keputusan tata usaha negara tersebut yang dapat berupa:

1. Kewajiban-kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu atau untuk membiarkan sesuatu;
2. Pemberian suatu subsidi atau bantuan;
3. Pemberian izin;
4. Pemberian suatu status."

- Bahwa *legal standing* Penggugat terhadap objek *a quo* atas dasar pemberian orang tua Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis semasa hidupnya yang dibeli orang tua Efert A. Lantang dan Gritje Korompis dari Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982, dan kemudian dikuatkan dengan Surat Pernyataan Pembagian Waris tanggal 7 September 2023 dari Para Ahli Waris Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis, serta terakhir berdasarkan Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah: ± 7.482 M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedy Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo  
Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo  
Timur : Laut Maluku  
Barat : Jalan Trans Sulawesi

- Bahwa oleh karena alasan-alasan di atas, maka sudah jelas kiranya alasan Penggugat membuat gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tondano dan beralasan menggugat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat karena perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat selama ini.

## B. OBJEK TANAH MILIK PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu anak/ahli waris dari Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis, yang mana dari perkawinan mereka telah dikaruniai 7 (tujuh) orang anak-anak:

- 1) Yusuf Lantang (Alm)
- 2) Lisyé Lantang
- 3) Paulus Lantang
- 4) Aneke Lantang (Almh)
- 5) Magriet Lantang
- 6) Sartje Meithi Lantang (Penggugat)
- 7) Samuel Berny Lantang

2. Bahwa orang tua Penggugat yaitu Alm. Efert A. Lantang meninggal dunia pada 20 Februari 1996 dan Almh. Gritje Korompis meninggal dunia pada 5 Februari 2011;

3. Bahwa semasa hidup mereka, Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis memiliki harta benda berupa tanah, dan salah satunya adalah tanah pekarangan dahulunya tanah kebun bernama Lewet sekarang bernama Batu Hitam, kompleks Pantai, dan saat ini sudah berdiri bangunan di atasnya yang dibangun dan dikuasai Penggugat bertempat di Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (selanjutnya disebut sebagai objek tanah *a quo*);

4. Bahwa objek tanah *a quo* tersebut di poin 3, diperoleh orang tua Penggugat a.n Efert A. Lantang dan Gritje Korompis dengan proses jual-

*Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn*



beli berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982 yang dibeli dari Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh, yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Jap E. Manopo, serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara:

Dahulu : Lan W. Apouw

(Sekarang : Marthen Manopo (Pantai Tripel M) yang dibeli dari Bon Apouw anak dari Lan W. Apouw)

Timur:

Dahulu : Pantai

(Sekarang : Pantai/Laut Maluku)

Selatan:

Dahulu : Hero Korompis

(Sekarang : Hero Korompis, dan Marthen Manopo yang dibeli dari Wisye Lantu yang sebelumnya Wisye Lantu membelinya dari Dolfie Tumonggor)

Barat:

Dahulu : Efert Lantang yang dahulunya kebun milik Gerad Jat Lantu

(Sekarang : Jalan Trans Sulawesi, dan tanah kebun milik Penggugat)

5. Bahwa sebelum objek *a quo* dibeli Efert A. Lantang dan Gritje Korompis dari Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh, tanah tersebut dibeli Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh dari Theodora Roroh berdasarkan Surat Penjualan Tanggal 10 Agustus 1962 yang diketahui oleh Hukum Tua/Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Ventje Gerungan, disaksikan oleh saksi Saudara Esther Lantu dan saksi Saudara Welly Lantu;

6. Bahwa saat ini objek *a quo* dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat karena pemberian orang tua Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis semasa hidupnya, dan kemudian dikuatkan dengan Surat Pernyataan Pembagian Waris tanggal 7 September 2023;

7. Bahwa di tahun 2023 objek *a quo* yang dikuasai Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982 tersebut diatas, telah diukur oleh Tim Pengukur dari



Pemerintah Desa Kolongan dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan berdasarkan Berita Acara Pengukuran, yaitu:

➤ Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah:  $\pm$  7.482 M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hely Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo  
Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo  
Timur : Laut Maluku  
Barat : Jalan Trans Sulawesi

8. Bahwa objek *a quo* dahulunya tanah kebun yang di atasnya tumbuh kelapa, jagung, dan tanaman lainnya yang ditanam oleh orang tua Penggugat Alm. Efert A. Lantang dan sebagian sudah tumbuh sejak lama. Namun sejak dikuasai Penggugat, maka objek *a quo* sebagian sudah diratakan Penggugat, sudah berdiri bangunan rumah, dan pondok-pondok kecil yang berfungsi sebagai *resting area*;

9. Bahwa perlu dikaitkan juga, selain objek *a quo* tersebut diatas, ada juga tanah kebun di sebelah Jalan Trans Sulawesi, milik orang tua Penggugat yaitu Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis yang kini dikuasai Penggugat (diseberang jalan raya atau bagian barat), yang mana tanah kebun tersebut dahulunya dibeli Efert A. Lantang dan Gritje Korompis dari Gerard Jat Lantu dan Nelly Tenda berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 30 April 1982 yang diketahui Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Jap E. Manopo, serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara:  
Dahulu : Efert Lantang  
(Sekarang : Magritha Lantang, Utu Dowah, Maxi Lumentut)  
Selatan:  
Dahulu : Welly Lantu dan Jap Tumonggor  
(Sekarang : Marthen Manopo)  
Timur:  
Dahulu : Marthin Lantu



(Sekarang : Magriha Lantang, dan Jalan Trans Sulawesi)

Barat:

Dahulu : Gustaf Rarumangkay dan Ventje A. Gerungan

(Sekarang : Marthen Manopo)

10. Bahwa di tahun 2023 objek tanah poin 9 yang dikuasai Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 30 April 1982 tersebut diatas, telah diukur oleh Tim Pengukur dari Pemerintah Desa Kolongan dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan berdasarkan Berita Acara Pengukuran, yaitu :

➢ Berita Acara Pengukuran Tanah No. 04/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah: ± 16.570 M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedly Dadamuda. Penunjuk Batas: Semuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Utu Dowah, Maxi Lumentut, Magriha Lantang

Selatan : Marthen Manopo

Timur : Magriha Lantang, Jalan Trans Sulawesi

Barat : Marthen Manopo

11. Bahwa tanah yang dimaksud di poin 9 dan 10 sebagian diberikan orang tua kepada Penggugat, dan sebagian pula sudah dibeli Penggugat dari kakak Penggugat yaitu Alm. Yusuf Lantang dan Almh. Aneke Lantang, sehingga dibuatlah pengukuran tanah sekaligus tanggal 20 September 2023 dengan luas tanah: ± 16.570 M2 tersebut.

#### C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

1. Bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, antara lain:

- Pada tanggal 24 Maret 1998 Tergugat III Royke Toar Kaloh, S.H yang pada saat itu merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa, menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 tanggal 24 Maret 1998 antara Pihak Pertama selaku Penjual Alm. Jan F. Gerungan (suami dari Tergugat II), dengan Pihak Kedua selaku Pembeli yaitu Tergugat I seharga Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), dan diketahui Turut Tergugat I Pemerintah Desa Kolongan/Hukum Tua Victor P. Dowah, yang meliputi di

Halaman 8 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



dalamnya objek *a quo* milik Penggugat, dengan luas objek 9.528 M2 (Sembilan ribu lima ratus dua), dengan batas-batas:

Utara : Stanly Ngantung  
Timur : Pantai  
Barat : Dolfie Tumonggor  
Selatan : Dolfie Tumonggor

- Pada pada tahun 2014 Penggugat sangat terganggu dan menjadi korban ketidakadilan oleh tindakan Tergugat I yang membuat laporan polisi bahkan sampai berproses di Pengadilan terkait tuduhan Tergugat I bahwa Penggugat melakukan penyerobotan tanah terhadap objek *a quo*. Bahkan tidak sampai disitu, Tergugat I menggugat lagi ke Pengadilan Negeri Tondano dengan Nomor Perkara: 308/Pdt.G/2022 PN Tnn yang sudah diputus tanggal 16 Februari 2023;

- Tergugat III dahulunya sebagai Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Kombi, tahun 1998 telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 di atas objek *a quo* secara melawan hukum sebab dilakukan tidak sesuai prosedur yang semestinya, dan tidak mengidentifikasi kepemilikan tanah Penggugat atas objek *a quo*. Sehingga perbuatan Tergugat III terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 28 Poin (d) dan (j) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tertulis:

(d) memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

(j) PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang

melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.

2. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 dimaksud membuat Penggugat tidak dapat mengurus Sertipikat Hak Milik terhadap objek tanah *a quo* sampai saat ini kepada Turut Tergugat III, serta terhentinya aktifitas pekerjaan peningkatan pembangunan di atasnya. Sehingga akibat perbuatan dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka Penggugat merasakan kerugian yang sangat mendalam;

3. Bahwa jikalau tuntutan perbuatan melawan hukum saat ini kepada Tergugat III dahulunya sebagai Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Kombi, pada tahun 1998 telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998, terbukti di

*Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn*



persidangan, maka sudah tepat menurut Penggugat, perbuatan hukum terbitnya Akta Jual Beli tersebut oleh Tergugat III adalah batal demi hukum. Menurut Penulis Arlene Agustina, "Apabila syarat objek tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi, Akta Jual Beli Tanah batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta itu dari semula dianggap tidak ada." (Arlene Agustina, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong, Jurnal Hukum Adigama, Vol 1 No 2, 2018)

#### D. JUAL-BELI BERIKTIKAD BURUK

1. Berdasarkan Pasal 533 KUH Perdata, setiap orang sebagai pemegang *bezit* selalu dianggap beriktikad baik sampai terbukti sebaliknya. Apabila ada pihak yang mendalilkan seseorang beriktikad buruk, maka ia harus membuktikan dalil atau tuduhan tersebut. Pasal 532 ayat (2) KUH Perdata mengatur, jika si pemegang *bezit* digugat dan pada akhirnya berada pada pihak yang kalah, maka ia dianggap beriktikad buruk sejak perkara diajukan.

Selengkapnya tertulis:

Pasal 532

"Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegarinya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beriktikad buruk sejak perkara diajukan."

Dan berkaca dari Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor: 308/Pdt.G/2022 PN Tnn yang sudah diputus tanggal 16 Februari 2023 dan telah berkekuatan hukum tetap, maka Pihak Olga Tineke Eveline Loing yang dahulunya Sebagai Penggugat (Sekarang Tergugat I) adalah Pihak yang kalah. Sehingga sudah terpenuhilah maksud Pasal 532 ayat (2) KUH Perdata di atas.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4/2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Halaman 6-7, Bagian B-Rumusan Kamar Hukum Perdata, Poin 4 tertulis:

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

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



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.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

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

Namun jika ditafsirkan sebaliknya secara *a contrario*, maka pembeli dalam hal ini Tergugat I yang membeli tanah dari suami Tergugat II tidak didahului dengan penelitian atau identifikasi mengenai status tanah objek jual beli, termasuk harga yang tidak layak atau tidak wajar, tentunya dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beriktikad buruk;

2. Tergugat 1 adalah pembeli beriktikad buruk sebab Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982 antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis dengan Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan, Kabupaten Minahasa Saudara Alm.



Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis, telah lebih dahulu terbit daripada Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 tanggal 24 Maret 1998 antara Pihak Pertama selaku Penjual Alm. Jan F. Gerungan (suami dari Tergugat II), dengan Pihak Kedua selaku Pembeli yaitu Tergugat I seharga Rp. 500.000, (lima ratus ribu rupiah), dan diketahui Turut Tergugat I Pemerintah Desa Kolongan/Hukum Tua Victor P. Dowah, yang meliputi di dalamnya objek *a quo* milik Penggugat, dengan luas objek 9.528 M2 (Sembilan ribu lima ratus dua).

Seharusnya Tergugat I, suami dari Tergugat II, dan Tergugat III melakukan kehati-hatian dalam meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah.

**E. GUGATAN BUKAN NE BIS IN IDEM**

1. Dasar hukum bahwa gugatan ini tidak *Ne Bis In Idem* sesuai dengan Pasal 1917 KUH Perdata yaitu:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum, yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.”

Kata-kata “POKOK PERKARA” menurut Pasal 1917 KUH Perdata artinya sesuai dengan isi putusan Pengadilan, sudah masuk dalam pokok perkara, atau tidak masuk dalam pokok perkara. Jika belum menyentuh pokok perkara, maka hal itu bukanlah dalam bingkai *Ne bis In Idem* sehingga gugatan boleh diajukan lagi sepanjang putusan terdahulu “BELUM MENYENTUH POKOK PERKARA”.

2. Mengapa perlu diuraikan dalam gugatan ini, sebab dahulunya Penggugat adalah pihak Tergugat dengan perkara yang berbeda di Pengadilan Negeri Tondano melawan Olga Tineke Eveline Loing (Sekarang Tergugat I). Dalam hal ini terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor: 308/Pdt.G/2022 PN Tnn yang sudah diputus tanggal 16 Februari 2023 dan telah berkekuatan hukum tetap, pada halaman 24 putusan tersebut dalam pertimbangan Majelis Hakim menyatakan, “Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat dikabulkan maka, mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi.” dan dalam Amar Putusannya:

*Dalam Eksepsi:*

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat

*Dalam Pokok Perkara:*

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara....

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 308/Pdt.G/2022 PN Tnn terkait formil gugatan Penggugat yang dikualisifir Gugatan Kabur (Obscure Libel) dan Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Concoortium), sehingga gugatan tersebut dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvenkelijke Verklaard). Hal ini memperjelas bahwa putusan sebelumnya itu belum menyentuh pokok perkara;

3. Menurut Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 878 K/Sip/1977 tanggal 9 Juni 1979:

“Antara perkara ini dengan perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi tanggal 8 Juli 1971, tidak terjadi *Ne Bis In Idem*, karena keputusan pengadilan tinggi tersebut menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi.”

4. Juga hal yang sama menurut Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Eksepsi yang diajukan Tergugat-tergugat bahwa perkara ini (No. 70/1974 G) nebis in idem dengan perkara No. 14/1974 G harus ditolak karena diktum putusan No. 14/1974 G dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, sedang dalam pertimbangannya dinyatakan bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formal mengenai pihak yang harus digugat ialah orang yang seharusnya digugat belum digugat.”

Artinya, jika dikombinasi dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 308/Pdt.G/2022 PN Tnn terkait formil gugatan Penggugat yang dikualisifir Gugatan Kabur (Obscure Libel) dan Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Concoortium), sehingga gugatan tersebut dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvenkelijke Verklaard), secara hukum telah memenuhi kaidah hukum kedua (2) Yurisprudensi diatas, dan membolehkan Penggugat menggugat kembali karena tidak masuk kualifikasi gugatan *Ne Bis In Idem*.

## F. KERUGIAN

1. Menurut Purwahid Patrik, kerugian terdiri dari dua (2) unsur, yaitu:
  - a. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi;
  - b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*) meliputi bunga

Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



(Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, h. 14.)

2. Menurut Mariam Darus Badruzaman, Gugatan pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- a. Uang dan dapat dengan uang pemaksa
- b. Pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa)
- c. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dengan uang pemaksa)
- d. Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum

Yang dapat digugat berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata antara lain adalah :

- a. Pengrusakan barang (menimbulkan kerugian materiil)
- b. Gangguan (*hinder*), menimbulkan kerugian immateriil yaitu mengurangi kenikmatan atas sesuatu
- c. Menyalahgunakan hak orang, menggunakan barang miliknya sendiri tanpa kepentingan yang patut, tujuannya untuk merugikan orang lain.

(Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata-Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1983, hal.148)

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut diatas sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materil dan Immateril, dan apabila diperhitungkan kerugiannya adalah sebagai berikut:

Kerugian Materil:

- Kerugian Materil merupakan kerugian yang diderita oleh Penggugat atas tindakan Tergugat I yang telah memiliki alas hak yaitu Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 atas objek tanah *a quo* milik Penggugat. Sehingga total Kerugian Materil yaitu: Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

Kerugian Imateril:

- Kerugian Imateril merupakan kerugian Penggugat secara tidak langsung karena terhentinya pengurusan Sertifikat Hak Milik terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek tanah *a quo* melalui Turut Tergugat III, serta terhentinya aktifitas pekerjaan peningkatan pembangunan pada objek *a quo*;

- Besarnya Kerugian Imateril jika diuangkan adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

Jenis kerugian	Total Kerugian
a. Materil	Rp. 500.000.000
b. Immateril	Rp. 1.000.000.000
Total Kerugian Materil-Immateril:	Rp. 1.500.000.000

## G. DALAM PROVISI

Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir dan tidak kabur, serta demi menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan objek *a quo* kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah *a quo* yang dikuasai Penggugat yaitu:

- Berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982 antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis dengan Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan, Kabupaten Minahasa Saudara Alm. Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara:

Dahulu : Lan W. Apouw

(Sekarang : Marthen Manopo (Pantai Tripel M) yang dibeli dari Bon Apouw anak dari Lan W. Apouw)

Timur:

Dahulu : Pantai

(Sekarang : Pantai/Laut Maluku)

Selatan:

Dahulu : Hero Korompis

(Sekarang : Hero Korompis, dan Marthen Manopo yang dibeli dari Wisye Lantu yang sebelumnya Wisye Lantu membelinya dari Dolfie Tumonggor)

Barat:

Dahulu : Efert Lantang yang dahulunya kebun milik Gerad Jat Lantu

(Sekarang : Jalan Trans Sulawesi, dan tanah kebun milik Penggugat)

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



Yang kemudian di tahun 2023 objek *a quo* yang dikuasai Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982 tersebut diatas, telah diukur oleh Tim Pengukur dari Pemerintah Desa Kolongan dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan berdasarkan Berita Acara Pengukuran, yaitu:

- Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah:  $\pm 7.482$  M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hephly Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo  
Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo  
Timur : Laut Maluku  
Barat : Jalan Trans Sulawesi

4. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepantasnya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu miliar lima ratus juta rupiah);

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH-Perdata menegaskan bahwa, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*" Begitu pula menurut Pasal 1366 KUH-Perdata menegaskan bahwa, "*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.*". Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dikutip dari Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi Bakti, 2005 Hlm. 10-14)* adalah:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

6. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I telah memiliki alas hak berupa Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 yang dikeluarkan oleh Tergugat III pada objek tanah *a quo* secara tidak sah dan tanpa hak sehingga menyebabkan Kerugian Materil Dan Immateril mengakibatkan terhentinya pengurusan Sertifikat Hak Milik kepada Turut Tergugat III, serta terhentinya aktifitas pekerjaan peningkatan pembangunan pada objek *a quo*, maka sesungguhnya perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH-Perdata, dan sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 tanggal 24 Maret 1998 dinyatakan tidak sah, tidak mengikat secara hukum, atau batal dem i hukum;

7. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat jika lalai dalam melaksanakan putusan ini;

8. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, maka sesuai Pasal 180 HIR, sudah sepatutnya apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lainnya, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet* pihak ketiga, dan Upaya Hukum Lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);

9. Bahwa dikarenakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar di hukum membayar biaya perkara.

## II. DALAM PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM dari Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah salah satu Ahli Waris yang sah dari Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II (Ahli waris/Istri Alm. Jan F. Gerungan) dan Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:  
Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis, dengan Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh tanggal 12 November 1982 yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara:

Dahulu : Lan W. Apouw

(Sekarang : Marthen Manopo (Pantai Tripel M) yang dibeli dari Bon Apouw anak dari Lan W. Apouw)

Timur:

Dahulu : Pantai

(Sekarang : Pantai/Laut Maluku)

Selatan:

Dahulu : Hero Korompis

(Sekarang : Hero Korompis, dan Marthen Manopo yang dibeli dari Wisye Lantu yang sebelumnya Wisye Lantu membelinya dari Dolfie Tumonggor)

Barat:

Dahulu : Efert Lantang yang dahulunya kebun milik Gerad Jat Lantu

(Sekarang : Jalan Trans Sulawesi, dan tanah kebun milik Penggugat);

5. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:  
Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 30 April 1982 antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis, dengan Gerard Jat Lantu dan Nelly Tenda yang diketahui ketika itu oleh Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara:

Dahulu : Efert Lantang

(Sekarang : Magritha Lantang, Utu Dowah, Maxi Lumentut)



Selatan:

Dahulu : Welly Lantu dan Jap Tumonggor

(Sekarang : Marthen Manopo)

Timur:

Dahulu : Marthin Lantu

(Sekarang : Magritha Lantang, Jalan Trans Sulawesi)

Barat:

Dahulu : Gustaf Rarumangkay dan Ventje A. Gerungan

(Sekarang : Marthen Manopo);

6. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Surat Penjualan Tanggal 10 Agustus 1962 antara pembeli Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh dengan penjual Theodora Roroh yang diketahui oleh Hukum Tua/Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Ventje Gerungan, disaksikan oleh saksi Saudara Esther Lantu dan saksi Saudara Welly Lantu;

7. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah:  $\pm$  7.482 M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedly Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo

Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo

Timur : Laut Maluku

Barat : Jalan Trans Sulawesi;

8. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Berita Acara Pengukuran Tanah No. 04/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah:  $\pm$  16.570 M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedly Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Utu Dowah, Maxi Lumentut, Magritha Lantang

Selatan : Marthen Manopo

Timur : Magritha Lantang, Jalan Trans Sulawesi



Barat : Marthen Manopo;

9. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum: Surat Pernyataan Pembagian Waris tanggal 7 September 2023 dari Para Ahli Waris Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis;

10. Menyatakan bahwa tanah *a quo* bernama Batu Itam di Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, yang dikuasai atau diduduki Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis, dengan Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh tanggal 12 November 1982 yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis; berdasarkan Surat Pernyataan Pembagian Waris tanggal 7 September 2023 dari Para Ahli Waris Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis; dan kemudian berdasarkan Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang dengan luas tanah: ± 7.482 M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedly Dadamuda. Penunjuk Batas: Semuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo

Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo

Timur : Laut Maluku

Barat : Jalan Trans Sulawesi

ADALAH MILIK PENGGUGAT;

11. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat secara hukum atau batal demi hukum, Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 tanggal 24 Maret 1998 antara Pihak Pertama selaku Penjual Alm. Jan F. Gerungan (dalam hal ini Ahli waris/Istri Alm. Jan F. Gerungan), dengan Pihak Kedua selaku Pembeli yaitu Tergugat I seharga Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan diketahui pihak Turut Tergugat I sebagai Pemerintah Desa Kolongan oleh Hukum Tua Victor P. Dowah, yang meliputi di dalamnya objek *a quo* milik Penggugat, dengan luas objek 9.528 M2 (Sembilan ribu lima ratus dua), dengan batas-batas:

Utara : Stanly Ngantung

Timur : Pantai

Barat : Dolfie Tumonggor

Selatan : Dolfie Tumonggor;

12. Menyatakan Tergugat I adalah Pembeli yang beriktikad buruk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum segala akta maupun surat-surat yang timbul/terbit atas tanah *a quo* yang menimbulkan hak kepemilikan kepada Tergugat I ataupun kepada pihak lain;

14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah *a quo* berdasarkan berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982 antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis dengan Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan, Kabupaten Minahasa Saudara Alm. Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara:

Dahulu : Lan W. Apouw

(Sekarang : Marthen Manopo (Pantai Tripel M) yang dibeli dari Bon Apouw anak dari Lan W. Apouw)

Timur:

Dahulu : Pantai

(Sekarang : Pantai)

Selatan:

Dahulu : Hero Korompis

(Sekarang : Hero Korompis, dan Marthen Manopo yang dibeli dari Wisye Lantu yang sebelumnya Wisye Lantu membelinya dari Dolfie Tumonggor)

Barat:

Dahulu : Efert Lantang yang dahulunya kebun milik Gerad Jat Lantu

(Sekarang : Jalan Trans Sulawesi, dan tanah kebun milik Penggugat)

Yang kemudian di tahun 2023 objek *a quo* yang dikuasai Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 12 November 1982 tersebut diatas, telah diukur oleh Tim Pengukur dari Pemerintah Desa Kolongan dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan berdasarkan Berita Acara Pengukuran, yaitu:

- Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah:  $\pm 7.482$  M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedly

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum  
Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo  
Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo  
Timur : Laut Maluku  
Barat : Jalan Trans Sulawesi;

15. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk memberikan peringatan, pengumuman, pemberitahuan, baik secara lisan atau tulisan kepada khalayak umum bahwa tanah a quo adalah milik dari Penggugat;

16. Menghukum Para Tergugat, untuk membayar kerugian Materil, Imateril, kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu miliar lima ratus juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat, sekaligus dan tunai seketika, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai menjalankan putusan ini;

18. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, atau siapapun yang mendapatkan hak atas tanah a quo tersebut untuk segera mengembalikannya kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, sempurna dan tanpa beban apapun di atasnya;

19. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk tidak melakukan upaya atau kegiatan-kegiatan dalam bentuk apapun juga di atas tanah a quo selama perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, pasti dan mengikat;

20. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

21. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet* pihak ketiga, dan Upaya Hukum Lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);

22. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili kuasanya dan Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak hadir;

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 Anita R. Gidir, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tondano, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa setelah proses mediasi Tergugat I. hadir didampingi kuasanya Guntur Setiawan Stefanus Kumaunang, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus 19 Januari 2024, dan Tergugat III hadir sendiri;

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 I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### Para Penggugat kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan tidak menjelaskan secara rinci dasar hukum (*recht grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan Penggugat;
2. Bahwa dalam posita Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak jelas mengenai perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat pertama dan tergugat pertama adalah pemilik sah tanah tersebut dan pembeli dengan beritikad baik makanya di beli tanah ini dengan surat surat yang ada yaitu akta jual beli dan sampai sekarang untuk pajak di bayar oleh tergugat pertama , sekarang siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum ini berhak di periksa secara keseluruhan ,detail dan harus ada kepastian hukum untuk memenuhi keadilan.
3. Bahwa terhadap gugatan penggugat ,kalau kami cermati harus di periksa saksi saksi, pemilik batas batas dan surat surat yang di miliki pihak penggugat.

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



Bahwa berdasarkan uraian dalil eksepsi di atas, maka sudah terbukti gugatan Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Veklaard)

## I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat PERTAMA menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

2. Bahwa segala uraian pada bab eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali sebagai dalil dan jawaban dalam bab pokok perkara ini;

3. Bahwa dalam jawaban kami jelaskan di sini tergugat 1 memiliki tanah yang terletak di tempat yang bernama Watu hitam DAN sekarang lasim di sebut batu hitam di desa kolongan kecamatan kombi kabupaten minahasa berdasarkan :

surat persetujuan jual beli tanggal 12 November 1982

register tanah desa kolongan kecamatan kombi kabupaten minahasa Nomor 585, nomor 586 dan 587.

AKTA JUAL BELI

SPPT-PBB atas objek tersebut atas nama Alexander gerungan (suami dari ibu olga loing)

surat pernyataan tertulis dari JAKOBA SINGKOH

Batas batas dari tanah milik tergugat 1 tersebut yaitu sebagai berikut :

### DAHULU

- UTARA : STENLI NGANTUNG
- TIMUR : PANTAI
- SELATAN : DOLFI TUMONGGOR
- BARAT : dolfi tumonggor meity lantang ,tanah rawa

### SEKARANG

- UTARA : MARTHEN MANOPPO
- TIMUR : PANTAI
- SELATAN : marthen manoppo
- BARAT : jalan efert lantang.

4. Bahwa Di atas tanah milik tergugat 1 telah berdiri bangunan rumah milik penggugat;

5. Bahwa perlu di jelaskan di sini bahwa penggugat mendirikan rumah tanpa seizin tergugat pertama,maka perbuatan penggugat telah



merugikan pihak tergugat pertama dan ini adalah perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa tergugat pertama sudah melaporkan penggugat di pihak kepolisian dan pengadilan Negeri Tondano sudah menjatuhkan amar putusan pidana :nomor 49/pid .B/2014/PN .Tdo tanggal 25 september 2014 yaitu sebagai berikut :

- menyatakan terdakwa MEITY LANTANG telah terbukti secara sah melakukan tindak pidana penyerobotan;
- bahwa putusan pengadilan negeri Tondano nomor 49/pid B/2014 / PN Tdo tersebut;
- Penggugat melakukan upaya hukum banding di pengadilan tinggi manado dan pengadilan tinggi manado telah mengeluarkan putusan Nomor : 106 /PID/2014/PT .MND tanggal 1 desember 2014,dengan amar putusan yaitu menguatkan putusan Negeri Tondano;

7. Bahwa dengan adanya dua putusan di atas dari pengadilan negeri Tondano dan pengadilan Tinggi manado menyatakan bahwa penggugat benar benar tidak memiliki hak terhadap tanah milik tergugat pertama dan tidak ada lagi upaya hukum pidana lain yang di lakukan penggugat.

8. bahwa tergugat pertama sudah beritikad baik menegur pihak penggugat ,untuk bisa mengosongkan tanah objek sengketa ,namun teguran tersebut tidak di tanggapi dan di abaikan oleh pihak penggugat

9. *bahwa perbuatan penggugat yang menduduki dan menguasai tanah yang bukan miliknya adalah perbuatan melawan hukum*

10. Bahwa mengingat bahwa Tergugat 1. adalah seorang janda( cerai mati ) yang setiap kali datang ke lokasi tanah objek sengketa selalu mendapatkan perlakuan yang kasar,pengancaman dan hinaan dari penggugat hanya karena alasan penggugat tidak pernah mendapat hukuman penjara dalam putusan penyerobotan Nomor 49/Pid.B/2014/PN.Tdo.

11. Bahwa Tergugat keberatan di katakan pembeli yang beritikad tidak baik karena di sini jelas alas hak dari kepemilikan tanah dari tergugat pertama dan ini wajib di buktikan oleh penggugat dengan alasan yang tidak jelas menyampaikan ke kami bahwa klien kami beritikad tidak baik mohon di buktikan dalam persidangan.

12. Bahwa Tergugat berkeberatan terhadap apa di sampaikan oleh penggugat karena sebagai warga Negara yang mempunyai hak yang



sama untuk melaporkan ke pihak kepolisian jika milik kepunyaannya di serobot oleh orang lain dan ini sudah di lalui dengan putusan pengadilan perkara pidana yang ada.

13. Bahwa tergugat berkeberatan atas petitum penggugat yang meminta untuk membayar biaya materil dan imateril yang ada karena proses hukum masih berjalan dan intinya tergugat 1 tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

14. Bahwa Tergugat berkeberatan terhadap petitum Penggugat yang meminta Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, padahal sudah terang dan jelas bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat pertama adalah SAH BERDASARKAN HUKUM dan tidak memenuhi unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Sebaliknya penggugat sudah melanggar hukum menduduki tanah yang bukan miliknya,

Maka berdasarkan uraian Jawaban dan Eksepsi yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Tergugat pertama mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat 1 untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (niet onvankelijk verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan seluruh jawaban dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pertama
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 439/Pdt.G/2023/PN. Tnn;

berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

#### DALAM EKSEPSI ;

ERROR IN PERSONA ;

Bahwa gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena ;

Surat gugatan penggugat kekurangan Pihak, yaitu Orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, karena penggugat tidak menarik para pemilik tanah asal, yaitu Martin Lantu dan Yakoba Singkoh. Dan tidak menarik pula semua



ahli waris dari alm Efert D Lantang, pada hal dalam gugatan penggugat mendalihkan bahwa Penggugat menguasai tanah sengketa atas dasar pemberian orang Tua.

OBSCUR LIBEL :

1. Bahwa Gugatan Penggugat Cacat Formil, tidak memenuhi asas Jelas dan tegas / kabur dan tidak jelas karena penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tegas mengenai dasar hukum dan alas hak Penggugat atas tanah obyek sengketa, in casu Penggugat menguraikan dalam gugatan, tentang beberapa bidang tanah sebagai obyek gugatan (gabungan) dengan luas dan batas batas masing masing berbeda beda dan diperoleh dengan cara yang berbeda beda dari orang / subyek yang berbeda beda pula.
2. Bahwa penggabungan subyek dan obyek gugatan yang diperoleh atas dasar dan alas hak yang berbeda beda dan dari orang / subyek yang berbeda beda adalah bertentangan dengan hukum / syarat formil gugatan.

Bahwa berdasarkan alasan alasan juridis tersebut diatas, maka dimohon kiranya majelis hakim dapat menerima Eksepsi Tergugat sebagai benar, beralasan hukum, dan dengan demikian dapat menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan penggugat Tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA.:

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bahagian Eksepsi diatas, mohon diambil alih dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara dibawah ini ;

Bahwa Tergugat.III, menolak dengan Tegas semua dalil dalil gugatan penggugat, sebagai tidak benar dan tidak beralasan Hukum, kecuali terhadap hal hal yang secara nyata dan tegas telah tidak dibantah atau telah diakui,

Bahwa tergugat III ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini terkait dengan Tugas dan Fungsi Tergugat dalam kapasitas sebagai Kepala Kecamatan Kombi, yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) oleh Pejabat yang berwenang untuk itu, in casu Kepala Kantor Agraria / Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Minahasa berdasarkan ketentuan dan aturan yang mengatur untuk itu, dan oleh karena itu berwenang untuk menandatangani Akta Jual Beli.

Bahwa Tergugat III dalam Menjalankan Tugas dan Tanggung jawab sebagai PPAT, telah menjalankan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Jo Peraturan Menteri Pertanian Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 Tentang Ketentuan Mengenai Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah sebagai pedoman Jo PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu, dan oleh karena itu tidak melakukan Perbuatan Melawan hukum.

Sebagaimana gugatan kepada tergugat III terbukti melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 28 Poin (d) dan Poin (j) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tertulis;

(d) memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

(j) PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.

Seharusnya bunyi Pasal 28 PP Nomor 37 Tahun 1998 tertulis yaitu ;

(1) Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.

(2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.

(3) Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 594.4/10/III/1998 tanggal 24 maret 1998, antara Yan F Gerungan (suami tergugat II) selaku Penjual dan Pembeli adalah Tergugat I, Olga Tineke Evelin Loing. Dengan Obyek jual beli tanah seluas ± 9,528 M2 dengan batas batas Utara Stenly Ngantung, Timur , pantai, Dolfi Tumonggor dan Barat, Dolfi Tumonggor.

Bahwa Proses jual beli atas tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan Prosedur dan tata cara sesuai ketentuan perundang Undangan yang berlaku, dan telah dilakukan secara teliti dengan prinsip kehati-hatian serta didasari



dengan data fisik maupun data yuridis yang benar, in casu Penjual adalah benar benar adalah orang yang berhak / Pemilik atas tanah tersebut. In casu penerbitan akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat formil maupun materiil dan memenuhi unsur obyektif dan unsur subyektif, sesuai ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku, dan ketentuan PP. 24 Tahun 1997, dengan harga yang pantas pada waktu itu.

Bahwa berdasarkan warkah dari Kepala Desa yang telah diteliti baik oleh unsur staf pengolah administrasi PPAT dan Sekretaris Kecamatan Kombi yang dibuktikan dengan Paraf sebelum penandatanganan PPAT dihadapan Penjual dan Pembeli serta Saksi-Saksi (Saksi adalah Kepala Desa Kolongan dan Sekretaris Kecamatan Kombi) dimana objek tanah tersebut berada di Desa Kolongan yaitu;

1. Surat Permohonan untuk memutasikan tanah;
2. Surat Pernyataan Ahli Waris dari Alm. V. A. Gerungan dan Magdalena Tumonggor (Suami Istri)
3. Surat Keterangan dari Kepala Desa tentang ;
  - a. Surat Keterangan Hak Milik Adat kepunyaan dari Jan P. Gerungan
  - b. Berita Acara Pemeriksaan Tanah
  - c. Riwayat/Silsilah/Status Kepemilikan Tanah
  - d. Pengumuman kepada masyarakat melalui palakat atas tanah dimaksud, ternyata tidak ada pihak yang keberatan, tanah tersebut tidak tersangkut perkara, sitaan, jaminan pada pihak Bank dan dijaminan kepada orang lain untuk pinjaman.
  - e. Persyaratan tambahan yang harus dipenuhi di Desa.
4. Surat Pernyataan Penyerahan dan Penerimaan dari Penjual kepada Pembeli. Bukti-bukti tersebut diatas akan disampaikan oleh Camat Kombi saat ini selaku turut Tergugat II, sehubungan protokol PPAT pada waktu mutasi telah kami serah-terimakan kepada Camat Pengganti pada Tahun 1999.

Bahwa berdasarkan uraian jawaban tersebut diatas, dimohon dengan hormat sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, pada waktunya berkenan memutus sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi ;

1. Menerima Eksepsi Tergugat III. dan Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima Dalam Pokok Perkara ;
2. Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk dalam putusan ini.

Mohon Keadilan.

Demikianlah Jawaban Tergugat .III disampaikan kehadapan Majelis Hakim yang terhormat, Terima Kasih

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan repliknya, demikian pula dengan Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan dupliknya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli, surat Persetujuan Mengadakan Jual-Beli antara Marthin L. Lantu dan Jokoba Singkoh sebagai Penjual dengan Efert A. Lantang dan Gritje Korompis sebagai pembeli, tanggal 12 Nopember 1982, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-1);
2. Foto copy sesuai asli, surat Persetujuan Mengadakan Jual-Beli antara Grrad Jat Lantu dan Nelly Tenda sebagai Penjual dengan Efert A. Lantang dan Gritje Korompis sebagai pembeli, tanggal 30 April 1982, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-2);
3. Foto copy sesuai asli, Surat Pernyataan Pembagian Waris dari Anak-anak dan cucu sebagai ahli waris dari Alm. Efert A. Lantang dan Alma. Gritje Korompis, tanggal 7 September 2023, yang disaksikan dan dibenarkan oleh Pemerintah Desa Kolongan dan dikuatkan oleh Pemerintah Kecamatan Kombi, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-3);
4. Foto copy sesuai asli, Berita-Acara Pengukuran Tanah dari Tim Pengukur Pemerintah Desa Kolongan, nomor: 03/Ket\_PT/2007/IX-2023, tanggal 20 September 2023, atas Permintaan Sartje Meithi Lantang, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-4);
5. Foto copy sesuai asli, Berita-Acara Pengukuran Tanah dari Tim Pengukur Pemerintah Desa Kolongan, nomor: 04/Ket\_PT/2007/IX-2023, tanggal 20 September 2023, atas Permintaan Sartje Meithi Lantang, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-5);
6. Foto copy sesuai asli, Surat Pendjualan Tanah dari Ibu Theodora Roroh sebagai Penjual kepada Suami istri Marthin Lantu dan Jacoba Singko sebagai pembeli, tanggal 10 Agustus 1962, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-6);
7. Foto copy sesuai salinan putusan asli, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 308/Pdt.G/2022/PN Tnn, tanggal 16 Februari 2023,

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



antara olga Tinke Eveline Loing sebagai Penggugat lawan Meity Lantang sebagai Tergugat, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-7);

8. Foto copy sesuai asli, surat pernyataan dari Dolfi A. Tumonggor, tanggal 5 Juni 2024, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (P-8);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi I. Frans Roring Rumawung,

- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini karena antara Penggugat dan para Tergugat ada permasalahan tanah dahulu tanah kebun saat ini sudah jadi pekarangan;
- Bahwa Tanah objek sengketa terletak di Desa Kolongan Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa;
- Bahwa luas dan apa batas-batas tanah objek sengketa karena sudah dibagi oleh Jalan Raya maka tanah objek sengketa sedah menjadi 2 (dua) bagian dan selanjutnya disebut objek sengketa I dan objek sengketa II, luas objek tanah sengketa I saksi dengar dari cerita Penggugat saat diukur bulan Desember 2023 sekitar 7.000 M2 dengan batas-batas: Utara : dahulu Lan Apouw sekarang Marthen Manopo/pantai Tiple M, Timur: Pantai, Barat: Jalan Raya dan tanah milik Penggugat, Selatan: Hero Korompis dan Mathen Manopo, sedangkan objek sengketa II, luas saksi dengar dari cerita Penggugat saat diukur bulan Desember 2023 sekitar 16.000 M2 dengan batas-batas: Utara : dahulu milik Efert Lantang sekarang anak anak dari Efert Lantang dan Marthen Manopo, Timur: Jalan Raya dan tanah milik Penggugat, Barat: Marthen Manopo, Selatan: dahulu Jap Tumonggor sekarang Mathen Manopo;
- Bahwa yang kuasai tanah objek sengketa saat ini adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa milik dari orang tua penggugat bernama Efert Lantang yang saksi tahu dari cerita Bapak Efert Lantang ditahun 1982 dan saat itu ia menyampaikan bahwa tanah ini (tanah yang saat ini jadi objek sengketa) ia sudah beli;
- Bahwa saksi sempat bercerita dengan Efert Lantang mengenai tanah yang saat ini jadi objek sengketa karena sejak tahun 1979 saksi, ayah saksi dan bapak Efert Lantang yang sama-sama nelayan sering

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



membuat Perangkap ikan (bubuh) di tanah yang jadi objek sengketa saat ini;

- Bahwa saksi, ayah saksi dan bapak Efert Lantang yang sama-sama nelayan sering membuat Perangkap ikan (bubuh) di tanah yang jadi objek sengketa saat ini tepatnya di tanah tempat Penggugat membangun bangunan rumah miliknya;
- Bahwa dengar dari cerita Efert Lantang di tahun 1982 tanah yang sebrang jalan raya saat ini ia beli dari Gerald Lantu sedangkan tanah yang dekat pantai ia beli dari Martin Lantu;
- Bahwa setahu saksi jika ada jual beli tanah di kampung saksi harus dumumkan (plakat);
- Bahwa setahu saksi tidak ada tanah milik Tergugat I/Olga Loing dekat tanah objek sengketa;
- Bahwa Tanah yang dahulu adalah tanah rawa-rawa saat ini terbagi 2 yakni milik sebagian Marten Manopo dan sebagaian milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar jual beli tanah yang saat ini jadi objek sengketa antara Tergugat I dengan Jan Gerungan;
- Bahwa setelah membeli tanah yang saat ini jadi objek sengketa Efert Lantang menanami tanah tersebut disekitar tahun 1983 dengan tanaman kelapa dan pohon-pohon lainnya;
- Bahwa jalan trans yang berada di tanah objek sengketa dibangun sekitar tahun 2000 s/d 2002;
- Bahwa dahulu tanah objek sengketa adalah satu kesatuan dan setelah dibangun jalan raya/trans maka tanah tersebut sudah menjadi 2 (dua) bagian karena dibagi oleh jalan tersebut;
- Bahwa Marten Manopo dapat tanahnya yang ada di dekat tanah objek sengketa dengan cara ia beli dari Marten Lantu dan Jacoba Singkoh;
- Bahwa tempat tinggal saksi saat ini sekitar 1 kilometer sejajar pantai dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Efert Lantang karena kami berteman sejak tahun 1970-an;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat surat jual beli tanah antara Lantu dan Rooroh;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Hero Korompis dan Keluarga Gerungan;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Kolongan sejak lahir yakni tahun 1951;

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Jan Gerungan dan Tergugat I di Batu Hitam atau sekitarnya;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat kakak beradik sudah ada pembagian warisan tapi saksi lupa kapan;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa saat ini dari pembagian waris orang tuanya;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa saat ini dibagi oleh Penggugat, Yusuf Lantang, Magriet Lantang, Paulus Lantang dan kakak beradik lainnya sedangkan tanah yang saat ini ada rumah milik Penggugat menjadi bagian waris Penggugat sendiri;
- Bahwa orang tua Penggugat adalah Alm. Efert A. Lantang dan Alma. Gritje Korompis yang memiliki anak-anak Yusuf Lantang, Lisye Lantang, Paulus Lantang, Aneke Lantang, Magriet Lantang, Sartje Meithi Lantang(Penggugat) dan Samuel Berny Lantang;
- Bahwa setahu saksi Vence Gerungan anak dari Jan Gerungan;
- Bahwa dahulu harga tanah di Batu Hitam murah nanti sejak tahun 1990an mulai naik dan sejak ada jalan Trans harga tanah naik berlipat-lipat;
- Bahwa dahulu ada tanah milik keluarga Rolos-Tumonggor batas sebelah Selatan tanah objek sengketa;
- Bahwa dahulu ada tanah milik Hero Korompis sebelah Selatan jalan yang dekat tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Tergugat I olah tanah objek sengketa sampai tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Jan Gerungan olah tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Ventje Gerungan olah tanah objek sengketa;

**Saksi II. Immanuel A. Waloni**

- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa Kolongan sejak bulan Desember tahun 2015 sampai dengan saat ini dan sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2015 saksi sebagai perangkat Desa Kolongan tepatnya sebagai Kepala Urusan Pemerintahan desa Kolongan Kecamatan Kombi;
- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini karena antara Penggugat dan para Tergugat ada permasalahan tanah dahulu tanah kebun saat ini sudah jadi pekarangan;



- Bahwa Tanah objek sengketa terletak di Desa Kolongan Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa;
- Bahwa karena sudah dibagi oleh Jalan Raya maka tanah objek sengketa sudah menjadi 2 (dua) bagian dan selanjutnya disebut objek sengketa I dan objek sengketa II, luas objek tanah sengketa I saksi dengar dari cerita Penggugat saat diukur bulan Desember 2023 sekitar 7.000 M2 dengan batas-batas: Utara : dahulu Lan Apouw sekarang Marthen Manopo/pantai Tiple M, Timur: Pantai, Barat: Jalan Raya dan tanah milik Penggugat, Selatan: Hero Korompis dan Mathen Manopo, sedangkan objek sengketa II, luas saksi dengar dari cerita Penggugat saat diukur bulan Desember 2023 sekitar 16.000 M2 dengan batas-batas: Utara : dahulu milik Efert Lantang sekarang anak anak dari Efert Lantang dan Marthen Manopo, Timur: Jalan Raya dan tanah milik Penggugat, Barat: Marthen Manopo, Selatan: dahulu Jap Tumonggor sekarang Mathen Manopo;
- Bahwa yang kuasai tanah objek sengketa saat ini adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan permohonan Pengukuran tanah kepada pemerintah desa Kolongan kemudian kami dari Pemerintah Desa Kolongan Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa pada bulan September tahun 2023 melakukan Pengukuran tanah milik Penggugat yang terletak di Batu Itam;
- Bahwa surat yang di masukkan oleh Penggugat saat ajukan permohonan pengukuran adalah surat Persetujuan Mengadakan Jual-Beli antara Marthin L. Lantu dan Jokoba Singkoh sebagai Penjual dengan Efert A. Lantang dan Gritje Korompis sebagai pembeli, surat Persetujuan Mengadakan Jual-Beli antara Grrad Jan Lantu dan Nelly Tenda sebagai Penjual dengan Efert A. Lantang dan Gritje Korompis sebagai pembeli, Surat Pernyataan Pembagian Waris dari Anak-anak dan cucu sebagai ahli waris dari Alm. Efert A. Lantang dan Alma. Gritje Korompis, Surat Pendjualan Tanah dari Ibu Theodora Roroh sebagai Penjual kepada Suami istri Marthin Lantu dan Jacoba Singko dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 308/Pdt.G/2022/PN Tnn, tanggal 16 Februari 2023;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekretaris desa maka saksi menjadi Ketua Tim pengukur dalam pengukuran tanah di batu itam atas permintaan Penggugat saat itu;

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Setelah meminta ijin kepada Majelis Hakim (Kuasa Penggugat memperlihatkan Bukti surat bertanda P-1,P-2, dan P-3 berupa Foto copy surat Persetujuan Mengadakan Jual-Beli antara Marthin L. Lantu dan Jokoba Singkoh sebagai Penjual dengan Efert A. Lantang dan Gritje Korompis sebagai pembeli, tanggal 12 Nopember 1982, surat Persetujuan Mengadakan Jual-Beli antara Grrad Jat Lantu dan Nelly Tenda sebagai Penjual dengan Efert A. Lantang dan Gritje Korompis sebagai pembeli, tanggal 30 April 1982, dan Surat Pernyataan Pembagian Waris dari Anak-anak dan cucu sebagai ahli waris dari Alm. Efert A. Lantang dan Alma. Gritje Korompis, tanggal 7 September 2023;
- Bahwa saksi tahu surat-surat bukti ini dan pada bukti surat bertanda P-3 berupa Surat Pernyataan Pembagian Waris dari Anak-anak dan cucu sebagai ahli waris dari Alm. Efert A. Lantang dan Alma. Gritje Korompis, tanggal 7 September 2023, saksi ikut menandatangani surat tersebut;
- Bahwa benar bukti surat bertanda P-4 berupa Berita-Acara Pengukuran Tanah dari Tim Pengukur Pemerintah Desa Kolongan, nomor: 03/Ket\_PT/2007/IX-2023, tanggal 20 September 2023, dan bertanda P-5 berupa Berita-Acara Pengukuran Tanah dari Tim Pengukur Pemerintah Desa Kolongan, nomor: 04/Ket\_PT/2007/IX-2023, tanggal 20 September 2023, adalah surat yang kami Pemerintah Desa Kolongan keluarkan setelah melakukan pengukuran tanah di Batu Itam atas permintaan Penggugat ditahun 2023;
- Bahwa selain kami tim pengukur yang hadir adalah penunjuk batas Samuel B. Lantang dan juga para pemilik batas tanah yang ikut tanda tangan dalam Berita Acara Pengukuran tanah yang kami keluarkan tersebut;
- Bahwa saat kami melakukan pengukuran tanah yang saat ini jadi objek sengketa tidak ada yang keberatan;
- Bahwa setahu saksi ada tanah milik Tergugat I di sekitar tanah objek sengketa, tapi tidak tahu jika sebelah mana;
- Bahwa Yul Gerungan dengan suami Tergugat I/Olga Loing bernama Alex bernama Alex Gerungan adalah kakak adik kandung;
- Bahwa saat menyaksikan pengukuran tanah objek sengketa Yul Gerungan diwakili oleh Frangky Gerungan tapi yang tanda tangan berita acara pengukuran adalah Yul Gerungan;
- Bahwa saat pengukuran tanah objek sengketa Frangky Gerungan bilang tanah tersebut masih milik keluarga;



- Bahwa saat Kepala desa Kolongan dijabat oleh Darma Manopo kami pernah mengeluarkan Surat Keterangan Kepemilikan tanah atas nama Tergugat I yang saksi tahu terletak disekitar Objek sengketa saat ini dan saat itu saksi menetik surat tersebut atas arahan kepala desa Darma Manopo;
- Bahwa benar, Surat Keterangan Hukum Tua Desa Kolongan/Darma S. Manopo, Nomor: 172/SK/2007/VII-2022, tanggal 27 Juli 2022 yang saksi ketik saat itu;
- Bahwa jalan trans yang berada di tanah objek sengketa dibangun sekitar tahun 2000 s/d 2002;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah objek sengketa yang letaknya dari jalan raya ke arah pantai dalam register desa tertulis atas nama siapa, karena sampai saat ini saksi tidak pernah membuka register desa kolongan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah baca atau tidak tahu surat-surat dari Tergugat I tentang tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi ada tanah milik Aleksander Gerungan yang ada di dekat pantai tapi letaknya saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 2008 Pengugat kuasai tanah objek sengketa;
- Bahwa Jan Gerungan memiliki tanah sebelah selatan tanah objek sengketa yang dekat pantai dan saat ini ia yang kuasai;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Jan Gerungan dan Olga Loing ataupun dengan Meithi Lantang;
- Bahwa setahu saksi sebagai sekretaris Desa Kolongan Tergugat I pernah keberatan mengenai tanah miliknya yang letaknya dekat pantai tapi letak pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saat saksi ketik surat keterangan kepemilikan atas nama Tergugat I, saksi tidak tahu letak tanahnya;
- Bahwa saat kami melakukan pengukuran tanah atas permintaan Penggugat, Kepala Desa tidak pernah sampaikan jika tanah yang diukur adalah tanah yang sama dengan tanah yang Tergugat I sempat minta surat keterangan kepemilikan tanah;
- Bahwa kepala Desa Kolongan adalah Darma Manopo saat keluaran surat keterangan kepemilikan tanah atas nama Tergugat I dan saat lakukan pengukuran tanah permintaan Penggugat Kepala Desa Kolongan adalah Novita Singkoh;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa yang ia dapat dari warisan orang tuanya sedangkan orang tua Penggugat dapat tanah tersebut dengan cara beli dari Marthin Lantu dan Gerad Lantu;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tidak pernah olah tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat I ada membayar pajak tanah yang terletak di Batu Itam tapi letak pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu jika ada tanah yang Frangky Gerungan bayar pajaknya di sekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi hanya tanah milik Marten Manopo/Triple M, tanah disekitar tanah objek sengketa yang telah bersertifikat;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat arsip tanah objek sengketa di Kantor desa Kolongan;
- Bahwa saksi tahu melihat surat-surat, tentang jual beli tanah objek sengketa antara orang tua Penggugat dengan Marthin Lantu dan Gerad Lantu ditahun 1982;
- Bahwa Marten Manopo dapat tanahnya yang ada di dekat tanah objek sengketa dengan cara ia beli dari Dolvi Tumonggor;
- Bahwa pengukuran tanah objek sengketa masih pakai cara manual;
- Bahwa dahulu tanah rawa saat ini tanah yang ada diantara Triple M dan Penggugat serta ada yang dibagian atas jalan raya dan bawah jalan raya;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat surat jual beli tanah antara Lantu dan Rooroh;
- Bahwa saksi dengar-dengar Penggugat akan membuat sertifikat tanah tapi tidak tahu surat-surat yang ia ajukan;
- Bahwa yang saksi tahu tanah objek sengketa pernah ada laporan pidana dan Kepala Desa Kolongan Bapak Darma Manopo jadi saksi, tapi bunyi putusnya saksi tidak tahu;
- Bahwa dengar-dengar alasan Penggugat mengajukan pengukuran tanah objek sengketa saat ini adalah untuk membuat sertifikat;
- Bahwa menurut saksi saat ini harga tanah objek sengketa dan sekitarnya tinggi jika tanah objek sengketa harga sekitar 1.5 miliar;

Saksi III. Dolfi A. Tumonggor

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini karena antara Penggugat dan para Tergugat ada permasalahan tanah dahulu tanah kebun saat ini sudah jadi pekarangan;
- Bahwa Tanah objek sengketa terletak di Desa Kolongan Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa;
- Bahwa luas dan apa batas-batas tanah objek sengketa karena sudah dibagi oleh Jalan Raya maka tanah objek sengketa sedah menjadi 2 (dua) bagian dan selanjutnya disebut objek sengketa I dan objek sengketa II, luas objek tanah sengketa I saksi dengar dari cerita Penggugat saat diukur bulan Desember 2023 sekitar 7.000 M2 dengan batas-batas: Utara : dahulu Lan Apouw sekarang Marthen Manopo/pantai Tiple M, Timur: Pantai, Barat: Jalan Raya dan tanah milik Penggugat, Selatan: Hero Korompis dan Mathen Manopo, sedangkan objek sengketa II, luas saksi dengar dari cerita Penggugat saat diukur bulan Desember 2023 sekitar 16.000 M2 dengan batas-batas: Utara : dahulu milik Efert Lantang sekarang anak anak dari Efert Lantang dan Marthen Manopo, Timur: Jalan Raya dan tanah milik Penggugat, Barat: Marthen Manopo, Selatan: dahulu Jap Tumonggor sekarang Mathen Manopo;
- Bahwa yang kuasai tanah objek sengketa saat ini adalah Penggugat sejak orang tua Penggugat yang bernama Efert Ambrosius Lantang masih hidup;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa milik Penggugat yang ia dapat dari orang tuanya bernama Efert Lantang yang saksi tahu karena dahulu saksi memiliki tanah yang terletak di batas sebelah Selatan tanah objek sengketa;
- Bahwa tanah dahulu milik saksi yang terletak di batas sebelah Selatan tanah objek sengketa telah saksi jual kepada Wisye Lantu dan saat ini telah menjai milik Marten Manopo;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik Tergugat I yang ada disekitar dahlu tanah milik saksi yang berada di dekat tanah objek sengketa saat ini;
- Bahwa sejak tahun 1992 saksi olah tanah milik saksi yang berada di batas sebelah selatan tanah objek sengketa saat ini;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Tergugat I/Olga Loing dengan Jan Gerungan;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Tergugat I/Olga Loing dengan Magdalena Tumonggor;

Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Bahwa saksi sendiri orang yang tanda tangan dalam bukti surat bertanda P-8 berupa surat pernyataan dari Dolfie A. Tumonggor;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti surat yang dimasukkan oleh Tergugat I yang menerangkan bahwa tanah milik Olga Loing/Tergugat I atau tanah yang saat ini jadi objek sengketa, batas Selatan dan Utara dahulu dengan tanah milik saksi;
- Bahwa (Setelah melihat bukti surat tersebut) saksi tidak pernah baca dan tidak pernah tanda tangan dalam bukti surat bertanda TT.II-4 berupa Berita Acara Pemeriksaan Tanah dari Panitia Pemeriksa Tanah Desa Kolongan tersebut;
- Bahwa di tahun 1992 ibu Olfga Loing atau suaminya atau Pemerintah Desa Kolongan saat itu, tidak pernah ada yang datang kepada saksi untuk suruh baca dan suruh tanda tangan dalam surat bertanda TT.II-4 berupa Berita Acara Pemeriksaan Tanah dari Panitia Pemeriksa Tanah Desa Kolongan tersebut;
- Bahwa sSaksi tahu orang yang bernama Jan Gerungan adalah orang yang pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa Kolongan;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Jan Gerungan dan Singkoh;
- Bahwa saksi tidak tahu jika Tergugat memiliki tanah disekitar tanah objek sengketa saat ini;
- Bahwa saksi jual tanah milik saksi yang dekat dengan tanah objek sengketa pada Wisye Lantu sebelum tahun 2000;
- Bahwa sSaksi tahu jika batas selatan tanah pernah milik saksi adalah tanah milik orang tua Penggugat karena sekitar tahun 1996 orang tua saksi pernah perlihatkan surat kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Efert Lantang/orang tua Penggugat dari pantai sampai ke arah melewati jalan raya;
- Bahwa saat orang tua saksi perlihatkan surat-surat tanah suami Tergugat I yang bernama Aleksander Gerungan dan keluarga Gerungan memilik tanah di batas timur tanah milik Herol Korompis, tapi letak pastinya saat ini saksi tidak tahu;
- Bahwa batas-batas tanah yang dahulu milik saksi adalah Utara dengan Keluarga Tumonggor, Timur dengan Herol Korompis, Selatan dengan Penggugat dan Barat dengan jalan;
- Bahwa saksi menjual tanah milik saksi di tahun 1990an sebelum ada jalan raya;

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Bahwa Tanah milik saksi saksi jual saat itu dengan harga 15 juta dengan luas sekitar 2 hektar;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa saat ini dari pembagian waris orang tuanya;
- Bahwa cara pembagian tanah yang saat ini menjadi objek sengketa jalan tua dahulu bukan yang saat ini sudah jadi jalan trans/jalan raya;

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

1. Fotocopy sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022, atas nama Alexander Gerungan, tanggal 1 April 2022 diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-1);
2. Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Hukum Tua Desa Kolongan/Darma S. Manopo, Nomor: 172/SK/2007/VII-2022, tanggal 27 Juli 2022, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-2);
3. Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Tidak Mampu dari Hukum Tua Desa Kolongan atas nama Olga Tineke Eveline Loing, Nomor: 57/Ket/2007/IV-2023, tanggal 14 April 2023, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-3);
4. Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Hukum Tua Desa Kolongan/Darma S. Manopo, Nomor: 28/SKet/2007/II-2023, tanggal 1 Februari 2023, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-4);
5. Fotocopy sesuai asli, Surat Pernyataan dari Jakoba Singkoh, tanggal 1 Februari 2011, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-5);
6. Fotocopy sesuai asli, Kutipan Akta Kematian atas nama Alexander Gerungan, Nomor 7102CPM3112201002413, tanggal 31 Desember 2010, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-6);
7. Fotocopy sesuai asli, Akta Jual Beli No. 594.4/10/III/1998, antara Jan P. Gerungan dengan Olga Loing, tanggal 24 Maret 1998, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-7);
8. Fotocopy sesuai Salinan putusan asli, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tondano perkara pidana atas nama Terdakwa Meity Lantang, Nomor 49/Pid.B/2014/PN. Tdo, tanggal 25 September 2014, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-8);
9. Fotocopy sesuai Salinan putusan asli, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado perkara pidana atas nama Terdakwa Meity Lantang,

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 106/PID/2014/PT.MND, tanggal 1 Desember 2014, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-9);

10. Compact Disc berisi rekaman video pernyataan dari ibu Yakoba Singkoh, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (T.I-10);

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I. Darma Samuel Manopo

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Kolongan sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2023;
- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini karena antara Penggugat dan Tergugat I ada permasalahan;
- Bahwa Tanah objek sengketa terletak di Desa Kolongan Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa;
- Bahwa saksi tahu dari Akta Jual Beli, tanah objek sengketa saat ini milik dari Olga Loing/Tergugat I yang ia beli dari Jan Gerungan dan Jan Gerungan dapat dari warisan orang tuanya Ventje Gerungan dan Magrit Tumonggor;
- Bahwa saksi pernah mengeluarkan surat-surat mengenai tanah objek sengketa berupa Surat Keterangan Hukum Tua Desa Kolongan/Darma S. Manopo, Nomor: 172/SK/2007/VII-2022, tanggal 27 Juli 2022, dan Surat Keterangan Hukum Tua Desa Kolongan/Darma S. Manopo, Nomor: 28/SKet/2007/II-2023, tanggal 1 Februari 2023;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi saat perkara pidana penyerobotan tanah dengan terdakwa Meithi Lantang/Penggugat di sidang Pengadilan Negeri Tondano;
- Bahwa saksi lupa jika ayah dari Tergugat I pernah menggarap tanah objek sengketa;
- Bahwa Efert Lantang ayah dari Meithi Lantang/Penggugat;
- Bahwa Meithi Lantang/Penggugat memiliki tanah dari pemberian orang tuanya terletak di batas barat tanah milik Olga Loing/Tergugat I;
- Bahwa Penggugat pernah ajukan permohonan pengukuran tanah yang saat ini jadi objek sengketa, tapi saat itu kami Pemerintah Desa Kolongan tolak karena tanah tersebut masih dalam sengketa;
- Bahwa tanah yang berada di daerah bernama Batu Itam bukan hanya tanah yang saat ini jadi objek sengketa tapi ada juga tanah lain termasuk sebagian tanah milik Marten Manopo/Triple M;

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Bahwa tanah milik Tergugat I adalah tanah yang saat ini ada bangunan yang dibuat oleh Penggugat;
- Bahwa saksi lupa jual beli tanah antara Marthin Lantu dan Gerad Lantu dengan Efer Lantang;
- Bahwa bukti bertanda P-6 berupa Surat Pendjualan Tanah dari Ibu Theodora Roroh sebagai Penjual kepada Suami istri Marthin Lantu dan Jacoba Singko sebagai pembeli, tanggal 10 Agustus 1962 saksi tahu karena pernah lihat bukti surat bertanda P-6 berupa Surat Pendjualan Tanah dari Ibu Theodora Roroh sebagai Penjual kepada Suami istri Marthin Lantu dan Jacoba Singko sebagai pembeli, tanggal 10 Agustus 1962;
- Bahwa saksi tahu Maxi Lumentut memiliki tanah di sebelah barat tanah objek sengketa;
- Bahwa Meithi Lantang/Penggugat ajukan permohonan pengukuran tanah tahun 2018 saat masih proses perkara pidana penyerobotan;
- Bahwa saksi tanda tangani dan keluarkan bukti surat bertanda T-2, T-3 dan T-4 berupa Surat Keterangan Hukum Tua Desa Kolongan/Darma S. Manopo, Nomor: 172/SK/2007/VII-2022, tanggal 27 Juli 2022, Surat Keterangan Tidak Mampu dari Hukum Tua Desa Kolongan atas nama Olga Tineke Eveline Loing, Nomor: 57/Ket/2007/IV-2023, tanggal 14 April 2023 dan Surat Keterangan Hukum Tua Desa Kolongan/Darma S. Manopo, Nomor: 28/SKet/2007/II-2023, tanggal 1 Februari 2023 saat prose perkara gugatan antara Olga Loing dan Meithi Lantang masih berjalan karena saksi pikir tanah tersebut telah memiliki Akta Jual Beli/AJB;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Jual Beli/AJB tanah objek sengketa di tahun 2013;
- Bahwa dalam surat-surat mengenai tanah objek sengketa yang saksi keluarkan tidak tercantum nomor Akta Jual Beli/AJB tanah objek sengketa karena saat itu saksi masih kurang paham tentang tata persuratan di desa;
- Bahwa setahu saksi letak tanah dalam Akta Jual Beli/AJB adalah tanah objek sengketa yang terletak dekat pantai;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Penggugat adalah tanah dahulu batas rawa dan saat ini batas bawahnya jalan raya;
- Bahwa Olga Loing/Tergugat I mendapatkan tanah objek sengketa dengan cara beli dari orang tuanya;



- Bahwa setahu saksi Tergugat pemilik tanah objek sengketa karena memiliki Akta Jual Beli/AJB, tapi ia tidak pernah kuasai tanah tersebut;
  - Bahwa menurut saksi tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah berada diantara pantai dan jalan raya;
  - Bahwa Tergugat yang membayar pajak tanah objek sengketa sampai tahun 2022;
  - Bahwa saksi tidak tahu jika Tanah dalam Akta Jual Beli apakah ada sebagian tanah milik Marten Manopo;
  - Bahwa saksi tidak tahu Siapa yang kuasai tanah objek sengketa di tahun 2008, tapi sejak tahun 2010 Meithi Lantang/Penggugat mulai kuasai tanah objek sengketa;
  - Bahwa dalam Akta Jual beli tanah objek sengketa antara Jan Gerungan dan Olga Loing;
  - Bahwa saksi tidak tahu jika dalam tanah objek sengketa sudah ada tanda batas;
  - Bahwa saksi tahu jika tanah yang saat ini jadi objek sengketa yang merupakan milik Tergugat I adalah yang dekat pantai, karena melihat Akta Jual beli tanah objek sengketa antara Jan Gerungan dan Olga Loing;
  - Bahwa saksi lupa apakah Meithi Lantang/Penggugat pernah bermohon untuk membuka register desa Kolongan kepada saksi saat menjabat Kepala Desa;
  - Bahwa saksi tahu Herol Korompis dari cerita Sekretaris Desa Kolongan yang lama bahwa ada tanah sebelah selatan tanah objek sengketa ia jual kepada Gerungan;
  - Bahwa ada tanah di batas selatan tanah objek sengketa yang dahulu milik Wisye Lantu dan sudah dijual kepada Marten Manopo tapi hanya sebagian;
  - Bahwa saksi tidak tahu ada tanah di disekitar tanah objek sengketa yang dahulu milik Tergugat I dan saat ini sudah jadi milik Jul Gerungan;
  - Bahwa saksi pernah menyuruh sekretaris desa kolongan bernama Imanuel Waloni untuk membuat surat keterangan kepemilikan atas tanah objek sengketa saat ini di tahun 2022;
  - Bahwa tanah milik Penggugat yang ia bayar pajak adalah tanah objek sengketa berada di atas jalan bukan yang dekat pantai;
- Menimbang bahwa Tergugat III. tidak mengajukan bukti surat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I. Jantje Marthen Sondakh

- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini karena antara Penggugat dan para Tergugat ada permasalahan tanah;
- Bahwa saksi ikut terklibat dalam pembuatan Akta Jual Beli antara Jan Gerungan dan Olga Loing ditahun 1998 sebab saat itu saksi bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil staf Camat di Pemerintah Kecamatan Kombi;
- Bahwa benar bukti surat bertanda T.I-7 berupa Akta Jual Beli No. 594.4/10/III/1998, antara Jan P. Gerungan dengan Olga Loing, tanggal 24 Maret 1998, yang saksi ikut buat saat itu;
- Bahwa saksi staf Pejabat Pembuat Akta Tanah/ PPAT di Kecamatan Kombi dari tahun 1980 sampai dengan pensiun tahun 2010;
- Bahwa sebelum membuat Akta Jual Beli surat yang saksi terima saat itu adalah permohonan yang ditanda tangani Pemohon kemudian warkah tanah (kumpulan berkas-berkas tanah);
- Bahwa letak tanah dalam isi Akta Jual Beli tersebut adalah tanah yang batas timurnya dengan pantai;
- Bahwa kami dapat data batas-batas tanah dalam isi Akta Jual Beli tersebut berdasarkan data yang diberikan oleh Pemerintah desa Kolongan;
- Bahwa saksi yang ketik Akta Jual Beli No. 594.4/10/III/1998, antara Jan P. Gerungan dengan Olga Loing, tanggal 24 Maret 1998, dan Tergugat III saat menjabat sebagai Camat/PPAT Kecamatan Kombi saat itu;
- Bahwa Pemohon Akta Jual Beli saat itu Jan Gerungan dan pembeli Olga Loing serta Kepala Desa Kolongan yang datang ke Kantor Kecamatan Kombi saat itu;
- Bahwa saksi lupa harga tanah dalam Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah pergi ke tanah objek dalam Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa luas tanah objek dalam Akta Jual Beli tersebut sekitar 1 hektar 9.000an M2;
- Bahwa saat itu sempat baca tapi tidak perhatikan jika ada pemilik batas tanah yang belum tanda tangan Berita Acara Pemeriksaan Tanah sebab saat itu saksi fokus pada gambar tanah tersebut;

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah tahun 1992 oleh Olga Loing;
- Bahwa saksi lupa kapan Tergugat III terakhir menjabat sebagai Camat Kecamatan Kombi tapi yang saksi tahu di tahun 1998 Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;
- Bahwa dalam Akta jual beli tersebut yang saksi ketik batas timur tanah tersebut pantai bukan laut Maluku;

## Saksi II. Eljakim Watulangkow

- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini karena antara Penggugat dan para Tergugat ada permasalahan tanah;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Seksi Trantib/Ketentraman dan Ketertiban di Pemerintahan Kecamatan Kombi;
- Bahwa Ibu Olga Loing pernah datang untuk konsultasi di kantor Kecamatan Kombi dan katanya saat itu bahwa tanah miliknya telah diserobot oleh ibu Meithi Lantang, dan saat itu sempat dilakukan mediasi tapi tidak berhasil;
- Bahwa setelah mediasi di Kantor Kecamatan tidak berhasil, ibu Olga Loing melaporkan ibu Meithi Lantang di Kantor Kepolisian Sektor Kombi dan saksi bersama Kapolsek memediasi antara para pihak tapi tidak berhasil;
- Bahwa saat datang ke kantor Kecamatan saat itu Olga Loing bawa Akta Jual Beli, dan saat itu kami sempat periksa lokasi tanah tersebut;
- Bahwa peran Kepala Seksi Trantib/Ketentraman dan Ketertiban di Pemerintahan Kecamatan Kombi dalam hal Tanah harus memastikan jika tanah itu ada dan berusaha mendamakan para pihak;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan saksi Turut Tergugat II telah hadir dengan mengajukan jawaban dan juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli, daftar isi Berkas Permohonan Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Saudara Jan P. Gerungan kepada Kepala Desa Kolongan, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II-1);
2. Fotocopy sesuai asli, Surat Ijin untuk memutasikan tanah Pertanian/Perkebunan terletak di tempat bernama Batu Hitam Desa Kolongan, Dari Saudara Jan P. Gerungan kepada Kepala Desa Kolongan, tanggal 10 Januari 1998, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II -2);



3. Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Kepala Desa Kolongan, Nomor 35/593.2/2007/1998, tanggal 5 Maret 1998, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II -3);
4. Fotocopy sesuai asli, Berita Acara Pemeriksaan Tanah dari Panitia Pemeriksa Tanah Desa Kolongan, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II -4);
5. Fotocopy sesuai asli, Riwayat/Silsilah/Status Pemilikan Tanah dari Panitia Pemeriksa Tanah Desa Kolongan Mengetahui Camat Kombi, tanggal 5 Maret 1998, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II -5);
6. Fotocopy sesuai asli, Surat Pernyataan dan Penerimaan tanah Pertanian/Perkebunan terletak di tempat bernama Batu Hitam Desa Kolongan, Dari Saudara Jan P. Gerungan kepada Olga Loing, tanggal 24 Maret 1998, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II -6);
7. Fotocopy sesuai asli, Surat Pernyataan dari Juliana Gerungan dan Aleksander Gerungan, tanggal 5 Maret 1998, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II -7);
8. Fotocopy sesuai asli, daftar Persyaratan Tambahan Yang Harus Dipenuhi dari Kepala Desa Kolongan, tanggal 5 Maret 1998, diberi meterai cukup, kemudian diberi tanda bukti (TT.II-8);  
Menimbang, bahwa Turut Tergugat II. Tidak mengajukan saksi-saksi;  
Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Mei 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;  
Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukannya, sedangkan Pengugat, Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulannya;  
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 PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat ada mengajukan tuntutan provisi, namun setelah dicermati ternyata tuntutan tersebut belum memenuhi persyaratan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil jo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001, maka tuntutan tersebut ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I. Telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

- Eksepsi Gugatan Penggugat kabur/Obscur libel;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Terhadap Eksepsi\_Dasar Hukum Dalil Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat telah menguraikan secara jelas dalil-dalil pengajuan gugatan kepada pihak Para Tergugat, yakni adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tanah objek sengketa yang merugikan Para Penggugat, dengan demikian eksepsi ini ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan atas tanah milik Penggugat yang diperoleh dari pewarisan oleh Para Tergugat, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dalam memperoleh hak atas tanah warisan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah mengenai tanah objek sengketa adalah tanah yang terletak di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah:  $\pm 7.482$  M2, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo

Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo

Timur : Laut Maluku

Barat : Jalan Trans Sulawesi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Tergugat I. menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Tergugat I. yang mana diperoleh dari pembelian Alm. Jan F. Gerungan suami Tergugat II. pada tahun 1998 dan telah dibuatkan AJB di PPAT Camat Kolongan yang saat itu dijabat oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu siapa pemilik yang sah dari tanah objek sengketa;

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Frans R, Rawung, 2. Imanuel A. Waloni, 3. Dolfi A Tumonggor;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P1 tentang Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli pada tanggal 12 November 1982 dan P-2 tentang Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli pada tanggal 30 April 1982 serta saksi Frans R, Rawung dan saksi Dolfi A Tumonggor yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. Alfert A. Lantang ada membeli dua bidang tanah di tempat yang bernama Batu Hitam/Lewet, dimana dua bidang tanah tersebut digabung menjadi satu. Bahwa proses jual beli tanah di tahun 1982 tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa Kolongan. Bahwa saksi Frans R, Rawung menerangkan bahwa Alm. Alfert A. Lantang adalah teman seprofesi sebagai nelayan yang memngusahakan tanah yang dibeli tersebut semenjak tahun 1982 sejak dibeli dari pasangan suami istri Marthin L. Lantu, Yakoba Singkoh, dan pasangan suami istri Efert A. Lantang, Gritje Korompis. Bahwa tanah yang dibeli dari pasangan suami istri Marthin L. Lantu, Yakoba Singkoh adalah tanah di batu hitam yang batas sebelah timur berbatasan dengan pantai;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-3 tentang Surat Pernyataan Pembagian Waris pada tanggal 7 Septeber 2023, serta keterangan Saksi Frans R, Rawung, saksi Imanuel A. Waloni dan saksi Dolfi A Tumonggor, yang menyatakan bahwa Penggugat adalah anak kandung dari Alm Alfert A. Lantang dan Alm. Gritje Korompis. Bahwa para ahli waris dari Alm Alfert A. Lantang dan Alm. Gritje Korompis telah membagi peninggalan dari Alm Alfert A. Lantang dan Alm. Gritje Korompis, dan ternyata Penggugat telah membeli dari saudaranya yang mendapat bagian Alm. Yusuf Lantang dan Aneke Lantang;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-4 tentang Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor : 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023, bukti P-5 tentang Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor : 04/KET\_PT/2007/IX-2023, an dari keterangan saksi Saksi Frans R, Rawung dan saksi Imanuel A. Waloni, yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan pengukuran terhadap tanah objek sengketa yakni tanah yang berbatasan timur dengan laut, dan tanah diseberangnya yang berbtsan timur dengan jalan;

Menimbang, bahwa dar bukti P-6 tentang Surat Penjualan tanggal 10 Agustus 1962 dan keterangan dari Saksi Frans R, Rawung, bahwa tanah yang

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/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

Alfert Lantang yang berbatasan dengan laut yang asalmulanya dibeli oleh Marthin Lantu dan Jacoba Singko dari Ibu Theodora Roroh, dihadapan Hukum Tua Kolongan Ventje Gerungan;

Menimbang, bahwa bukti P-7 tentang Salinan Putusan PN Tondano Nomor 308/Pdt,G/2022/PN.Tnn, yang menerangkan bahwa Tergugat pernah mengajukan gugata terhadap tanah objek sengketa di Pengadilan Negeri Tondano pada tahun 2022;

Menimbang, bahwa bukti P-8 tentang Surat Pernyataan tanggal 5 Juni 2024, dan keterangan Saksi Frans R, Rawung, saksi Imanuel A. Waloni dan saksi Dolfi A Tumonggor yang menerangkan bahwa saksi Dolfi A Tumonggor adalah orang yang pernah memiliki tanah batas sebelah utara dengan tanah objek sengketa dan tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Penggugat, tidak pernah berbatasan dengan tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-10 dan saksi Darma Samuel Manopo;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 tentang SPPT.PBB tahun 2022 dan kererangan saksi Darma Samuel Manopo, yang mana menerangkan bahwa Alxabder Gerungan adalah wajib pajak dari tanah yang terletak di Batu Hitam Kombi Kolongan Kabupaten Minahasa, dan berdasarkan bukti T.I-2 tentang Surat Keterangan Nomor : 172/SK/2007/VII-2022 tanggal 27 Juli 2022, yang menerangkan tanah yang terletak di tempat bernama "Batu Itam" Wilayah Desa Kolongan Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa adalah benar milik Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa T.I-4 tentang Surat Keterangan Nomor : 28/S.Ket/2007/II-2023 tanggal 1 Februari 2023, menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat dengan luas kurang lebih 9528M2, sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor : 49/Pid.B/2014/PN.Tdo tanggal 25 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 106/Pid.B/2014/PT.MND tanggal 1 Desember 2024;

Menimbang, bahwa bukti T-5 tentang Surat Pernyataan tanggal 1 Februari 2011 yang menerangkan bahwa Jakoba Singkoh menjual tanah kepada ayah dari Penggugat tanah tersebut berbatasan sebelah timur dengan rawa bukan pantai;

Menimbang, bahwa bukti T-7 tentang akta Jual Beli Nomor : 594.4/10/III/1998 menerangkan bahwa Tergugat ada membeli tanah dari Jan F. Gerungan tanah dengan luas 9528 M2 dengan hak milik adat Desa Kolongan

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kombi Kabupaten Minahasa hal ini juga dikuatkan dengan saksi Darma Samuel Manopo;

Menimbang, bahwa bukti T-8 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Perkara Pidana Nomor 49/Pid.B/2014/PN.Tdo, tanggal 25 September 2014 dan bukti T.I-9 tentang Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado perkara pidana atas nama Terdakwa Meity Lantang, Nomor 106/PID/2014/PT.MND, tanggal 1 Desember 2014, dan keterangan saksi Darma Manopo yang menerangkan bahwa Penggugat pernah diperkarakan di Pengadilan terakit dengan pidana penyerobotan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat III, untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Jantje Marthen Sondakh dan Eljahim Watulangouw;

Menimbang, bahwa dari keterangan dua orang saksi tersebut menerangkan tentang jual beli tahun 1998 antara Tergugat dan Jan F. Gerungan atas tanah didaerah Batu Hitam dan telah diukur oleh pemerintah desa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II, telah mengajukan bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-8, yang adalah surat-surat yang berkaitan dengan jual beli antara Tergugat dengan Jan P. Gerungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan siapa sebenarnya pemilik atas tanah objek sengketa?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 dihubungkan dengan bukti P-8, dan keterangan saksi-saksi, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tanah objek sengketa telah dilakukan proses jual beli sebanyak 2 kali dengan pihak-pihak yang berbeda. Bahwa berdasarkan bukti T-8 dan bukti T-9, terkhusus bukti T-8 halaman 15, menyatakan bahwa tanah yang diklaim oleh Tergugat adalah tanah yang telah terregister No. 585, No. 586, No. 587 telah dibeli oleh Jan P Gerungan dan Magdalena Tumonggor dan dibeli kembali oleh Tergugat ditahun 1991. Bahwa setelah mencermati bukti yang diajukan oleh Tergugat ternyata tidak diajukan bukti register namun hanya pernyataan dengan dasar Putusan Pidana Nomor 49/Pid.B/2014/PN.Tdo, tanggal 25 September 2014. Bahwa dengan fakta yang terungkap pada Putusan Pidana Nomor 49/Pid.B/2014/PN.Tdo, tanggal 25 September 2014 berbeda dengan bukti AJB yang diajukan oleh Tergugat I. yang terbukti melakukan jual-beli tanah di daerah tanah hitam di tahun 1998;

Menimbang, bahwa berdasarkan ciri khas pembuktian perkara perdata yang berbanding terbalik dengan perkara pidana dimana perkara perdata akan memeriksa lebih utama bukti formal/surat barulah didukung dengan saksi-saksi;

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 adalah bukti surat sesuai dengan asli, dan bukti tersebut adalah surat yang lebih lama, dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I. meskipun Tergugat I. mengajukan bukti AJB yang dibuat dihadapan Camat selaku PPAT, namun untuk sampai ke PPAT harus berdasarkan surat dari Kepala Desa Kolongan terlebih dahulu. Maka berdasarkan hal tersebut maka surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kolongan pada tahun 1998 adalah bukti surat dengan tahun yang lebih muda dibanding dengan surat P1 tentang Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli pada tanggal 12 November 1982 dan P-2 tentang Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli pada tanggal 30 April 1982, kedua surat tersebut ditandatangani oleh Huku, Tua Desa Kolongan pada saat itu, dan sesuai dengan keterangan saksi Frans R, Rawung dan saksi Dolfi A Tumonggor yang pada pokoknya menerangkan bahwa Alm. Alfert A. Lantang ada membeli dua bidang tanah di tempat yang bernama Batu Hitam/Lewet, dimana dua bidang tanah tersebut digabung menjadi satu. Bahwa proses jual beli tanah di tahun 1982 tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa Kolongan. Bahwa saksi Frans R, Rawung menerangkan bahwa Alm. Alfert A. Lantang adalah teman seprofesi sebagai nelayan yang memngusahakan tanah yang dibeli tersebut semenjak tahun 1982;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-2 dan T.I-10 tentang pernyataan ibu Yakoba Singkoh, maka berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2901 K/Pdt/1983 tanggal 29 November 1988 yang melahirkan kaedah hukum Surat bukti yang meupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian). Bahwa berbeda dengan bukti P-8 tentang Surat Pernyataan dari saksi Dolfi A. Tumonggor yang menyatakan bahwa dulu tanahnya di Batu Hitam sebelah timur sama-sama berbatasan dengan pantai, dan sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat, dan saksi juga menyatakan bahwa Tergugat tidak ada memiliki tanah yang berbatasan dengan saksi Dolfi A. Tumonggor yang juga datang memberikan kesaksian dipersidangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan jawaban yang diajukan oleh Tergugat I. bahwa tanahnya berbatasan dengan tanah Dolfi A. Tumonggor dan tanah Penggugat, namun dibantah oleh orang yang berbatasan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Putusan Pidana adalah bukti yang kuat namun tidak menutup diajukan bukti lawan/dapat dibuktikan sebaliknya. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti lawan yang diajukan/bukti



Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat mempunyai hak atas tanah objek sengketa berdasarkan pembagian waris dari Alfert Lantang yang telah membeli tanah objek sengketa semenjak tahun 1982, dan juga Tergugat mengakui dalam jawabannya Alfert Lantang mempunyai tanah disekitar tanah objek sengketa dan juga mengakui Penggugat ada tanah disebelah tanah objek sengketa. Bahwa selama ini ternyata Penggugat yang menguasai dan menduduki tanah objek sengketa dan hal ini diakui oleh saksi Dolfi Tumonggor meskipun tanahnya telah dialihkan kepada pihak lain/sampai ke tangan Marthen Manopo. Bahwa terhadap adanya pajak atas nama alexander Gerungan suami Tergugat tidak dapat dipakai sebagai bukti kepemilikan (Vide Putusan MARI No. 767 K/Sip/1970;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka satu akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum kedua dan selanjutnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan ternyata terbukti Penggugat adalah anak kandung dari Alm. Efert A. Lantang dan Alm. Gritje Korompis, maka Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Alm. Efert A. Lantang dan Alm. Gritje Korompis, dengan demikian petitum kedua dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, 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 mempertmbangkan 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 ternyata telah dibeli oleh Alm. Alfert A. Lantang semenjak tahun



1982 jauh sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat dan Jan. P. Gerungan yang dilakukan pada tahun 1998, dan dikuatkan dengan keterangan saksi yang berbatasan yaitu saksi Dolfi Tumonggor yang menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah tanah yang berbatasan dengan saksi tersebut, padahal saksi tersebut berbatasan dengan tanah objek sengketa sebelah selatan. Bahwa Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Alm. Evert A. Lantang, yang kemudian diwariskan kepada anaknya Penggugat, sehingga perbuatan jual beli atas tanah milik Alm. Evert A. Lantang, yang kemudian diwariskan kepada anaknya Penggugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum;

Ad. 2 Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Menimbang, bahwa ternyata jual beli atas tanah milik Alm. Evert A. Lantang, yang kemudian diwariskan kepada anaknya Penggugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka barang tentu perbuatan tersebut mendatangkan kerugian bagi Penggugat untuk mendapatkan keabsahan atas;

Ad. 3 Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Menimbang, bahwa ternyata jual beli antara Tergugat dan Jan. P. Gerungan yang dilakukan pada tahun 1998, bertentangan dengan fakta hukum yang terungkap tanah objek sengketa ternyata telah dibeli oleh Alm. Alfert A. Lantang semenjak tahun 1982 jauh sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat dan Jan. P. Gerungan yang dilakukan pada tahun 1998, dan dikuatkan dengan keterangan saksi yang berbatasan yaitu saksi Dolfi Tumonggor yang menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah tanah yang berbatasan dengan saksi tersebut, padahal saksi tersebut berbatasan dengan tanah objek sengketa sebelah selatan;

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

Menimbang, bahwa Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan fakta yuridis yang terungkap perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat mendatangkan kerugian yang diderita oleh pihak Penggugat baik secara ekonomi maupun dari Negara dalam hal penerbitan Sertifikat Hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim diatas maka syarat-syarat yang dikehendaki dalam pasal 1365 Burgerlijke Wetboek/KUHPerduta telah terpenuhi, maka petitum angka 3 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 dan angka 5, berdasarkan pertimbangan sebelumnya dimana Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah telah dibeli oleh Alm. Alfert A.



Lantang semenjak tahun 1982 jauh sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat dan Jan. P. Gerungan yang dilakukan pada tahun 1998, dan dikuatkan dengan keterangan saksi yang berbatasan yaitu saksi Dolfi Tumonggor yang menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah tanah yang berbatasan dengan saksi tersebut, padahal saksi tersebut berbatasan dengan tanah objek sengketa sebelah selatan. Bahwa Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Alm. Evert A. Lantang, yang kemudian diwariskan kepada Penggugat dengan demikian petitum angka 4 dan angka 5 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 ternyata asal muasal tanah yang dijual Marthin Lantu dan Jacoba Singko yang dijual kepada Alm. Efert A. Lantang adalah dari pembelian tahun 1962 sesuai dengan bukti P-6 yang mana bukti surat tersebut dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan, dan sesuai dengan pendapat dan keyakinan Majelis Hakim maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 dan 8, berdasarkan fakta yuridis yang terungkap dipersidangan Penggugat telah melakukan pengukuran terhadap tanah objek sengketa, dan terbukti tanah objek sengketa adalah milik Alm. Alfert A. Lantang semenjak tahun 1982 jauh sebelum dilakukan jual beli antara Tergugat dan Jan. P. Gerungan yang dilakukan pada tahun 1998, dan dikuatkan dengan keterangan saksi yang berbatasan yaitu saksi Dolfi Tumonggor yang menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah tanah yang berbatasan dengan saksi tersebut, padahal saksi tersebut berbatasan dengan tanah objek sengketa sebelah selatan. Bahwa Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Alm. Evert A. Lantang, maka Penggugat yang telah dilakukan pembagian warisan dengan saudara-saudara kandungnya berhak untuk melakukan pengukuran terhadap tanah objek sengketa, dengan demikian petitum angka 7 dan 8 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, oleh karena dilakukan oleh seluruh ahli waris dari Alm. Evert A. Lantang dan Alm. Gritje Korompis, maka telaah sah dan tidak ada keberatan, sehingga petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya ternyata Penggugat adalah pemilik dari tanah objek sengketa maka petitum angka 10 dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yuridis yang telah dipertimbangkan sebelumnya ternyata tanah objek sengketa adalah milik dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berdasarkan pembagian warisan diantara ahli waris Alm. Evert A. Lantang dan Alm. Gritje Korompis, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak lain yang tidak berhak bertentangan dengan hukum dan harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dengan demikian petitum angka 11 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 ternyata Tergugat dalam melakukan jual beli tidak berhati-hati dengan perbuatan hukumnya, maka sesuai dengan Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 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.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

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

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum angka 12 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan Tergugat I. adalah orang yang bujukan berhak atas tanah objek sengketa maka petitum angka 13 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama masa persidangan ternyata tidak pernah dilakukan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa maka petitum angka 14 ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah pihak yang ada dalam gugatan maka harus tunduk dan patuh pada putusan ini, dan oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik dari tanah objek sengketa, maka tidak berlebihan jika petitum angka 15 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 16 tidak dapat dikabulkan karena Penggugat tidak dapat menguraikan dan membuktikan kerugian materiil dan imateriil yang dialaminya;

Menimbang, bahwa terhadap dwangsom tidak dapat dikabulkan karena tidak memnuhi krietria dan syarat yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 18 dapat dikabulkan karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah dari tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 19 belum dapat dikabulkan karena terhadap tanah objek sengketa tidak dilakukan sita jaminan dan hal itu telah masuk dalam putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Para Tergugat adalah pihak dalam gugatan perkara a quo maka petitum angka 20 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 21 tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam persyaratan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat berada di pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dikabulkan seluruhnya, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan gugatan Penggugat dinyatakan di tolak selain dan selebihnya;

Meningan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam perkara ini:

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah salah satu Ahli Waris yang sah dari Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II (Ahli waris/Istri Alm. Jan F. Gerungan) dan Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

4. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis, dengan Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh tanggal 12 November 1982 yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara:

Dahulu : Lan W. Apouw  
(Sekarang : Marthen Manopo (Pantai Tripel M) yang dibeli dari Bon Apouw anak dari Lan W. Apouw)

Timur:

Dahulu : Pantai  
(Sekarang : Pantai/Laut Maluku)

Selatan:

Dahulu : Hero Korompis  
(Sekarang : Hero Korompis, dan Marthen Manopo yang dibeli dari Wisye Lantu yang sebelumnya Wisye Lantu membelinya dari Dolfie Tumonggor)

Barat:

Dahulu : Efert Lantang yang dahulunya kebun milik Gerad

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/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)



Jat Lantu

(Sekarang : Jalan Trans Sulawesi, dan tanah kebun milik  
Penggugat);

5. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli tanggal 30 April 1982 antara Efert  
A. Lantang dan Gritje Korompis, dengan Gerard Jat Lantu dan Nelly Tenda  
yang diketahui ketika itu oleh Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa)  
Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H.  
Korompis dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara:

Dahulu : Efert Lantang

(Sekarang : Magritha Lantang, Utu Dowah, Maxi Lumentut)

Selatan:

Dahulu : Welly Lantu dan Jap Tumonggor

(Sekarang : Marthen Manopo)

Timur:

Dahulu : Marthin Lantu

(Sekarang : Magritha Lantang, Jalan Trans Sulawesi)

Barat:

Dahulu : Gustaf Rarumangkay dan Ventje A. Gerungan

(Sekarang : Marthen Manopo);

6. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Surat Penjualan Tanggal 10 Agustus 1962 antara pembeli Marthin L. Lantu  
dan Jakoba Singkoh dengan penjual Theodora Roroh yang diketahui oleh  
Hukum Tua/Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Ventje Gerungan,  
disaksikan oleh saksi Saudara Esther Lantu dan saksi Saudara Welly Lantu;

7. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20  
September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di  
Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan  
luas tanah: ± 7.482 M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni,  
Daniel Rey, dan Hedly Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan  
diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-  
batas:

Utara : Marthen Manopo

Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo

Timur : Laut Maluku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Jalan Trans Sulawesi;

8. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum:

Berita Acara Pengukuran Tanah No. 04/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang di tempat bernama Batu Itam di Wilayah Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, dengan luas tanah:  $\pm 16.570$  M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedy Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Utu Dowah, Maxi Lumentut, Magritha Lantang

Selatan : Marthen Manopo

Timur : Magritha Lantang, Jalan Trans Sulawesi

Barat : Marthen Manopo;

9. Menyatakan sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum: Surat Pernyataan Pembagian Waris tanggal 7 September 2023 dari Para Ahli Waris Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis;

10. Menyatakan bahwa tanah *a quo* bernama Batu Itam di Desa Kolongan, Kecamatan Kombi, Kabupaten Minahasa, yang dikuasai atau diduduki Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Mengadakan Jual Beli antara Efert A. Lantang dan Gritje Korompis, dengan Marthin L. Lantu dan Jakoba Singkoh tanggal 12 November 1982 yang diketahui oleh Kepala Desa Kolongan (Kabupaten Minahasa) Jap E. Manopo serta disaksikan oleh saksi Jusuf R. Lantang dan saksi M. H. Korompis; berdasarkan Surat Pernyataan Pembagian Waris tanggal 7 September 2023 dari Para Ahli Waris Alm. Efert A. Lantang dan Almh. Gritje Korompis; dan kemudian berdasarkan Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/KET\_PT/2007/IX-2023 tanggal 20 September 2023 a.n Sartje Meithi Lantang dengan luas tanah:  $\pm 7.482$  M2 yang diukur oleh Tim Pengukur Immanuel Waloni, Daniel Rey, dan Hedy Dadamuda. Penunjuk Batas: Samuel Lantang, dan diketahui Hukum Tua Desa Kolongan Novita Singkoh, SE, dengan batas-batas:

Utara : Marthen Manopo

Selatan : Yul Gerungan, Marthen Manopo

Timur : Laut Maluku

Barat : Jalan Trans Sulawesi

ADALAH MILIK PENGGUGAT;

11. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat secara hukum atau batal demi hukum, Akta Jual Beli Nomor

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

594.4/10/III/1998 tanggal 24 Maret 1998 antara Pihak Pertama selaku Penjual Alm. Jan F. Gerungan (dalam hal ini Ahli waris/Istri Alm. Jan F. Gerungan), dengan Pihak Kedua selaku Pembeli yaitu Tergugat I seharga Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan diketahui pihak Turut Tergugat I sebagai Pemerintah Desa Kolongan oleh Hukum Tua Victor P. Dowah, yang meliputi di dalamnya objek *a quo* milik Penggugat, dengan luas objek 9.528 M2 (Sembilan ribu lima ratus dua), dengan batas-batas:

Utara : Stanly Ngantung  
Timur : Pantai  
Barat : Dolfie Tumonggor  
Selatan : Dolfie Tumonggor;

12. Menyatakan Tergugat I adalah Pembeli yang beriktikad buruk;
13. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum segala akta maupun surat-surat yang timbul/terbit atas tanah *a quo* yang menimbulkan hak kepemilikan kepada Tergugat I ataupun kepada pihak lain;
14. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk memberikan peringatan, pengumuman, pemberitahuan, baik secara lisan atau tulisan kepada khalayak umum bahwa tanah *a quo* adalah milik dari Penggugat;
15. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, atau siapapun yang mendapatkan hak atas tanah *a quo* tersebut untuk segera mengembalikannya kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, sempurna dan tanpa beban apapun di atasnya;
16. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
17. Menghukum Tergugat I. Tergugat II. Tergugat III. membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 8.634.000,00 (delapan juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);
18. Menolak Gugatan Penggugat Selain Dan Selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano, pada hari Senin tanggal 29 Juli 2024, oleh kami, Dr. Erenst Jannes Ulaen, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nur Dewi Sundari, S.H., M.H. dan Dominggus Adrian Puturuhu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tondano Nomor 439/Pdt.G/2023/PN Tnn tanggal 21 November 2023, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 2 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan elektronik terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Alfons Rompis Osak, S.H.,

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 439/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

Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat II, dan Para Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

Dominggus Adrian Puturuhu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Alfons Rompis Osak, 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 110.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp 5.354.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp 3.050.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	-;
Jumlah	:	<u>Rp 8.634.000,00;</u>

( delapan juta enam ratus empat belas ribu )