



PUTUSAN

Nomor 21/PDT/2025/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:

JEANETTE LUCIANA RUMONDOR, perempuan, lahir di Manado tanggal 11 Juni 1955, umur 68 tahun, kebangsaan Indonesia, pekerjaan IRT, agama Kristen, status kawin, Pendidikan terakhir SMEA Alamat Kelurahan Perkamil Lingkungan II RT/RW 003 Kecamatan Tikala, Kota Manado, dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada **JAMES VICTOR SAMAHATI, SH.** Advokat beralamat di Kelurahan Ranomuut Lingkungan VII, Kecamatan Paal Dua Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 Januari 2024 dibawah register Nomor : 71/SK/PN Mnd. Sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

1. **ANDREW MEWENGKANG**, alamat Jalan Sam Ratulangi No.328

Samping Fiesta Supermaket Kelurahan Tanjung Batu Kecamatan Wanea Kota Manado.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **REYNALD SW PANGAILA, S.H, CLA., HARTUM VICKY GAGHANA, S.H., dan NOVLY EB MANGEWA, S.H.**, Advokat beralamat Kantor di Jl Teluk Tomini, Kleak, Lingkungan I, Malalayang Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Manado tanggal 7 Februari 2024 dibawah register Nomor :180/SK/PN Mnd.

Sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. Ahli Waris **JOUCE KASENDA** yaitu :

1. **YOPPY KASENDA**
2. **YOUKE KASENDA.**
3. **SONYA KASENDA,**

Halaman 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Kesemuanya beralamat di Kelurahan Tingkulu Lingkungan V

Kecamatan Wanea Kota Manado, dalam hal ini Ahli Waris Jouce Kasenda yakni Jopie Jantje Kasenda / in casu ditulis Yoppy Kasenda memberikan kuasa kepada REYNALD SW PANGAILA, S.H, CLA., HARTUM VICKY GAGHANA, S.H., dan NOVLY EB MANGEWA, S.H., Advokat beralamat Kantor di Jl Teluk Tomini, Kleak, Lingkungan I, Malalayang Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Manado tanggal 2 Juli 2024 dibawah register Nomor :839/SK/PN Mnd.

Sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. JAN PIETER WALANGITAN Alamat Kelurahan Tingkulu Lingkungan

VIII Kecamatan Wanea Kota Manado, dalam hal ini memberikan kuasa kepada REYNALD SW PANGAILA, S.H, CLA., HARTUM VICKY GAGHANA, S.H., dan NOVLY EB MANGEWA, S.H., Advokat beralamat Kantor di Jl Teluk Tomini, Kleak, Lingkungan I, Malalayang Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Manado tanggal 2 Juli 2024 dibawah register Nomor :840/SK/PN Mnd. Sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. PEMERINTAH RI cq MENTERI DALAM NEGERI cq GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I SULUT cq WALIKOTA MANADO KEPALA DAERAH TINGKAT II MANADO, cq CAMAT TIKALA, Alamat Jln. Daan Mogot Lingkungan VI Kelurahan Paal Dua Sebagai **Turut Terbanding I Semula Turut Tergugat I**;

5. PEMERINTAH RI cq MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG RI cq KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI SULAWESI UTARA cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL AGRARIA DAN TATA RUANG KOTA MANADO Alamat Jln. Pumorow No.109 Tingkulu Kecamatan Wanea Kota Manado, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALFRITS MAMAHIT, S.Sit. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, LADY I.J.MUMU, S.H., Penata Pertanahan Pertama, MERRY C. EGETEN, S.H., Analis Hukum Pertanahan dan EFRYAN R.T.JACOB, S.H.,

Halaman 2 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Analisis Hukum Pertanahan, kesemuanya beralamat Kantor di Jalan Pomorouw No. 109 Manado, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor MP.02/660-7171/VI/2024 tanggal 12 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 12 Juni 2024 dibawah register Nomor : 756/SK/PN Mnd.

Sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado Nomor 21/PDT/2025/ PT MND tanggal 25 Februari 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Manado Nomor 21/PDT/2025/PT MND tanggal 25 Pebruari 2025 tentang penunjukkan Panitera Pengganti ;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 21/PDT/2029/PT MND tanggal 25 Februari 2025 tentang Hari Sidang;
- Berkas perkara (Dokumen elektronik) Bundel A dan Bundel B serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 18 Nopember 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.962.500,00- (Empat juta sembilan ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 18 Nopember 2024 dengan dihadiri oleh kuasa Pembanding semula Penggugat dan kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kuasa Terbanding II semula Tergugat II, kuasa Terbanding III

Halaman 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat III, kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 18 Nopember 2024 telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui Relaas Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat(Surat Tercatat) Nomor 69/ Pdt.G/2024/PN Mnd oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado tanggal 19 Nopember 2024;

Menimbang bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 18 Nopember 2024 tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado pada hari Kamis tanggal 28 Nopember 2024;

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado masing – masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2024, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Pebruari 2025, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Pebruari 2025;

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara sah kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui Relaas Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat (Surat Tercatat) Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado tanggal 4 Desember 2024;

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan secara sah kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado tanggal 4 Desember 2024;

Menimbang bahwa kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado tanggal 2 Desember 2024;

Menimbang bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado masing – masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 Februari 2025, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Pebruari 2025 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Pebruari 2025 ;

Halaman 4 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan secara sah kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado tanggal 3 Februari 2025;

Menimbang bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan secara sah kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manado tanggal 3 Februari 2025;

Menimbang bahwa kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado tanggal 31 Januari 2025;

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 4 Februari 2025;

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado masing – masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Februari 2025, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Februari 2025, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Februari 2025 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 Februari 2025 ;

Menimbang bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara banding (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkaranya dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Manado, masing-masing:

- Kepada kuasa Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 19 Desember 2024;
- Kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Februari 2025;
- Kepada kuasa Terbanding II semula Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Februari 2025;
- Kepada kuasa Terbanding III semula Tergugat III secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Februari 2025;

Halaman 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 4 Desember 2024;
- Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 4 Desember 2024;

Menimbang bahwa sampai dengan berkas perkara ini diterima oleh Majelis Hakim tingkat banding Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I tidak mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa pengajuan upaya banding terhadap Putusan Pengadilan tingkat pertama berdasarkan ketentuan pasal 199 RBg hanya dapat diajukan oleh para pihak berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dibacakan atau apabila para pihak tidak hadir terhitung sejak putusan diberitahukan kepadanya;

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tersebut diucapkan didalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 18 Nopember 2024 dihadiri oleh kuasa Pembanding semula Penggugat dan kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kuasa Terbanding II semula Tergugat II, kuasa Tergugat III semula Tergugat III, kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, selanjutnya Pembanding semula Penggugat mengajukan permintaan banding secara Elektronik melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada hari Kamis tanggal 28 Nopember 2024, sehingga permintaan banding tersebut masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang yaitu masih dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari terhitung sejak putusan diucapkan karenanya pengajuan permohonan pemeriksaan di tingkat banding oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut memenuhi syarat batas waktu pengajuan permohonan upaya banding maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berkas perkara yang dimohon banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Manado yaitu Dokumen Elektronik Bundel A dan juga Bundel B disertai dengan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, sedang Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan

Halaman 6 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak mengajukan kontra memori banding, maka sesuai dengan kewenangannya Majelis Hakim Judex Factie tingkat banding akan memeriksa, mengadili dan memutus permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado dan isi lengkapnya telah termuat dalam Dokumen Elektronik Bundel B perkara aquo, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat (vide posita gugatan angka 9) yang pada pokoknya mendalilkan “bahwa pada perkara No.24/Pdt.G/2009/ PN.Mdo sedang bergulir di Pengadilan Negeri Manado secara diam – diam oleh Turut Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 513/Taas dengan luas 5.474 M2 atas nama Andrew Mewengkang (Tergugat I) oleh Turut Tergugat II tanpa sepengetahuan dari Penggugat”.
- Bahwa dalil gugatan ini dapat dibuktikan oleh Penggugat di persidangan hal mana dapat dilihat dari bukti surat Penggugat tertanda P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-6.
- Bahwa jika dihubungkan dengan bukti surat Turut Tergugat II tertanda TT-II- 11 (akta jual beli No.07/KT/P/IV/2005 tanggal 11 April 2005), dan TT- II- 12 (Akta Jual Beli No.08/KT/P/IV/2005) dapat ditarik suatu fakta hukum bahwa jual beli terjadi pada tanggal 11 April 2005, hal mana saat itu sengketa perkara perdata No.24.Pdt.G/2009/PN.Mdo sedang bergulir di pengadilan.
- Bahwa majelis Hakim pertama didalam pertimbangan hukumnya (vide hal. 34 alinea ke-3) telah mempertimbangkan “ bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :”

- 1) Bahwa adanya Putusan PN.Manado No.24.Pdt.G/2009/PN.Mdo antara Vonny Rumondor sebagai Penggugat lawan Julianus B. Tigau dan Andrew Mewengkang dkk Jo Putusan Pengadilan Tinggi No.59/ Pdt/2010.PT.Mnd Jo Putusan Kasasi No.2933 K/Pdt/2010 tanggal 19 April 2011 Jo Putusan Peninjauan Kembali No.241 PK/2013 tanggal 19 Maret 2014.Adanya Berita Acara Eksekusi No.24/ Pdt.G/ 2016 /PN.Mdo tanggal 9 November 2018
- 2) Adanya penetapan No.229/Pdt.P/2016/PN.Mnd yang telah menetapkan nama JEANETTE LUCIANA RUMONDOR adalah nama yang sama dengan nama VONNY RUMONDOR.

Halaman 7 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa adanya Sertifikat Hak Milik NO.513 dan Sertifikat Hak Milik No.515
- 4) Adanya Akta Jual Beli No.026/2016 tanggal 11 Maret 2016 antara Vonny Rumondor dengan Andrew F. Mewengkang hal mana dalil gugatan Penggugat / Pembanding pada posita gugatan angka 9 telah terbukti dengan sah.
- Bahwa mengenai status Tergugat I Andrew Mewengkang sesuai dalil gugatan Penggugat/Pembanding, dan Andrew Fransiskus Mewengkang sesuai dalil bantahan Tergugat I dalam Jawaban gugatannya telah dipertimbangkan dengan jelas oleh Hakim pertama vide halaman 33 alinea ke-3 “bahwa kesalahan dalam penulisan (clerical error) baik nama atau hal lainnya lazim terjadi dan yang penting pihak Tergugat I sebagai pihak/subjek dalam perkara a quo telah hadir dalam persidangan”.
- Bahwa bertitik tolak dari pertimbangan hukum tersebut diatas, maka diperoleh fakta hukum bahwa Andrew Mewengkang dalam perkara ini dan dalam perkara No. 24/ Pdt.G/2009/PN. Mdo Jo perkara No.29./Pdt/2010/PT.Mdo Jo perkara No.2833 K/ Pdt/2010 Jo perkara No.241 K/2013 dengan Andrew Mewengkang di dalam Sertifikat Hak Milik No.515 adalah subjek hukum yang sama .
- Bahwa Hakim pertama salah didalam memberikan argumen hukum sebagai mana yang terurai dalam pertimbangan hukum Putusan perkara ini, serta terdapat kontradiksi antara pertimbangan hukum satu dengan lainnya hal mana nyata terlihat.
- 1) Bahwa pada halaman 34 alinea ke-3 Hakim pertama telah mempertimbangkan “bahwa oleh karna telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal tersebut :
 - a. Adanya Putusan Pengadilan Negeri Manado No.24/Pdt.G.2009/PN.Mdo, adanya Putusan Pengadilan Tinggi Manado No.59/Pdt/2010/PT.Mdo, adanya Putusan Mahkamah Agung No.2833 K/Pdt.2010, dan adanya Putusan Peninjauan Kembali No.241 PK/2023
 - b. Adanya Berita Acara Eksekusi No.24/Pdt.G/2009/PN.Mdo, akan tetapi didalam pertimbangan hukum selebihnya Hakim pertama justru tidak mempertimbangkan tentang bukti-bukti tersebut (P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-6), hal mana dalam bukti-bukti surat tersebut telah memutuskan.

Halaman 8 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa menyatakan menurut hukum tanah sengketa milik Penggugat (Vonny Rumondor)
2. Menyatakan menurut hukum pengalihan atas bagian-bagian dari tanah milik Penggugat baik yang dikuasai oleh Tergugat I maupun yang telah alihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII selanjutnya pengalihan Tergugat II kepada Tergugat II (Andrew Mewengkang Tergugat I dalam perkara ini) dan Tergugat IV adalah melawan hukum tidak sah dan batal demi hukum
- Bahwa Hakim pertama dalam mengambil Keputusan dalam perkara ini didasarkan pada keterangan saksi Tergugat I (Robby Piay, Gerson Alvin Tumbel dan Martin Juskeppele), sedangkan pada persidangan keterangan ketiga orang saksi ini saling bertentangan satu dengan lainnya, hal mana dalam keterangannya saksi Sinyo Gerson Tumbel menerangkan bahwa tanah objek sengketa tidak terdapat telaga hal mana pada saat ditunjukan bukti tertanda TT-II-39 (Jual beli antara G. Rumondor Karundeng dengan Jotje Kasenda pada gambar tanah) saksi Sinyo Gerson Tumbel menerangkan bahwa tanah sesuai bukti surat tersebut berbatasan dengan tanah yang ada telaga.
- Bahwa hal mana juga terungkap pada saat saksi Tergugat bernama Robby Piay, dipersidangan saksi Robby Piay, menjelaskan bahwa dia membeli tanah dari Jotje Kasenda pada tahun 2001, sedangkan saksi Juskeppele menerangkan bahwa Robby Piay membeli tanah dari Jotje Kasenda pada tahun 1997.
- Bahwa selain itu juga Hakim pertama didalam pertimbangan hukumnya hanya didasarkan pada alat bukti surat yang telah dipalsukan, hal mana nyata pada bukti surat Turut Tergugat II tertanda TT-II-18, TT-II-49.
- Bahwa pada bukti surat Turut Tergugat tertanda TT-II-11 yaitu Akta Jual Beli No.07/KT/P/IV/2005 antara Jan Piter Walangitan sebagai penjual dan Andrew Mewengkang sebagai pembeli terdapat perubahan dari sebelumnya tercatat 3000an (menurut keterangan saksi Sinyo Tumbel) berubah menjadi 4800M2 dalam Akta Jual Beli tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kiranya Pengadilan Tinggi Manado in casu Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding.

Halaman 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 18 November 2024 Perdata No.69/Pdt.G/2024/PN.Mnd yang dimohon Banding tersebut.

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara

Mohon keadilan.

Menimbang bahwa kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana termuat dalam dokumen elektronik bundel B perkara aquo yang pada pokoknya sebagai berikut: bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim pengadilan Tingkat pertama dalam perkara aquo telah benar dan tepat berdasarkan fakta hukum, dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 515/Taas dan Sertifikat Hak Milik Nomor 513/Taas atas nama Andrew Wewengkan telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan oleh karena itu Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II memohon kepada Majelis hakim Tingkat banding agar Menolak Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 18 Nopember 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim banding akan menilai dan mempertimbangkan keberatan – keberatan yang menjadi alasan permohonan banding dari Pembanding apakah beralasan menurut hukum dan oleh karena Pengadilan tingkat banding merupakan peradilan yang bersifat ulangan maka Majelis Hakim dalam tingkat banding ini tidak saja memeriksa keberatan - keberatan yang disampaikan oleh para Pembanding tetapi juga melakukan pemeriksaan ulang atas seluruh materi pokok perkara baik faktanya maupun penerapan hukumnya yang telah diputus oleh Hakim tingkat pertama ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah membaca eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama didalam Putusannya, Majelis Hakim banding berpandangan bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa saja pihak yang akan digugat sebagai Tergugat dalam perkara ini demikian juga mengenai nama Tergugat I secara lengkap adalah Andrew Fransiscus Wewengkan dan bukan Andrew

Halaman 10 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wewengking demikian juga mengenai alamat tempat tinggal dari Tergugat I, telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat

pertama sehingga menurut Majelis Hakim banding pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menolak eksepsi dari Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak (*error in persona*) dan gugatan kabur (*obscuur libel*) telah tetap dan beralasan menurut hukum ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah meneliti pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, diketahui dari surat bukti P-5 yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Manado Nomor 229/Pdt.P/2016/PN Mnd tanggal 21 Nopember 2016 dan surat bukti T1-3 yaitu Akta Jual Beli Nomor 026/2016 tanggal 11 Maret 2016 telah cukup bagi Majelis Hakim banding untuk sependapat bahwa dengan Majelis Hakim tingkat pertama bahwa orang bernama Jeanette Luciana Rumondor atau Vonny Rumondor adalah benar nama seseorang saja yaitu menjadi Penggugat dalam perkara perdata nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo terdahulu maupun sebagai Penggugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatannya telah mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat memiliki beberapa bidang tanah masing – masing bidang I seluas ± 8362 M2, bidang II seluas ± 591 M2 dan bidang III seluas kurang lebih ± 8565 M2 ;
- Bahwa khususnya tanah I dan bidang tanah II dahulunya pernah menjadi sengketa sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo tanggal 14 Desember 2009 yunto putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 59/PDT/2010/PT MDO yunto putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2833 K/PDT/2010 tanggal 19 April 2011 yunto Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI nomor 421 PK/PDT/2013 tanggal 19 Maret 2014 dan putusan tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Manado sesuai berita acara eksekusi nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo tanggal 9 Nopember 2018 ;
- Bahwa ternyata secara melawan hukum Tergugat I telah mengambil tanah milik Penggugat pada bidang I tersebut seluas ± 2435 M2 masuk dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 513/Taas atas nama Tergugat I, sehingga tanah bidang I tersebut telah berkurang menjadi $8.362 - 2435 =$

Halaman 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.927 M2 ;

- Bahwa secara melawan hukum juga Tergugat I telah mengambil seluruh tanah bidang II milik Penggugat seluas ± 591 M2 masuk dalam SHM Nomor 515/Taas atas nama Tergugat I ;
- Bahwa juga secara melawan hukum Tergugat I mengambil tanah sebagian dari tanah milik Penggugat seluas ± 487 M2 masuk dalam SHM Nomor 515/Taas atas nama Tergugat I sehingga luas tanah bidang III milik Penggugat tersebut berkurang menjadi $8565 - 487 = \pm 8078$ M2 ;
- Bahwa dengan demikian yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tiga (3) bidang tanah yaitu tanah seluas ± 2435 M2 dan seluas ± 591 M2 yang terletak pada tanah bidang I dan bidang II milik Penggugat dan tanah sengketa seluas ± 487 M2 yang terletak pada tanah bidang III milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat I didalam jawabannya atas gugatan telah membantah pada pokoknya sebagai berikut :

- Tanah milik Penggugat telah berkurang oleh karena telah dijual kepada Tergugat I seluas sekitar 1180 M2 ;
- Tanah milik Penggugat berkurang karena telah dijual kepada Yance Manoy, Masye Kaawoan, dijual oleh Julianus B. Tigau kepada Silitonga ;
- Masuk jadi bagian jalan lorong ;
- Pembebasan tanah untuk jalan ring road sekitar 4699 M2 ;
- Ada miringan sekitar 300 M2 dibawah ring road ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada apa yang didalilkan dan dibantah oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut, dan setelah meneliti Putusan Pengadilan Negeri Manado (surat P-1) yunto Putusan Pengadilan Tinggi Manado (surat P-12) yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI (surat P-3) yunto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung (P-4) dan Berita Acara Eksekusi Nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo tanggal 9 Nopember 2018 diketahui bahwa objek sengketa dalam perkara tersebut adalah seluas $\pm 1,26$ ha atau 10.260 M2 (sepuluh ribu dua ratus enam puluh meter persegi) setelah dikurangi tanah yang telah dibebaskan untuk pembangunan jalan ring road Manado ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti P-5 (berita acara eksekusi) tersebut diketahui bahwa pada tanah yang telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Manado dan diserahkan kepada pihak Penggugat tersebut ternyata didalamnya terdapat jalan yang dibangun oleh Pemerintah Propinsi Sulawesi Utara seluas kurang lebih panjang 180 M dan lebar 7 M

Halaman 12 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diakui dan tidak mendapat keberatan dari Penggugat sehingga Majelis hakim banding berpendapat bahwa tanah sengketa dalam perkara perdata nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo tersebut setelah dieksekusi oleh Pengadilan dan diserahkan kepada pihak pemenang (Penggugat) luasnya tinggal sebesar kurang lebih $10.260 - 180 \times 7 = \pm 9000$ M2 (sembilan ribu meter persegi) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I membantah bahwa tanah sengketa telah berkurang luasnya antara lain karena telah dijual Penggugat kepada Tergugat seluas sekitar 1180 M2 yang mana tidak dibantah oleh Penggugat dan setelah meneliti surat bukti T1-3 yaitu Akta Jual Beli Nomor 026/2016 tanggal 11 Maret 2016, diketahui bahwa Penggugat telah menjual sebagian dari tanah sengketa miliknya seluas 1180 M2 kepada Tergugat I sehingga dengan demikian luas tanah sengketa perkara nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mnd yang telah dieksekusi dan telah diserahkan kepada Penggugat telah berkurang menjadi seluas $9.000 - 1180 = 7820$ M2 (tujuh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti T1-1 yaitu SHM Nomor 513/ Kelurahan Taas atas nama pemegang hak Tergugat I seluas 5475 M2 yang terbit pada tanggal 6 September 2016 dan surat bukti T1-2 yaitu SHM Nomor 515 / Kelurahan Taas atas nama pemegang hak Tergugat I seluas 4928 M2 yang terbit pada tanggal 7 September 2016 sehingga luas bidang tanah milik Tergugat I sesuai kedua SHM tersebut adalah $5475 + 4928 = 10.403$ M2 (sepuluh ribu empat ratus tiga meter persegi) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka tanah milik Tergugat I sesuai SHM Nomor 513 / Kelurahan Taas dan sesuai SHM Nomor 515 / Kelurahan Taas dengan keseluruhan luas 10.403 M2 tersebut adalah lebih luas dari tanah sengketa milik Penggugat dalam perkara nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo yang telah dieksekusi dan diserahkan kepada Penggugat yang kemudian sebagiannya dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I seluas 7820 M2, sehingga Majelis Hakim banding berpendapat bahwa sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara ini terlebih dahulu mempertimbangkan dimana letak dan kedudukan tanah sengketa seluas 2.435 M2 tersebut baik dalam tanah objek sengketa perkara perdata nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo yang telah dieksekusi maupun dimana letaknya didalam bidang tanah sesuai SHM Nomor 513/ / Kelurahan Taas, demikian juga tanah sengketa kedua seluas 591 M2 dimana letak dan kedudukannya dalam tanah sengketa perkara perdata nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo yang telah dieksekusi maupun dimana letak dan kedudukannya dalam bidang

Halaman 13 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/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

tanah sesuai SHM Nomor 515 / Kelurahan Taas ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti – bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara dan dihubungkan dengan berita

acara pemeriksaan atas tanah sengketa perkara ini yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama diketahui kedudukan ketiga bidang tanah sengketa dengan luas masing – masing telah dipertimbangkan dengan cukup jelas namun tidak diuraikan dengan jelas mengenai letak tanah sengketa perkara nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo setelah dieksekusi dan diserahkan kepada Penggugat sehingga tidak diketahui dimana letak kedua bidang tanah sengketa seluas 2435 M2 dan seluas 591 M2 tersebut letak dan posisinya didalam tanah milik Penggugat ex sengketa pada perkara perdata nomor 24/Pdt.G/2009//PN Mdo ;

Menimbang, bahwa tidak ditemukan fakta dalam perkara ini dimana letak dan posisi tanah milik Tergugat I masing – masing seluas 5475 M2 sesuai SHM Nomor 513 / Kelurahan Taas dan bidang tanah seluas 4928 M2 sesuai SHM Nomor 515 / Kelurahan Taas untuk mengetahui apakah terdapat tumpang tindih (overlapping) dengan bidang tanah milik Penggugat seluas 7820 M2 ex sengketa perkara nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo ;

Menimbang, bahwa tanah milik Penggugat ex sengketa perkara Nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo yang setelah dieksekusi dan diserahkan kepada Penggugat adalah tinggal seluas 7820 M2 sedangkan tanah milik Tergugat I sesuai SHM Nomor 513 / Kelurahan Taas dan SHM Nomor 515 / Kelurahan Taas adalah seluas $5475 + 4928 = \pm 10.403$ M2, sedangkan ketiga tanah sengketa yang didalilkan didalam surat gugatan cukup jelas tergambar di dalam hasil sidang pemeriksaan ditempat oleh Majelis Hakim tingkat pertama namun tanah sengketa yang kesatu seluas 2435 M2 dan tanah sengketa bidang kedua bidang dua seluas 591 M2 sama sekali tidak diketahui letak dan posisinya baik pada tanah milik Penggugat ex sengketa perkara perdata nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo maupun tidak ditemukan jelas letak dan posisinya dalam tanah milik Tergugat I sesuai SHM No.513 / Kelurahan Taas dan SHM No.515 / Kelurahan Taas ;

Menimbang, bahwa pentingnya mengetahui secara pasti letak dan posisi tanah sengketa bidang kesatu seluas 2435 M2 dan bidang dua seluas 591 M2 tersebut apakah berada pada tanah milik Penggugat ataukah berada pada tanah milik Tergugat ataupun kedua bidang tanah tersebut letak dan posisinya tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat I tersebut, adalah untuk memastikan siapa yang berhak atas kedua

Halaman 14 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah sengketa tersebut, dan oleh karena kedua bidang tanah sengketa tersebut tidak diketahui secara jelas letak dan posisinya baik pada tanah milik Penggugat maupun pada tanah milik Tergugat I maka Majelis

Hakim berpendapat bahwa kedua objek sengketa tersebut tidak jelas dan kabur ;

Menimbang, bahwa demikian juga tanah sengketa ketiga seluas 487 M2 yang terletak pada tanah bidang III milik Penggugat walaupun telah dipetakan secara jelas dalam hasil sidang pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim tingkat pertama, namun tidak diketahui juga dimana letak dan posisi bidang seluas 487 M2 tersebut letaknya berada pada bagian mana saja dari tanah sesuai SHM Nomor 515/ Kelurahan Taas oleh karena letak dan luas tanah 4928 M2 milik Tergugat I sesuai SHM Nomor 515 / Kelurahan Taas, sama tersebut sekali tidak diketahui dalam fakta persidangan perkara ini sehingga objek sengketa seluas 487 M2 tersebut sekalipun telah digambar dengan jelas kedudukannya dalam hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim tingkat pertama namun tidak diketahui letak dan kedudukannya apakah benar berada dalam tanah milik Tergugat I seluas 4920 M2 sesuai SHM Nomor 515 / Kelurahan Taas dan juga tidak ditemukan dipersidangan fakta adanya tanah sengketa seluas 487 M2 tersebut adalah merupakan sebagian dari tanah milik Penggugat bidang ketiga seluas 8565 M2 (bukan tanah ex perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2009/PN Mdo), sehingga dengan demikian Majelis Hakim banding berpendapat bahwa objek sengketa bidang tiga seluas ± 487 M2 tersebut letak dan posisinya tidak jelas dan kabur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas Majelis Hakim banding berpendapat bahwa oleh karena telah terbukti menurut hukum ketiga bidang tanah sengketa masing – masing seluas ± 2435 M2, ± 591 M2 dan seluas ± 487 M2 tersebut letak dan posisi kabur dan tidak jelas sehingga menurut hukum gugatan Penggugat cacat formil khususnya mengenai objek gugatan dalam perkara ini, dan oleh karena itu Majelis Hakim banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara yang menolak gugatan Penggugat sehingga Putusan Hakim tingkat pertama dalam perkara ini tidak dapat dipertahankan lagi dalam tingkat banding ini dan harus dibatalkan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Majelis Hakim banding tidak akan lagi melanjutkan menilai dan mempertimbangkan materi pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti gugatan Penggugat

Halaman 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/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

cacat formil menyangkut objek yang digugat tidak jelas dan kabur maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sehingga keberatan keberatan yang disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat didalam

memori bandingannya tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya sedangkan keberatan – keberatan yang disampaikan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sebagaimana disampaikan didalam kontra memori bandingannya tidak ada urgensinya lagi untuk dipertimbangkan dalam tingka banding ini ;

Menimbang bahwa salah satu Hakim (Hakim Ketua Majelis) dalam perkara ini memberikan pendapat yang berbeda (*Dissenting Opinion*) dengan alasan – alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang bahwa menurut Majelis hakim tingkat banding (Hakim Ketua Majelis) pengajuan surat gugatan oleh orang perseorangan(*in person*) atau oleh seorang kuasa/wakil yang diajukan melalui jalur litigasi peradilan perdata adalah sebagai ujud dari kesadaran hukum dan Hak konstitusional dari tiap Warga Negara baik orang perseorangan maupun kelompok karena merasa kepentingan hukumnya dilanggar oleh pihak lain (*point d'interest point d'action*) yang ditujukan untuk memperoleh perlindungan hukum, dan pengajuan gugatan juga haruslah dipandang sebagai suatu usaha untuk mencegah timbulnya perbuatan main Hakim sendiri(*eigenrichting*), dan demikian juga halnya dengan penentuan siapa-siapa pihak yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dan di Pengadilan mana gugatannya dimajukan adalah sangat tergantung kepada kualitas penilaian Penggugat sejalan dengan bagaimana duduk persoalan/ hubungan hukum(*posita/fundamentum petendi*) fakta-fakta hukum yang telah terjadi diantara para pihak disertai *petitum/diktum* gugatan yang diuraikan dengan frasa kalimat yang jelas, dan akan ditindak lanjuti dengan pembuktian dengan alat bukti yang sah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR/Pasal 1865 KUHPperdata, sedang hal-hal atau keadaan yang dibenarkan oleh para pihak dan atau fakta yang sifatnya sudah berlaku umum (fakta *notoir*) tidak perlu lagi dibuktikan, dan oleh karena itu uraian dari dalil posita harus tercermin dalam dictum/petitum gugatan dengan frasa kalimat yang jelas serta harus bersifat positif guna memberi kepastian hukum, karena Pengadilan/Hakim harus berpedoman kepada Surat gugatan yang disusun dengan itikad baik dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara serta menyelesaikan secara tuntas permasalahan terkait dengan pokok sengketa sehingga harus terhindar dari perbuatan pura-pura (*schijnhandeling*);

Halaman 16 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah membaca dan meneliti dengan baik memori banding dari kuasa Pembanding semula Penggugat, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding (Hakim ketua majelis) memori banding aquo hanya

merupakan rangkuman dari pendapat atau sudut pandang pemahaman dari kuasa Pembanding semula Penggugat sebagai pengulangan dari posita gugatan dan materi bukti surat sebagai rangkuman dari beberapa bagian dari fakta/keadaan yang timbul dalam persidangan pokok perkara sehingga memori banding aquo dalam substansinya tidak ada ditemui hal/keadaan baru yang bersifat signifikan yang dapat dijadikan alasan untuk mengevaluasi/membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, sedang kontra memori banding dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II hanya merupakan penguatan terhadap fakta/keadaan yang telah dipertimbangan oleh Majelis hakim pengadilan Tingkat pertama, sehingga jika dicermati secara teliti pertimbangan hukum pada pada halaman 32 sampai dengan halaman 33 terkait eksepsi, dan halaman 33 sampai dengan halaman 42 pertimbangan hukum terkait pokok perkara putusan dalam perkara aquo, ternyata muatan memori banding dan kontra memori aquo oleh majelis hakim pengadilan tingkat pertama juga telah diberi pertimbangan yang cukup sesuai dengan fakta dan keadaan dari substansi alat bukti yang dimajukan oleh para pihak berperkara;

Menimbang bahwa didalam surat gugatannya Pembanding semula Penggugat pada posita angka 1 menyebutkan bahwa Pembanding semula Penggugat memiliki tiga bidang tanah yang terletak di Kelurahan Taas Lingkungan II Kecamatan Tikala Kota Manado yaitu: 1. Bidang tanah yang Pertama I seluas + 8.362 M2 dengan batas-batas : Utara : dengan Amin Mate dan Joce Kasenda; Timur : dengan Andrew Mewengkang Selatan : dengan Jln. Ring Road Manado Barat : Jalan. 2. Bidang tanah Kedua II seluas 591 M2 dengan batas-batas yaitu: Utara : Andrew Mewengkang. Timur : Andrew Mewengkang. Selatan : Jalan Ring Road. Barat : Keluarga Nangoy. 3. Bidang tanah yang ketiga seluas + 8.565 M2 dengan batas-batas : Utara : Amin Matte dan Keluarga Kasenda. Timur : Jalan. Selatan : Andrew Mewengkang Barat : Keluarga Lotulung dan Keluarga Weku. Dan ketiga bidang tanah tersebut diatas diperoleh Penggugat berdasarkan Peninggalan dari Ibu Penggugat Bernama Geraldine Karundeng;

Menimbang bahwa sejalan dengan pertimbangan diatas ternyata bahwa Pembanding semula Penggugat adalah mendasarkan gugatannya dalam putusan perkara perdata aquo kepada substansi bukti P-1 jo bukti P-2

Halaman 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo bukti P-3 dan bukti P-4 dan kemudian berdasarkan bukti P-5 yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Manado Nomor 229/Pdt.P/2016/PN Mnd tanggal 21 Oktober 2016 Pembanding semula Penggugat menyatakan bahwa

penyebutan nama identitas dirinya dengan nama Vonny Rumondor dalam bukti P-1 jo bukti P-2 jo bukti P-3 jo bukti P-4 adalah sama dengan nama yang tertera pada bukti P-5;

Menimbang bahwa setelah membaca secara baik dan seksama penyebutan nama Pembanding semula Penggugat didalam surat gugatan perkara perdata aquo ternyata sama sekali tidak ada uraian terkait penyebutan nama dan identitas dirinya didalam formulasi surat gugatan dalam perkara perdata aquo, sehingga soal apakah penyebutan nama Pembanding semula Penggugat dengan sebutan Jeanette Luciana Rumondor adalah sama dengan nama Vonny Rumondor sebagaimana disebut dalam bukti P-1 jo bukti P-2 jo bukti P-3 jo bukti P-4 karenanya menurut Majelis hakim Tingkat banding (Hakim ketua majelis) bahwa setelah adanya bukti P-5 tersebut ternyata belum ada dilakukan sinkronisasi penyebutan nama tersebut dengan dokumen kependudukan yaitu Kartu Tanda Penduduk(KTP) yang dimiliki oleh Pembanding semula Penggugat sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan dan demikian juga dengan dokumen Pendidikan yang dimiliki oleh Pembanding semula Penggugat tersebut mengikuti isi bukti P-5 untuk memberi kepastian hukum termasuk dalam konteks pengajuan surat gugatan dalam perkara aquo, yang diuraikan secara jelas dalam penyebutan status/kedudukannya sebagai Pembanding semula Penggugat maupun dalam uraian dalil posita dan dictum/petitum gugatan perkara aquo;

Menimbang bahwa selain belum adanya perubahan dan sinkronisasi nama Pembanding semula Penggugat atas dokumen kependudukan dan dokumen Pendidikan yang dimiliki oleh Pembanding semula Penggugat, dan ternyata bahwa Pembanding semula Penggugat dalam dalil posita gugatannya juga mendalilkan adalah bertindak sebagai ahli waris maka sejalan dengan asas dalam hukum warisan yaitu asas *lemort saisit le vif* yang berarti " bahwa ketika seseorang meninggal dunia, maka ahli warisnya secara otomatis menjadi pemilik legal atas harta peninggalan pewaris, oleh karena itu seharusnya Pembanding semula Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo harus menjelaskan kedudukannya sebagai

Halaman 18 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/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

anak Kandung dari Josef Estafanus Rumondor(Usop Rumondor) dan Geraldien Jeanne Karundeng bertindak untuk diri sendiri maupun guna kepentingan semua ahli waris dari orang tuanya yaitu Josef Estafanus Rumondor(Usop Rumondor) dan Geraldien Jeanne Karundeng untuk memberi kepastian hukum terhadap semua kepentingan hukum dari anak keturunan dari orang tua Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa sejalan dengan pertimbangan diatas maka menurut Hakim Ketua Majelis bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim pengadilan Tingkat pertama sebagaimana termuat pada halaman 32 sampai dengan halaman 42 putusan dalam perkara aquo adalah sudah tetap dan dapat dibenarkan serta dianggap diulangi menjadi pertimbangan sendiri dalam memutus perkara aquo di Tingkat banding, dan oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 18 Nopember 2024 yang menolak Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan dalam pokok perkara menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya adalah cukup beralasan hukum untuk tetap dipertahan dan dikuatkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas menurut Majelis hakim tingkat banding permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini besarnya biaya perkara akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat akan ketentuan – ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *Rechtreglement Voor de Buitengewesten (R.Bg) Staatsblad* 1927 Nomor 227 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, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan secara Elektronik serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Mnd tanggal 18 Nopember 2024 yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 19 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) ;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Senin, tanggal 17 Maret 2025 yang terdiri dari oleh Paluko Hutagalung, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Deky Velix Wagiju, S.H., M.H dan Djamaludin Ismail, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 25 Maret 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, serta Mien J Mangindaan, S.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

Deky Velix Wagiju, S.H., M.H

ttd

Djamaludin Ismail, S.H., M.H

KETUA MAJELIS,

ttd

Paluko Hutagalung, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI,

ttd

Mien J Mangindaan, S.H

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Meterai..... | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | Rp130.000,00 |
| 4. Jumlah | Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah). |

Halaman 20 dari 20 hal. Putusan Nomor 21/PDT/2025/PT MND