



PUTUSAN

Nomor 184/ PDT/2024/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**ELLEN KARUNDENG**, Lahir di Beo, 1 Juli 1963, usia 60 (enam puluh) tahun, Perempuan, Pensiunan, S-1 (Strata Satu), bertempat tinggal di Lingk IV, Kelurahan Melonguane Barat Kecamatan Melonguane Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

Lawan

1. **MARTHIN SAREAN**, Umur 66 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Kristen Protestan, Status Perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lapatto Desa Sawang, Kecamatan Melonguane Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**

2. **ERI MAMAI**, Umur 66 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen Protestan, Status Perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lapatto Desa Sawang, Kecamatan Melonguane Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**

Dalam hal ini Terbanding I dan Terbanding II memberikan kuasa kepada Aris Minto Gumolung, S.H., Advokat – Pengacara & Konsultan Hukum pada kantor hukum AMG Law Office/Aris Minto Gumolung, S.H., & Rekan yang beralamat di Perumahan GPI (Griya Paniki Indah), Kl. Angrek I No.12(A), Kima Atas, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Provinsi

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulawesi Utara, Contact Person : HP (082194016082), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 9 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Melonguane pada hari Selasa Tanggal 10 September 2024 di bawah Register Nomor 87/SK/2024/PN Mgn;

**3. NOFKE ESTER MOKALU**, Umur 57 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tanah, Agama Kristen Protestan, Status Perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lingkungan III Kelurahan Teling Atas Kecamatan Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara, sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

## **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berkas perkara tersebut;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Mgn, tanggal 23 Oktober 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.503.500,00 (satu juta lima ratus tiga ribu lima ratus rupiah);

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Mgn, diucapkan pada tanggal 23 Oktober 2024 dan telah dikirim/ diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Melonguane pada tanggal 23 Oktober 2024, dan relass pemberitahuan putusan tanggal 25 Oktober 2024 kepada Tergugat III, Pembanding mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Mgn, tanggal 6 November 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Melonguane, permohonan tersebut disertai dengan memori banding sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Elektronik Nomor 58/Pdt.G/2023/PN Mgn, tanggal 14 November 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Melonguane, yang menerangkan bahwa Pembanding menyerahkan memori banding tertanggal 13 November 2024, terhadap putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Mgn, tanggal 23 Oktober 2024 tersebut;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I dan Terbanding II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Melonguane secara elektronik pada tanggal 15 November 2024, dan kepada Terbanding III dengan Relass pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tanggal 19 November 2024, namun Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta Terbanding III semula Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan memori banding tertanggal 13 November 2024, dimana Pembanding sangat keberatan dengan putusan dari Pengadilan Negeri Melonguane *a quo* dan dengan alasan-alasan banding tersebut pada pokoknya memohon sebagai berikut:

PRIMAIR :

MENGADILI:

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Melonguane tanggal 23 Oktober 2024 Perdata Nomor 58/PDT.G/2024/PN.MGN yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Tergugat I dan II membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

## SUBSIDAIR :

- Mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang bahwa Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta Terbanding III semula Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Mgn, tanggal 23 Oktober 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

## DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa terkait dengan eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, Pengadilan Tingkat Banding pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan pertimbangannya tersebut dinilai sudah tepat dan benar sehingga dapat diambil alih sebagai pertimbangan dari Pengadilan Tingkat Banding, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya supaya sebidang tanah Pertanian seluas + 10.450 M2 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh meter persegi), yang terletak ditempat bernama "Lapatto" di Desa Sawang, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 01-01-2023, atas nama pemegang hak Ellen Karundeng dinyatakan sebagai milik sah dari Pembanding semula Penggugat dan penguasaan atas sebidang tanah (obyek sengketa) tersebut oleh Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa sebagaimana amar putusan Dalam Pokok Perkara, pada pokoknya gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dimana dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menilai bahwa dalam gugatan Pembanding semula Penggugat terdapat adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum dimana dalam positanya telah menguraikan asal muasal tanah obyek sengketa melalui jual beli dengan Terbanding III semula Tergugat III, namun dalam petitumnya hanya meminta agar dinyatakan sebagai hukum bahwa tanah obyek sengketa di atas adalah sah milik Pembanding semula Penggugat, tanpa terlebih dahulu meminta menyatakan sah perbuatan hukum jual beli tanah tersebut dari Nofke E. Moku (Tergugat III) kepada Pembanding semula Penggugat yang merupakan asal mula perolehan tanah itu hingga terpenuhinya dokumen administrasi lain untuk terbitnya sertifikat tersebut, sehingga oleh karena *Rechtsfeiten* bertentangan dengan petitum dan demikian pula sebaliknya, menyebabkan gugatan Pembanding semula Penggugat *Obscuur Libel* (tidak jelas dan kabur), dengan demikian gugatan tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum dan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dinilai tidak tepat sehingga Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa setelah mencermati gugatan dari Pembanding semula Penggugat diatas serta jawaban dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, ternyata yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai penguasaan tanah obyek sengketa oleh Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum, dimana obyek tanah sengketa tersebut telah bersertipikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022 tanggal 01-01-2023, yang terletak ditempat bernama

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Lapatto" di Desa Sawang, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, dengan pemegang hak atas nama Ellen Karundeng (Pembanding semula Penggugat), sedangkan mengenai sah tidaknya proses jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding III semula Tergugat III serta mengenai keberadaan dari Setipikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut tidak dipermasalahkan oleh Pembanding semula Penggugat, sehingga dengan tidak dimintakannya supaya jual beli tanah obyek sengketa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding III semula Tergugat III dalam gugatan Pembanding semula Penggugat, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak menjadikan gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);

- Bahwa jika mau mempermasalahkan sah tidak jual beli serta keberadaan Setipikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut tentunya bukan dari pihak Pembanding semula Penggugat, akan tetapi diajukan oleh pihak lain yang merasa dirugikan dalam hal ini Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa dengan tidak sependapatnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dengan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan diatas sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan gugatan Pembanding semula Penggugat dengan mendasarkan alat bukti yang diajukan dipersidangan baik oleh Pembanding semula Penggugat maupun oleh Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II secara bersamaan sebagai berikut:

Menimbang bahwa pertama-tama akan dipertimbangkan terkait dengan petitum gugatan angka 2 yang meminta supaya *Menyatakan Sebagai Hukum Bahwa sebidang tanah Pertanian seluas + 10.450 M2 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh meter persegi), yang terletak ditempat bernama "Lapatto" di Desa Sawang, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022 tanggal 01-01-2023, sebagaimana dimaksud pada posita angka 1 di atas adalah sah milik Penggugat;*

Menimbang bahwa dalam jawabannya Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada posita angka 3 yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah warisan dari orang tua/ibu Tergugat II an. Halena Bawedo (almh) yang belum dibagi waris dimana saat ini ditempati, diduduki dan dikelola oleh Tergugat I dan II
- Bahwa "dari mana dan bagaimana caranya Tergugat III memperoleh hak atas tanah a quo dan lalu kemudian menjualnya kepada Penggugat...? Sementara kenyataannya semasa hidupnya orang tua/ibu kami an. Halena Bawedo (almh) maupun kami Tergugat I dan II serta ahli waris lainnya selaku yang berhak tidak pernah mengalihkan hak dalam bentuk apapun kepada Tergugat III atas tanah a quo...!.
- Bahwa dengan demikian secara hukum perolehan hak Tergugat III maupun segala bentuk peralihan hak jual-beli dari dan oleh Tergugat III kepada Penggugat berdasar Berita Acara Penyerahan Hak Atas Sebidang Tanah dengan Register Nomor 08/BAPHST/VI-2018, tanggal 18 Juni 2018, Kwitansi Nomor 08/ BAPHST/VI-2018, tanggal 18 Juni 2018 yang dibuat/ dihadapan Kepala Desa Sawang, an. Patman Tahulendi, serta Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 08/SKKT/DS/VI-2018, tanggal 18 juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sawang, an. Patman Tahulendi atas tanah a quo adalah **tanpa hak dan melawan hukum serta batal demi hukum** dan oleh karena itu secara hukum pulah Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang, tanggal 06-01-2023, Surat Ukur Nomor 00257/Sawang/2022, tanggal 01-01-2023 an. Elen Karundeng (ic. Penggugat) adalah **tidak mengikat serta tidak berkekuatan hukum;**

Menimbang bahwa dari petitum gugatan angka 2 dikaitkan dengan posita jawaban dari Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II angka 3 diatas selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar obyek tanah sengketa dalam perkara ini berupa tanah pertanian dengan luas + 10.450 M2 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh meter persegi), yang terletak ditempat bernama "Lapatto" di Desa Sawang, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022 tanggal 01-01-2023, adalah milik sah dari Pembanding semula Penggugat?

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-12, dan selain itu juga telah mengajukan 3 (tiga) orang

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah/janji yaitu Saksi Nini Larenggam, Saksi Patman Tahulendi, dan Saksi Martha R. Alotia;

Menimbang bahwa sedangkan Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda Bukti T.I&II-1 sampai dengan Bukti T.I&II – 6, dan selain itu juga telah mengajukan 7 (tujuh) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah/janji yaitu Saksi Martinus Tumambo, Saksi Lasrus Mamahet, Saksi Johan Mamahet, Saksi Asni Larenggam, Saksi Meksi Antara, Saksi Salane Mamahet, dan Saksi Sudarno;

Menimbang bahwa dalam posita gugatannya Pemanding semula Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini diperoleh dengan cara membeli dari Terbanding III semula Tergugat III (Nofke Ester Moku), sedangkan menurut Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya tanah obyek sengketa tersebut merupakan tanah warisan dari orang tua Tergugat II yakni ibu Helena Bawedo yang belum dibagi waris;

Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P-10 berupa Berita Acara Penyerahan Hak atas sebidang Tanah dari Tergugat III kepada Penggugat tanggal 18 Juni 2018, diperoleh fakta bahwa benar pada tanggal 18 Juni 2018, pihak pertama Nofke Ester Moku (Tergugat III) telah menyerahkan sebidang tanah yang terletak di Desa Sawang, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Propinsi Sulawesi Utara, dengan seluas ± 10.906 M2 kepada pihak kedua Ellen Karundeng (Penggugat) yang telah dibelinya seharga Rp65.436.000,00 (enam puluh lima juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah), dengan kwitansi Nomor 08/BAPHAST/DS/VI-2018 tanggal 18 Juni 2018;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah adanya serah terima dan pembayaran atas tanah obyek sengketa tersebut berdasarkan Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7, dan Bukti P-9 masing-masing berupa Surat pembayaran pajak bumi dan bangunan atas nama Ellen Karundeng tanggal 01 Mei 2018, tanggal 05 Februari 2020, tanggal 25 Maret 2022, dan tanggal 08 Mei 2019, dapat dibuktikan bahwa yang membayar pajak bumi dan bangunan terhadap tanah sengketa tersebut adalah Ellen Karundeng (Pemanding semula Penggugat) hal ini menunjukkan bahwa tanah sengketa setelah dibeli telah dikuasai oleh Pemanding semula Penggugat, dan berdasarkan keterangan saksi dari Pemanding semula Penggugat yaitu Saksi Nini Larenggam yang menerangkan pada pokoknya Saksi mengelola tanah itu sejak tahun 2020 sampai dengan 2022,

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun Saksi tidak melanjutkan pengelolaannya karena pada januari tahun 2023 Saksi melihat sudah ada Tergugat I Marthin Sarean dan Tergugat II Eri Mamai berada di Obyek sengketa tanah tersebut; Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak bertanya alasan Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah itu karena bukan hak dan wewenang saksi untuk bertanya; dan Saksi langsung memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat dan Penggugat langsung pergi ke Obyek sengketa tanah itu; dan sepengetahuan Saksi tanah itu milik Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022 tanggal 01-01-2023, atas nama pemegang hak Ellen Karundeng, diperoleh fakta terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini telah bersertipikat Hak Milik dengan pemegang hak Ellen Karundeng (Pembanding semula Penggugat);

Menimbang bahwa terkait dengan adanya jual beli tanah sengketa antara Terbanding III semula Tergugat III dengan Pembanding semula Penggugat dan keberadaan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022 tanggal 01-01-2023 tersebut Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, membantahnya dengan dengan menyatakan yang pada pokoknya bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah warisan dari orang tua/ibu Tergugat II an. Halena Bawedo (almh) yang belum dibagi waris, Tergugat I dan II serta ahli waris lainnya selaku yang berhak tidak pernah mengalihkan hak dalam bentuk apapun kepada Tergugat III atas tanah a quo, sehingga perolehan hak Tergugat III maupun segala bentuk peralihan hak jual-beli dari dan oleh Tergugat III kepada Penggugat berdasar Berita Acara Penyerahan Hak Atas Sebidang Tanah dengan Register Nomor 08/BAPHST/VI-2018, tanggal 18 Juni 2018, Kwitansi Nomor 08/ BAPHST/VI-2018, tanggal 18 Juni 2018 yang dibuat/ dihadapan Kepala Desa Sawang, an. Patman Tahulendi, serta Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 08/SKKT/DS/VI-2018, tanggal 18 juni 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sawang, an. Patman Tahulendi atas tanah a quo adalah **tanpa hak dan melawan hukum serta batal demi hukum** dan oleh karena itu secara hukum pulah Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang, tanggal 06-01-2023, Surat Ukur Nomor 00257/Sawang/2022, tanggal 01-01-2023 an. Elen Karundeng (ic. Penggugat) adalah **tidak mengikat serta tidak berkekuatan hukum**;

Menimbang bahwa dari jawaban atau bantahan dari Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II diatas pada pokoknya menilai bahwa jual beli

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Terbanding III semula Tergugat III kepada Pembanding semula Penggugat atas tanah obyek sengketa adalah dilakukan tanpa hak dan melawan hukum serta batal demi hukum dan oleh karenanya terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang, tanggal 06-01-2023 tersebut tidak mengikat serta tidak berkekuatan hukum;

Menimbang bahwa terhadap bantahan dari Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut ternyata setelah mencermati dari seluruh alat bukti surat serta dari keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai ternyata tidak terdapat satu alat bukti pun yang dapat membuktikan sebaliknya bahwa proses jual beli serta proses permohonan hingga penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding III semula Tergugat III dan Pembanding semula Penggugat tersebut tidak melalui prosedur yang sah dan bertentangan dengan hukum, dan justru sebaliknya berdasarkan keterangan dari saksi yang diajukan Pembanding semula Penggugat yakni **Saksi Patman Tahulendi** dimana saksi adalah Kepala desa Sawang yang menjabat dari tahun 2014 sampai sekarang (periode kedua) dan sekaligus sebagai suami dari Marlina Bawedo yang menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa setahu Saksi, Tergugat I Marthin Sarean berasal dari Tarun dan Tergugat II Eri Mamaii berasal dari Lirung dan bukan warga masyarakat desa Saksi karena belum terdaftar sebagai warga masyarakat saksi walaupun punya rumah di Sawang;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki tanah di Sawang karena dalam Register desa dari tahun 2014 tidak ada nama Marthin Sarean dan Eri Mamaii mempunyai tanah di Sawang;
- Bahwa Tergugat II pernah datang untuk mencari tanah warisannya di Desa Sawang lalu Saksi memberitahu bahwa Helena Bawedo (ibu Tergugat II) sudah menjual tanah itu kepada Martinus Bawedo kemudian Martinus mewariskan tanah ini kepada Marlina Bawedo (Isteri Saksi) lalu Marlina Bawedo menjual ke Nofke Ester Mokalu (Tergugat III) kemudian Nofke Ester Mokalu menjual ke Ellen Karundeng (Penggugat);
- Bahwa Saksi tahu Helena Bawedo sudah menjual Objek sengketa tanah itu kepada Martinus Bawedo berdasarkan kwitansi tahun 1997 yang Saksi lihat;
- Bahwa Saksi tahu kwitansi itu diperlihatkan oleh istri Saksi yang bernama Marlina Bawedo;

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Martinus Bawedo mewariskan Objek sengketa tanah itu kepada Marlina Bawedo Saksi sudah menikah dengan Marlina Bawedo;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Patman Tahulendi yang merupakan kepala desa tempat dimana tanah sengketa tersebut terletak, dapat diperoleh fakta bahwa benar tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini awal mulanya adalah tanah milik dari Helena Bawedo (ibu Tergugat II), namun tanah tersebut telah dijualnya kepada Martinus Bawedo kemudian oleh Martinus tanah tersebut diwariskan kepada Marlina Bawedo (Isteri Saksi) lalu Marlina Bawedo menjual kepada Nofke Ester Moku (Tergugat III) kemudian oleh Nofke Ester Moku dijual kembali kepada Ellen Karundeng (Penggugat);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan yang telah diuraikan diatas telah dapat dibuktikan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang telah dibeli secara sah oleh Pembanding semula Penggugat dari Terbanding III semula Tergugat III oleh karena pihak Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II dengan alat bukti yang diajukan dipersidangan tidak dapat membuktikan terkait tidak sahnya jual beli tersebut dan terhadap tanah obyek sengketa tersebut terbukti telah bersertipikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang, tanggal 06-01-2023, dengan atas nama pemegang hak adalah Ellen Karundeng (Pembanding semula Penggugat), dan telah dapat dibuktikan tanah tersebut diperoleh oleh Pembanding semula Penggugat secara sah, sehingga dengan fakta dan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang, tanggal 06-01-2023, adalah sah menjadi milik dari Pembanding semula Penggugat, dan dengan demikian terhadap petitum gugatan angka 2 diatas beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan angka 3 yang meminta supaya Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Terguga II atas tanah pertanian obyek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum, terkait hal ini akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangan diatas (petitum angka 2) dimana tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022 tanggal 01-01-2023 telah dinyatakan sebagai milik sah dari Pembanding semula Penggugat dan dalam jawabannya Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II tidak membantah dan mengakui terhadap tanah

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa tersebut sekarang dikuasainya dengan mendirikan bangunan rumah tempat tinggal dengan alasan karena tanah tersebut merupakan tanah warisan dari orang tua/ibu Tergugat II yang bernama Halena Bawedo (almh) yang belum dibagi waris, maka dengan telah dikabulkannya petitum angka 2 diatas, maka terhadap petitum angka 3 yang meminta supaya penguasaan Tergugat I dan Terguga II atas tanah pertanian obyek sengketa dinyatakan tanpa hak dan melawan hukum adalah beralasan hukum dan oleh karenanya dapat dikabulkan pula;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait dengan petitum gugatan angka 4 yang menuntut supaya Menghukum Tergugat I dan Terguga II bersama barang-barangnya berikut siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk keluar/mengosongkan tanah pertanian obyek sengketa tersebut jika perlu dengan bantuan alat-alat keamanan negara dan menyerahkannya kepada Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas untuk petitum angka 2 dan angka 3 dinilai beralasan hukum dan dikabulkan, dimana terhadap tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023 adalah milik sah dari Pemanding semula Penggugat sehingga penguasaan atas tanah obyek sengketa milik Pemanding semula Penggugat oleh Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum atau tuntutan angka 4 yang meminta supaya Menghukum Tergugat I dan Terguga II bersama barang-barangnya berikut siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk keluar/mengosongkan tanah pertanian obyek sengketa tersebut jika perlu dengan bantuan alat-alat keamanan negara dan menyerahkannya kepada Penggugat adalah beralasan hukum dan oleh karenanya dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait dengan petitum angka 5 yang menuntut supaya Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat ganti kerugian sebesar Rp. 31.500.000- (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berikut seterusnya sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) per bulan dihitung mulai tanggal gugatan didaftarkan sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan sebagai ganti kerugian sebagaimana dirinci pada posita angka 6 tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai bahwa terhadap petitum angka 5 tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak dengan pertimbangan, bahwa terkait dengan tuntutan pembayaran ganti rugi sebagaimana di maksud oleh Pemanding

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat dalam gugatannya oleh karena setelah meneliti seluruh alat bukti yang diajukan dipersidangan oleh Pembanding semula Penggugat, baik alat bukti berupa surat maupun keterangan saksi, Majelis Hakim tidak menemukan alat bukti satupun yang dapat membuktikan adanya kerugian serta perhitungan kerugian yang dialami oleh Pembanding semula Penggugat selama tanah obyek sengketa diolah dan dikuasai oleh Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, dengan kata lain bahwa Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait adanya kerugian tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena terkait dengan petitum angka 5 tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang cukup sehingga Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian dan besaran dari kerugian itu sendiri, maka terhadap petitum tersebut tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait dengan petitum angka 6 yang meminta supaya Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Melonguane atas tanah pertanian obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai bahwa petitum tersebut juga dinilai tidak beralasan hukum dan ditolak, oleh karena hingga saat ini Pengadilan Negeri Melonguane tidak pernah melakukan tindakan hukum berupa sita jaminan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang bahwa sedangkan terhadap petitum angka 7 yang meminta supaya Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai petitum tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak pula, dengan pertimbangan oleh karena selain tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding juga tidak melihat urgensinya untuk dijatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait dengan petitum angka 8 yang meminta supaya Menyatakan Menurut hukum bahwa Tergugat III, ditarik dalam Gugatan ini adalah hanya sekedar memenuhi syarat hukum acara perdata yang berlaku oleh karena itu cukup untuk tunduk dan bertakluk pada Putusan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai bahwa tuntutan ini beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sampai pada kesimpulannya dan

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil dan petitum gugatannya sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSIS

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang bahwa setelah mencermati materi gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi pada pokoknya sangat erat kaitannya dengan gugatan pokok dalam Konvensi dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi, dimana apa yang menjadi tuntutan sangat ditentukan dengan pokok perkara dalam Konvensi, oleh karenanya dengan telah dinyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya, dimana terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang, tanggal 06-01-2023, dengan pemegang hak atas nama Ellen Karundeng (Pembanding semula Penggugat), telah dinyatakan sah menjadi milik dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi serta Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tanpa hak telah menguasai tanah obyek sengketa, maka dengan tidak perlu untuk mempertimbangkan lebih lanjut gugatan dalam Rekonvensi dari Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi, sudah cukup bagi Pengadilan Tingkat Banding untuk menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSIS

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya, sedangkan Para Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pihak yang kalah maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Manado berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Mgn, tanggal 23 Oktober 2024, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22723 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Mgn, tanggal 23 Oktober 2024, yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah Pertanian seluas + 10.450 M2 (sepuluh ribu empat ratus lima puluh meter persegi), yang terletak ditempat bernama "Lapatto" di Desa Sawang, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Provinsi Sulawesi Utara, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00253/Desa Sawang tertanggal 06-01-2023, Surat Ukur No. 00257/Sawang/2022 tanggal 01-01-2023, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : berbatasan dengan Dian Mamahet, Johan Mamahet, dan Marlina Bawedo;

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : berbatasan Muhalim Darinding, dan Marlina Bawedo;
- Selatan : berbatasa dengan Marta Alotia,dan Meksi Antara;
- Barat : berbatasan dengan Lani Mamahet, Asni Larenggam dan Marta Alotia;

adalah sah milik Pembanding semula Penggugat;

3. Menyatakan penguasaan Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II atas tanah pertanian obyek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum;

4. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II bersama barang-barangnya berikut siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan Terguga II untuk keluar/mengosongkan tanah pertanian obyek sengketa tersebut jika perlu dengan bantuan alat-alat keamanan negara dan menyerahkannya kepada Pembanding semula Penggugat;

5. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi, tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ

- Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/ Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Senin tanggal 6 Januari 2025 yang terdiri dari Mochammad Djoenaidie, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Ivonne W.K. Maramis, S.H.,M.H., dan Robert Hendrik Posumah, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 9 Januari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Herlinda J. Rampengan, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 184/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Melonguane pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Ivonne W.K. Maramis, S.H.,M.H.

Mochammad Djoenaide, S.H.,M.H.

ttd

Robert Hendrik Posumah, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Herlinda J. Rampengan, S.H.

Perincian biaya:

- 1. Meterai..... Rp. 10.000,00
- 2. Redaksi..... Rp..10.000,00
- 3. Biaya Proses ..... Rp 130.000,00

Jumlah ..... Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)