



PUTUSAN

NOMOR 148 /PDT/2024/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**MARIA LUNTUNGAN**, jenis kelamin Perempuan, tempat / tanggal lahir, Manado, 26 Maret 1979, umur 44 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, status perkawinan Kawin, alamat jalan M.W. Maramis Lingkungan IV, Kelurahan Kairagi Satu Kecamatan Mapanget Kota Manado, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat** ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Wens A. Boyangan, SH.MH.** dan **Charlie A. Tuela, SH.** Advokat / Pengacara & Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Wens A. Boyangan, SH.MH. & Rekan, beralamat di jalan Ring Road 2 Lingkungan I, Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, sesuai surat kuasa khusus tertanggal 11 September 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah Register nomor 1197/SK/PN Mnd tanggal 14 September 2023 ;

LAWAN

**JEANETTE MAKALEW**, jenis kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Jaga III Desa Paniki Atas Kecamatan Talawaan Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I** ;

**MARGARETHA MAKALEW**, jenis kelamin perempuan, bertempat tinggal di Lingkungan V Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II** ;

**ROBBY DISMA MAKALEW**, jenis kelamin laki – laki, bertempat tinggal di Lingkungan IV Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III** ;

**ZUSANA ISYE MAKALEW**, jenis kelamin perempuan, diketahui berdomisili di Desa Paniki Atas Kecamatan Talawaan Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV** ;

Halaman 1 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KAREL M. LONDONG**, jenis kelamin Laki – laki, bertempat tinggal di Jaga III Desa Paniki Atas Kecamatan Talawaan Kabupaten Minahasa Utara, sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Dr. Santrawang T. Paparang, SH. M.Kn, Hanafi M. Saleh, SH. dan Putra Akbar Saleh, SH.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Hanafi M. Saleh, SH. & Partners, beralamat di Desa Wori Jaga I, Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara, sesuai surat kuasa khusus masing – masing tertanggal 21 Desember 2023 dan tertanggal 21 Desember 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada Register masing – masing dengan nomor 58/SK/PN Mnd tanggal 16 Januari 2024 dan nomor 59/SK/PN Mnd tanggal 16 Januari 21024 ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado nomor 148/PDT/2024/PT MND tanggal 3 Oktober 2024 tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding ;
2. Surat Penunjukkan Panitera Pengganti nomor 148/PDT/2024/PT MND tanggal 3 Oktober 2024 oleh Panitera Pengadilan Tinggi Manado ;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis nomor 148/PDT/2024/PT MND tanggal 3 Oktober 2024 tentang hari sidang ;
4. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 559/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 9 Agustus 2024 dan berkas lengkap perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan uraian – uraian tentang hal yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 559/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 9 Agustus 2024 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

## MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat ;

Halaman 2 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/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)



## Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.528.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut kemudian pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan upaya hukum banding secara elektronik sesuai Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 559/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 14 Agustus 2024 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada para Tergugat dan Turut Tergugat melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Manado ;

Menimbang, bahwa pihak Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah memasukkan dan menyerahkan secara konvensional memori bandingnya, dan salinan dari memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada para Terbanding semula para Tergugat dan Turut Tergugat / Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap memori banding tersebut kemudian para Terbanding dan Turut Terbanding melalui kuasanya telah pula memasukkan dan menyerahkan secara konvensional kontra memori bandingnya dan salinan dari kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Pembanding ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ini sebelum berkasnya dikirim secara elektronik ke Pengadilan Tinggi Manado ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh undang – undang sehingga permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa didalam memori bandingnya, Pembanding mengajukan keberatan – keberatan terhadap Putusan Hakim tingkat pertama dengan alasan yang pada pokoknya bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah bertentangan dan tidak sesuai dengan



fakta – fakta yang sebenarnya terungkap dalam pemeriksaan, *judex factie* tingkat pertama tidak menilai dan tidak mempertimbangkan semua alat bukti yang diajukan secara objektif dan profesional (berimbang) serta Hakim tingkat pertama telah mengidentifikasi pokok permasalahan perkara ini namun anehnya dalam pertimbangannya saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan pertimbangan yang lainnya sehingga kelihatan mencari alasan guna melemahkan bukti – bukti yang diajukan baik surat – surat maupun saksi – saksi, dan oleh karena itu Pembanding semula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim tinggi yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat sekarang Pembanding ;
2. Menerima dan mengabulkan memori banding dari Penggugat sekarang Pembanding ;
3. Membatalkan Putusan *judex factie* tingkat pertama dalam perkara No.559/Pdt.G./2023/PN Mnd tertanggal 9 Agustus 2024 ;

Mengadili sendiri :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara *a quo* ;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon dijatuhkan Putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa sebaliknya para Terbanding dan Turut Terbanding didalam kontra memori bandingnya berpendapat pada pokoknya bahwa telah terbukti menurut hukum tanah objek sengketa adalah milik sah dari Zeth Makalew selaku orang tua dari para Tergugat / Terbanding dan keberatan – keberatan yang disampaikan dalam memori banding pada dasarnya hanyalah dalil pengulangan yang semula sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat banding, serta dalil Penggugat / Pembanding bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat telah terbantahkan dan / atau Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dengan adanya fakta persidangan yang membuktikan tanah sengketa adalah milik almarhum Zeth Makalew, dan oleh karena itu apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Hakim tingkat pertama patutlah dikuatkan dalam tingkat banding ini, dan Terbanding memohon kiranya

Halaman 4 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim banding berkenan mmenjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan untuk seluruhnya kontra memori banding dari kuasa hukum Tergugat I, II, III, IV / Terbanding I, II, III, IV dan Turut Tergugat / Turut Terbanding ;
2. Memperkuat untuk seluruhnya Putusan judex factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado perkara perdata nomor 559/Pdt.G/2023/PN Manado tanggal 9 Agustus 2024 ;
3. Menolak untuk seluruhnya memori banding kuasa hukum Penggugat / Pemanding ;
4. Menghukum Penggugat / Pemanding untuk membayar biaya perkara ;
5. Mohon keputusan yang seadil – adilnya (ex aeqou et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim banding akan menilai dan mempertimbangkan apakah beralasan menurut hukum keberatan – keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang disampaikan oleh Pemanding sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya ;

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

- Bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 1659 M2 adalah milik sah Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6866/Paniki Bawah tahun 2020 atas nama Maria Luntungan ;

- Bahwa tanah sengketa tersebut diperoleh Penggugat dari jual beli dengan orang tua / ayah Penggugat bernama Alphonsius Hobart Luntungan sesuai Akta Jual Beli No. 026/2020 tanggal 15 April 2020 dihadapan PPAT Threesje Sembung SH.MH. ;

- Bahwa induk dari SHM No.6866/Paniki Bawah tahun 2020 atas nama Pengugat adalah berasal dari SHM Nomor 32 tahun 1974 atas nama Alphonsius Hobart Luntungan yang dibeli dari pemilik awal J.E. Waroka ;

- Bahwa Penggugat dan ayah Penggugat maupun pemilik awal tanah sengketa (J.E. Waroka) tidak pernah bersengketa dengan pihak manapun terhadap tanah sengketa milik Penggugat tersebut, namun tiba – tiba

Halaman 5 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Manado melakukan eksekusi terhadap tanah sengketa milik Penggugat sesuai Penetapan Eksekusi No.19/Pdt.G/1976/PN Mdo dan Berita Acara Eksekusi No.19/Pdt.G/1976/PN Mdo ;

- Bahwa dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/1976/PN Mnd antara Zeth Makalew dengan Erna Alias Susan Makalew (Termohon Eksekusi), kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa bukan berasal dari Erna alias Nen Susan Makalew (Termohon Eksekusi) dan tidak ada sangkut paut dengan perkara tersebut, karena objek tanah dari J.E. Waroka sudah bersertifikat sejak tahun 1974, seharusnya J.E. Waroka ditarik sebagai pihak dalam perkara keluarga Makalew tersebut ;

Menimbang, bahwa telah terbukti menurut hukum tanah yang menjadi objek sengketa perkara ini sebelumnya setidak – tidaknya sejak tahun 1976 telah menjadi objek sengketa dalam perkara antara Zeth Makalew sebagai Penggugat melawan Erna alias Nensunan Makalew sebagai Tergugat sesuai Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 19/1976 tanggal 10 Nopember 1976 (surat bukti P-9 / T.I, T.II, T.III, T.IV, TT-2) yunto Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 20/PT/1977 tanggal 21 Juni 1977 (bukti P-10 / T.I, T.II, T.III, T.IV, TT-3) yunto Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1533 K/Sip/1977 tanggal 31 Maret 1983 (bukti P-11 / T.I, T.II, T.III, T.IV, TT-4) ;

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti P-2 / T.I, T.II, T.III, T.IV, TTT-2 yaitu Berita Acara Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 19/Pdt.G/1976/PN Mdo diketahui bahwa pada tanggal 25 Nopember 2022, Pengadilan Negeri Manado telah mengadakan eksekusi pengosongan atas bidang tanah seluas 23.394,50 M2 yang terletak di Desa Paniki Bawah Kecamatan Dimembe Kabupaten Minahasa sekarang Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta hukum tersebut yang dihubungkan dengan apa yang menjadi dalil dalil pokok gugatan tersebut diatas, Majelis Hakim banding berpendapat bahwa oleh karena objek tanah sengketa dalam perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/1976/PN Mndo tersebut berbatas disebelah selatan dengan tanah milik J.A. Warokka sehingga perlu dipertimbangkan apakah benar tanah sengketa perkara ini berasal dari sebagian tanah milik J.A. Warokka dan apakah benar pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah sengketa dalam perkara perdata Nomor

Halaman 6 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19/Pdt.G/1976/PN Mnd telah mencakup juga tanah milik Penggugat yang semula berasal dari sebagian tanah milik J.A. Warokka ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti P-3 yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6866/ Paniki Bawah atas nama pemegang hak yang pertama Alphonsius Hobart Luntungan dan surat bukti P-4 yaitu Akta Jual Beli No.020/2020 tanggal 15 April 2020, diketahui tanah sengketa perkara ini seluas 1659 M2 sesuai SHM Nomor 6866 terbit pada tanggal 18 Nopember 2020 lalu dijual oleh Alphonsius Hobart Luntungan (ayah Penggugat) kepada Penggugat dan terbukti benar SHM Nomor 6866 adalah berasal dari pemisahan SHM Nomor 5996 atas nama pemegang hak Alphonsius Hobart Luntungan (surat bukti P-6) ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti P-6 yaitu SHM Nomor 5996 / Paniki Bawah atas nama pemegang hak Alphonsius Hobart Luntungan, yang terbit pada tanggal 3 Oktober 2017 dengan luas tanah 9.325 M2, diketahui SHM No. 5996 tersebut adalah merupakan pemisahan dari SHM Nomor 4075 / Paniki Bawah (surat bukti P-7) ;

Menimbang, bahwa pada halaman peralihan hak SHM Nomor 5996 / Paniki Bawah (buki P-6) diketahui selain telah dilakukan pemisahan pada tanggal 18 Maret 2020 ke bukti P-3 yakni SHM Nomor 6866 seluas 1659 M2 (tanah sengketa) juga dilakukan pemisahan ke SHM Nomor 6865 / Paniki Bawah seluas 1318 M2 , selanjutnya pada tanggal 20 Oktober 2020 dilakukan pemisahan ke SHM Nomor 7256 / Paniki bawah seluas 972 M2 serta pada tanggal 25 Agustus 2023 dilakukan pemisahan ke SHM Nomor 7377 / Paniki Bawah seluas 3944 M2 sehingga pada induk SHM Nomor SHM Nomor 5996 / Paniki Bawah masih ada sisa luas tanah 1432 M2 ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti P-7 yaitu SHM Nomor 4075 / Paniki Bawah atas nama pemegang hak Alphonsius Hobart Luntungan seluas 23.634 M2 terbit pada tanggal 7 April 2008 yang merupakan pemisahan dari SHM Nomor 321 / Paniki Bawah (surat bukti P-8)

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti P-8 yaitu SHM Nomor 321 / Paniki Bawah atas nama pemegang hak yang pertama J.E Warokka seluas 40.400 M2 terbit pada tanggal 3 Maret 1977 yang pada halaman peralihan haknya diketahui telah dilakukan penjualan kepada Hobart Alfonsius Luntungan (ayah Penggugat) pada tanggal 15 September 1979 sehingga menjadi atas nama pemegang hak Hobart Alfonsius Luntungan ;

Halaman 7 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/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 setelah meneliti surat bukti P-7 dan P-8 maka diketahui tanah sesuai SHM Nomor 321 / Paniki Bawah seluas 40.400 M2 persegi dikurangi dengan pemisahan ke SHM Nomor 4075 seluas 23.634 M2 sehingga sisanya tinggal menjadi  $40.400 - 23.634 = 16.766$  M2 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka telah terbukti tanah sengketa perkara ini sesuai SHM No. 6866 / Paniki Bawah seluas 1659 M2 adalah berasal dari pemisahan pada SHM No. 5966 / Paniki Bawah dimana SHM No.5966 / Paniki Bawah tersebut juga merupakan pemisahan dari SHM Nomor 4075 / Paniki bawah, sedangkan SHM Nomor 4075 / Paniki Bawah merupakan pemisahan dari SHM Nomor 321 / Paniki Bawah atas nama pemegang hak yang pertama J.E. Warokka ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta – fakta diatas, juga telah terbukti menurut hukum pada SHM Nomor 321 / Paniki bawah tersebut telah dilakukan pemisahan kebawah hingga menjadi 7 (tujuh) bidang tanah yaitu bidang – bidang tanah sesuai SHM No.321 / Paniki Bawah, SHM No.4075 / Paniki Bawah, SHM No. 5966 / Paniki Bawah, SHM No.7377/ Paniki Bawah, SHM No.7259 / Paniki Bawah, SHM No.6850 / Paniki Bawah dan SHM No. 6866 / Paniki Bawah atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti P-9 dan surat bukti T.I, T.II, T.III, T.IV, TT-2 yaitu salinan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 19/1976 tanggal 10 Nopember 1976 dalam perkara antara Zeth Makalew sebagai Penggugat lawan Erna alias Nensunan Makalew sebagai Tergugat, diketahui perkara tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 5 Pebruari 1976 dengan objek sengketa berupa tanah kebun seluas 23.394,50 M2 dengan salah satu batasnya yaitu pada batas disebelah selatan dengan J.E. Warokka yang terletak di Desa Paniki Bawah Kecamatan Dimembe Kabupaten Minahasa sekarang Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado ;

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti P-9 diketahui amar Putusan Pengadilan Negeri Manado perkara Nomor 19/1976 tanggal 10 Nopember 1976 adalah sebagai berikut :

## M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi

Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;

Halaman 8 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Memutuskan akan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah sengketa tersebut sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.584 K/Sip/1973 ;

“ Menyatakan menurut hukum, perbuatan Tergugat menduduki tanah Pengugat tersebut adalah perbuatan melanggar hukum ;

“ Memerintahkan Tergugat yang menduduki dan masuk rongka atas tanah sengketa tersebut, beserta orang – orangnya yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa tersebut diatas, guna diserahkan dengan hak se – penuh2nya kepada Penggugat untuk menjadi miliknya ;

“ Keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit vorbaar bij voorraad) walaupun Tergugat verzet, naik banding maupun kasasi ;

“ Mengesahkan dan menyatakan benar dan berharga sitaan jaminan itu (goed en van waarde te verklaren) ;

“ Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebanyak Rp.17.313,- (tujuh belas ribu tiga ratus tiga belas rupiah) ;

Dalam Rekonvensi

“ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

“ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar nihil ;

Menimbang, bahwa dari Putusan perkara nomor 19/1976 tanggal 10 Nopember 1976 tersebut diketahui bahwa objek tanah sengketa dalam perkara tersebut, sebelumnya telah menjadi objek sengketa antara kedua belah pihak juga di Pengadilan Negeri Manado dalam perkara dengan Putusan nomor 189/1969 tanggal 29 Nopember 1969 yunto perkara dengan Putusan Pengadilan Tinggi nomor 42/PT/1971/Pdt tanggal 10 Januari 1973 dan ditingkat kasasi Mahkamah agung RI dengan Putusan perkara nomor 584 K/Sip/1973 tanggal 8 Juli 1975 ;

Menimbang, bahwa dari Putusan perkara nomor 19/1976 tanggal 10 Nopember 1976 tersebut diketahui bahwa telah dilakukan sita jaminan atas tanah sengketa dalam perkara tersebut dan sita jaminan tersebut telah dinyatakan sah dan berharga dalam amar Putusannya ;



Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan yaitu telah terbukti tanah sengketa seluas 1659 M2 sesuai SHM nomor 6866 / Paniki Bawah (bukti P-3), adalah merupakan pemisahan dari sebagian tanah sesuai SHM nomor 5996 / Paniki Bawah (bukti P-6), demikian juga tanah sesuai SHM nomor 5996 / Paniki Bawah tersebut adalah pemisahan dari sebagian tanah sesuai SHM No.4075 / Paniki Bawah (bukti P-7) sedangkan bidang tanah sesuai SHM nomor 4075 / Paniki bawah tersebut adalah pemisahan dari sebagian bidang tanah sesuai SHM nomor 321 / Paniki Bawah (bukti P-8) ;

Menimbang, bahwa bidang tanah sesuai SHM nomor 321 / Paniki Bawah adalah seluas 40.400 M2 sedangkan bidang tanah sengketa perkara nomor 19/1976 adalah seluas kurang lebih 23.394 M2 yang saling berbatas antara keduanya, namun tidak ditemukan fakta dipersidangan perkara ini yaitu dimana sesungguhnya letak dan kedudukan tanah sengketa seluas 1659 sesuai SHM nomor 6866 / Paniki Bawah didalam bidang tanah sesuai SHM Nomor 321 / Paniki Bawah, oleh karena tidak dilakukan pemetaan ulang atas seluruh bidang tanah yang telah dipisahkan yang berasal dari SHM nomor 321 / Paniki Bawah tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti SHM nomor 321 / Paniki Bawah atas nama pemegang hak yang pertama J.E. Warokka, diketahui didaftar haknya di Kantor Badan Pertanahan (dahulu Kantor Agraria ) Kabupaten Minahasa pada tanggal 28 Desember 1976 dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik pada tanggal 3 Maret 1977 sedangkan Surat Ukurnya Nomor 5113 / 1982 terbit pada tanggal 29 Nopember 1982 yang dihubungkan dengan objek tanah sengketa perkara nomor 19 / 1976 seluas 23.394 M2 yang telah menjadi sengketa sejak tahun 1969 dalam perkara di Pengadilan Negeri Manado terdaftar nomor 185 / 1969 dan telah memperoleh Putusan dalam tingkat Mahkamah Agung sesuai Putusan nomor 584 K/Sip/1973 tanggal 8 juli 1975, dan kembali menjadi objek sengketa dalam perkara nomor 19 / 1976 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado tanggal 5 Pebruari 1976, sehingga dengan demikian sebelum terbitnya SHM nomor 321 / Paniki Bawah atas nama pemegang hak yang pertama J.E. Warokka pada tanggal 3 Maret 1977, terhadap tanah sengketa seluas 23.394 M2 pada perkara perdata nomor 19 / 1976 tersebut telah ada perkara yang mendahuluinya pada tahun 1969, dan telah pula dilakukan penyitaan jaminan terhadapnya dan telah dinyatakan berharga sita jaminan tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 19 /1976 tanggal 10 Nopember 1976 yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa sekiranya benar terbitnya SHM nomor 321 / Paniki Bawah atas nama J.E. Warokka pada tanggal 3 Maret 1977 tersebut mencakup juga sebagian dari bidang tanah seluas 23.394 M2 yang sedang menjadi sengketa dalam perkara perdata nomor 19 / 1976 di Pengadilan Negeri Manado dan telah dilakukan penyitaan jaminan atas objek sengketa tersebut dan telah dinyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 19/ / 1976 tanggal 10 Nopember 1976, maka menurut hukum Badan Pertanahan Nasional (dahulu Kantor Agraria) tidak dibenarkan untuk menerbitkan tanda bukti hak (Sertifikat) baik sebagian atau seluruhnya terhadap sebidang tanah yang sedang menjadi objek sengketa bahkan telah dilakukan penyitaan jaminan terhadapnya oleh Pengadilan Negeri, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan SHM nomor 321 / Paniki Bawah atas nama J.E. Warokka pada tanggal 3 Maret 1977 kemudian terjadi pemisahan hak dengan penerbitan SHM nomor 4075 / Paniki Bawah atas nama Hobart Alphonsius Luntungan pada tanggal 7 April 2008, dan terjadi pemisahan hak lagi dengan penerbitan SHM nomor 5966 / Paniki Bawah atas nama Hobart Alphonsius Luntungan pada tanggal 3 Oktober 2017, serta terjadi lagi pemisahan hak dengan penerbitan SHM nomor 6866 / Paniki Bawah atas nama Alphonsius Hobart Luntungan pada tanggal 18 Maret 2020 yang beralih nama kepada Maria Luntungan (Penggugat) atas tanah seluas 1659 M2 tersebut, sekiranya benar mencakup atau meliputi juga sebagian dari bidang tanah seluas kurang lebih 23.394 M2 yang menjadi objek sengketa perkara nomor 19 / 1976, maka penerbitan semua Tanda Bukti Hak (Sertifikat) hak atas tanah yang tersebut diatas telah melanggar hukum dan tidak mengikat secara hukum terhadap keseluruhan bidang tanah seluas kurang lebih 23.394 M2 yang merupakan objek sengketa dalam perkara nomor 19 /1976 pada Pengadilan Negeri Manado ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pelaksanaan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 19 / 1976 tanggal 10 Nopember 1976 yunto Putusan Pengadilan Tinggi Manado nomor 20/PT/1977 tanggal 21 Juni 1977 yunto Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1533 K/Sip/1977 tanggal 31 Maret 1983 sesuai Berita Acara Eksekusi No.19/Pdt.G/1976/PN Mdo tanggal 25 Nopember 2022 terhadap bidang tanah seluas 23.394,50

Halaman 11 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 yang terletak di Kelurahan Paniki Bawah Kecamatan Mapanget Kota Manado adalah sah menurut hukum, dan oleh karena itu Majelis hakim banding berpendapat bahwa Putusan Majelis Hakim tingkat pertama perkara ini dengan segala pertimbangan hukumnya yang telah menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya itu dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, Majelis Hakim banding berpendapat bahwa keberatan – keberatan terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang disampaikan oleh Pembanding / Penggugat sebagaimana diuraikan didalam memori bandingnya tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Pembanding tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya maka kepada Pembanding 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, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Stb. 1917 No.129 dan Rbg. Stb. 1927 No.227 serta Peraturan – Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 559/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 9 Agustus 2024 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar semua biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari RABU tanggal 23 Oktober 2024 dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang terdiri dari DJAMALUDIN ISMAIL, SH. MH. sebagai Hakim Ketua, JOOTJE SAMPALENG, SH.MH. dan PALUKO HUTAGALUNG, SH.MH. masing – masing sebagai Hakim

Halaman 12 Dari 13 Halaman Putusan Nomor 148/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA, tanggal 29 Oktober 2024** oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ELSJE DIANE RAMBI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado pada hari itu juga.

**Hakim – Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**TTD**

**TTD**

**JOOTJE SAMPALENG, SH.MH.**

**DJAMALUDIN ISMAIL, SH.MH.**

**TTD**

**PALUKO HUTAGALUNG, SH.MH.**

**Panitera Pengganti,**

**TTD**

**ELSJE DIANE RAMBI, SH.**

Perincian biaya:

Meterai Rp. 10.000,-

R e d a k s i Rp. 10.000,-

Proses Rp. 130.000,-

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