



PUTUSAN

Nomor 180/PDT/2024/PT MND

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- ANNATJE HERMINA SOMPIE**, beralamat di Lingkungan II, RT/RW. 000/002 Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut **Pembanding I semula Penggugat I**;
- HEIDI MAYA RORI**, beralamat di Perum. Taman Royal III Blok C.5/11, RT/RW. 006/001 Kelurahan Poris Plawad, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, untuk selanjutnya disebut **Pembanding II semula Penggugat II**;
- JEFRY HANNY RORY**, beralamat di Lingkungan X, RT/RW. 000/010 Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut **Pembanding III semula Penggugat III**;
- SANDRA A. RORY, SH**, beralamat di Jl. Tampak Siring Blok KJE/30, RT/RW. 007/017 Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut **Pembanding IV semula Penggugat IV**;
- JANE NOVA RORY**, beralamat di Perum. GPI Jl. Delima C No. 32, RT/RW. 000/010 Kelurahan Buha, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut **Pembanding V semula Penggugat V**;
- AUDY OKTAVIANUS CHRISTI RORY**, beralamat di Lingkungan I, RT/RW. 000/001 Kelurahan Paal IV, Kecamatan Tikala, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut **Pembanding VI semula Penggugat VI**;

Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut di atas memberikan kuasa kepada Denish Ferdie Therik, S.H, dan Debra Fontanella Therik, S.H., Para Advokat beralamat di DANISH & SANDRA LAW OFFICE, Lantai 7

Halaman 1 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit T9, APL, Tower Jl. S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat 11470, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan Register Nomor 1427/SK/PN Mnd, tanggal 15 Oktober 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

## Lawan:

1. **ALFRETS ROYKE PANDEAN**, selaku pribadi dan orang tua atas anak kandungnya yang bernama SHEYRIL PANDEAN beralamat di Jalan Gereja (HKBP) No. 23C, Rt. 004 Rw. 004 Tanjung Manimbaya, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. **ANDRE PANDEAN**, beralamat di Jalan Gereja (HKBP) No. 23C, Rt. 004 Rw. 004 Tanjung Manimbaya, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. **VALDO DAVY PANDEAN**, beralamat di Puri Manado Permai Blok MC.5, Kelurahan Bengkol, Mapanget, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut di atas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Frangklin Hinonaung, S.H., Zemmy M.A. Leihitu, S.H dan Kervin I. Hinonaung, S.H., Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum beralamat di Jalan W.Z.Johanes No 616 Pakowa – Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor tanggal 8 Januari 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan Register Nomor 46/SK/PN Mnd, tanggal 12 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat;

Halaman 2 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



Dan

- 1. OLIVIA EIDEN HANNA WANGKE, S.H., M.Kn** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Minahasa Utara, beralamat di CBA Gold Estate Mapanget, Talawaan, Minahasa Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
- 2. EMA YUVITASARI, S.H., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Manado, beralamat di Jl. Sam Ratulangi, Wenang Utara, Kecamatan Wenang, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
- 3. KANTOR PERTANAHAN (ATR/BPN) Kota Manado**, beralamat di Jl. Pomurow No. 109 Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor 180/PDT/2024/PT MND tanggal 26 November 2024, tentang penunjukan Majelis Hakim;

Telah membaca penetapan Hakim Ketua Nomor 180/PDT/2024/PT MND tanggal 26 November 2024, tentang hari sidang;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 3 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 01/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ema Yuvitasari, SH., Mkn, pada tanggal 12 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.323.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024 dengan dihadiri oleh Para Penggugat dan Para Tergugat secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 30 September 2024, namun tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024 tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 15 Oktober 2024 sebagaimana Relas Pemberitahuan Putusan Kepada Turut Tergugat (Surat Tercatat) Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Oktober 2024 mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana Akta Permohonan Banding Halaman 4 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Elektronik Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 11 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, Akta Pernyataan Banding Elektronik tersebut pada hari itu juga telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan diberitahukan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui surat tercatat masing-masing pada tanggal 15 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado secara elektronik sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Elektronik Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 18 Oktober 2024 dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Manado pada hari itu juga kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat serta telah diberitahukan dan diserahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui surat tercatat masing-masing pada tanggal 22 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan kontra memori banding sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding Elektronik Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 13 November 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding/Kuasa Para Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 15 November 2024, sebagaimana Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd (Surat Tercatat);

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat 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 dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Factie* keliru menyimpulkan telah terjadi proses jual beli oleh

Halaman 5 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hans Rori kepada Linda Shirley Rory berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2016 tanggal 12 Mei 2016 yang dibuat oleh Ema Yuvitasari, SH, MKn (bukti P-28 dan T-4), sehingga kepemilikan objek sengketa beralih kepada Linda Shirley Rory.

- Bahwa *Judex Factie* tidak memahami pokok permasalahan perkara a quo adalah ketidak-absahan Akta Jual Beli Nomor 01/2016 tanggal 12 Mei 2016 yang dibuat oleh Ema Yuvitasari, SH, MKn (bukti P-28 dan T-4).

- Bahwa *Judex Factie* telah melanggar Pasal 1457 KUH Perdata tentang jual beli.

- Bahwa *Judex Factie* mengabaikan dan tidak mempertimbangkan fakta hukum bahwa tidak ada penyerahan objek sengketa dari Hans Rori atau Annatje Hermina Sompie kepada Linda Shirley Rory, tidak ada pembayaran harga dari Linda Shirley Rory kepada Hans Rori atau Annatje Hermina Sompie, AJB No. 01/2016 tanggal 12 Mei 2016 yang dibuat oleh Ema Yuvitasari, SH, MKn (bukti P-28 dan T-4) cacat hukum karena data dalam AJB tersebut berbeda dengan data dalam sertifikat HGB No. 1691/Paniki Bawah (Bukti P-27 dan T-5), AJB tersebut tidak ada tanda tangan baik Notaris/PPAT maupun para pihak, juga tidak terdapat pengesahan apapun.

- Bahwa *Judex Factie* keliru memberikan pertimbangan hukum dengan menyebutkan bahwa Saksi Estepanus Onsik melihat Hans Rori dalam keadaan sehat dan bisa berjalan sendiri serta saat naik mobil sendiri tanpa bantuan. Bahwa Keterangan Saksi Estepanus Onsik tersebut hanya berdiri sendiri tanpa didukung alat bukti lainnya sehingga sudah selayaknya dikesampingkan.

- Bahwa *Judex Factie* keliru menyatakan bahwa AJB No. 01/2016 tanggal 12 Mei 2016 adalah dasar peralihan hak yang sah karena AJB No. 01/2016 tanggal 12 Mei 2016 adalah akta rekayasa dimana Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie tidak pernah menandatangani akta jual beli dihadapan Ema Yuvitasari, SH, MKn.

- Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut, maka Para Penggugat/Pembanding memohon Pengadilan Tinggi Manado dapat memberikan keputusan:

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding (dahulu Para Penggugat);

Halaman 6 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat/ Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Linda Shirley Rory, Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan jual beli antara Hans Rori dengan Linda Shirley Rory dihadapan Olivia Eiden Hanna Wangke, S.H., M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Minahasa Utara tidak sah dan karenanya batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan jual beli antara Hans Rori dengan Linda Shirley Rory berdasarkan Akta Jual Beli No. 01/2016 tanggal 12 Mei 2016 yang dibuat oleh Ema Yuvitasari. S.H., M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Manado (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II) adalah tidak sah dan karenanya akta jual beli tersebut batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan kuitansi pembayaran rumah sebesar Rp.200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah) adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1691/Paniki Bawah, berdasarkan Surat Ukur No. 1014/Paniki Bawah/2007, kepada Para Penggugat/Para Pembanding untuk dibalik nama di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kota Manado menjadi atas nama Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie;
7. Menghukum Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II Dan Tergugat III/Terbanding III untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,00. (lima juta rupiah) per hari untuk keterlambatan menyerahkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1691/Paniki Bawah, kepada Para Penggugat;
8. Menyatakan berdasarkan putusan ini Para Penggugat/Para Pembanding diberikan Izin / Kuasa baik secara bersama-sama atau sendiri-sendiri, untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II Dan Tergugat III/Terbanding III / ahli waris Linda Shirley Rory untuk menghadap dan melakukan permohonan / pengurusan balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1691/Paniki Bawah dari atas nama Linda Shirley

Halaman 7 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rory menjadi atas nama Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie, di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kota Manado;

9. Memerintahkan Kantor Pertanahan (ATR BPN) Kota Manado (Turut Tergugat III/ Turut Tergugat III) apabila Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II Dan Tergugat III/Terbanding III tidak menyerahkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1691/Paniki Bawah kepada Para Penggugat/Para Pembanding, maka dengan berdasarkan putusan perkara ini sudah cukup bagi Kantor Pertanahan (ATR BPN) Kota Manado (Turut Tergugat III/Turut Terbanding III) untuk menerbitkan sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1691/Paniki Bawah tersebut;
  10. Memerintahkan Kantor Pertanahan (ATR BPN) Kota Manado (Turut Tergugat III/Turut Terbanding III) dengan berdasarkan putusan perkara ini, sudah cukup untuk membalik nama sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1691/Paniki Bawah, kembali menjadi atas nama Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie;
  11. Memerintahkan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
  12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun Verzet;
  13. Menghukum Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II Dan Tergugat III/Terbanding III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam memori banding yang diajukan oleh Para Penggugat semula Para Pembanding kecuali terhadap hal-hal yang diakui Para Terbanding semula Para Tergugat.
- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd sudah tepat dan benar oleh karena itu patut dikuatkan dengan putusan

Halaman 8 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding.

- Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat semula Para Pembanding yang menyatakan proses jual beli oleh Hans Rori kepada Linda Shirley Rory berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2016 tanggal 12 Mei 2016 yang dibuat oleh Ema Yuvitasari, S.H., M.Kn sehingga kepemilikan beralih kepada Linda Shirley Rory adalah tidak sah dan telah melanggar Undang-Undang, sebagai alasan yang tidak berdasar hukum sebagaimana pendapat saksi ahli Karel L. Butarbutar, S.H., Sp.N., M.H.

- Bahwa keberatan Para Penggugat semula Para Pembanding terkait tidak ada penyerahan obyek sengketa dari Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie, tidak ada pembayaran harga dari Linda Shirley Rory kepada Hans Rori atau Annatje Hermina Sompie, nampak hanya alasan mengada-ada karena uang telah diterima oleh Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie kemudian karena Linda Shirley Rory tinggal di Palu Sulawesi Tengah sehingga obyek sengketa dijaga orangtuanya;

- Bahwa tentang dalil memori banding angka 4 yang menolak pendapat *judex factie* terkesan mengada-ada karena pertimbangan hukum sangat relevan yaitu proses jual beli tanggal 12 Mei 2016 antara Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie sebagai penjual dengan Linda Shirley Rory sebagai pembeli terhadap sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Perum. Mountain View Residence Blok Q/23, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan terhadap proses peralihan hak kepemilikan tanah obyek sengketa telah didaftarkan ke Turut Tergugat III dan telah dilakukan balik nama pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1691/Paniki Bawah menjadi atas nama Linda Shirley Rory adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Terbanding semula Para Tergugat memohon Pengadilan Tinggi Manado memutuskan sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menerima kontra memori banding Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 9 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, maka terhadap putusan sela Pengadilan Tingkat Pertama, akan dipertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang kompetensi mengadili secara absolut yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena peradilan umum secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili tentang keabsahan tidaknya suatu produk pejabat administratif termasuk Notaris / PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah sehingga seyogyanya menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara. (Yurisprudensi MA No. 873 PK/2017, tertanggal 19 Feb 2018);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut sudah diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI :**

1. Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Manado berwenang memeriksa perkara Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap putusan sela dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena yang dipersoalkan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat adalah:

1. Bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) karena Linda Shirley Rory membawa Hans Rori yang sedang dalam keadaan sakit menghadap PPAT Turut Tergugat I sehingga Hans Rori menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT Turut Tergugat I sehingga akta jual beli tersebut cacat hukum karena Hans Rori sebagai

Halaman **10** dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



penjual tidak memiliki kebebasan kehendak;

2. Bahwa PPAT Turut Tergugat I tidak mempunyai kewenangan pada saat penandatanganan akta jual beli karena wilayah hukum PPAT Turut Tergugat I adalah Minahasa Utara sedangkan obyek jual beli berada di Kota Manado sehingga secara formil tidak memenuhi prosedur hukum;

3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 01/2016 yang dibuat dihadapan PPAT Turut Tergugat II adalah rekayasa dan berisi keterangan yang tidak benar/palsu/bohong sehingga Akta Jual Beli Nomor 01/2016 harus dinyatakan batal karena Hans Rori, Penggugat I dan Linda Shirley Rory tidak pernah menghadap dan membuat akta jual beli pada PPAT Turut Tergugat II;

4. Bahwa Linda Shirley Rory telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1691/Paniki Bawah dari atas nama Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie menjadi atas nama Linda Shirley Rory dengan menggunakan Akta Jual Beli Nomor 01/2016;

5. Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1691/Paniki Bawah;

Kesemuanya itu adalah perbuatan melawan hukum yang merupakan kewenangan peradilan umum, sehingga Pengadilan Negeri Manado berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding telah sependapat dengan putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusan sela maka pertimbangan hukum putusan sela tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan demikian maka Putusan Sela tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat maka Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Halaman **11** dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI:

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 11 sampai dengan angka 20 pada pokoknya menyatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) karena Linda Shirley Rory membawa Hans Rori yang sedang dalam keadaan sakit menghadap PPAT Turut Tergugat I untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT Turut Tergugat I sehingga akta jual beli tersebut cacat hukum karena Hans Rori sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak;

Menimbang, bahwa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) adalah memanfaatkan situasi tertentu untuk mengambil keuntungan yang tidak sah. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian memanfaatkan kedudukan yang tidak setara untuk mengambil keuntungan. Penyalahgunaan keadaan dapat berupa penyalahgunaan keunggulan ekonomis atau keunggulan psikologis, contohnya adalah menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan antara orang tua dan anak. Penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan perjanjian karena penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) adalah salah satu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa walaupun Para Pembanding semula Para Penggugat dalam posita gugatan angka 11 sampai dengan angka 20 telah menguraikan dengan jelas dan lengkap peristiwa terjadinya perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang menyebabkan akta jual beli sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Perum. Mountain View Residence Blok Q/23, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) antara Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie (Penggugat I) dengan Linda Shirley Rory, cacat hukum namun dalam petitum gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak menyatakan siapa pihak yang harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), demikian pula Para Pembanding semula Para Penggugat dalam petitum gugatannya juga tidak menyatakan akta jual beli sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Perum. Mountain View Residence Blok Q/23, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) antara Hans Rori dan Annatje

Halaman 12 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hermina Sompie (Penggugat I) dengan Linda Shirley Rory, batal demi hukum karena telah terjadi perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita gugatan;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam petitum angka 2 pada pokoknya menyatakan dalam 1 (satu) kalimat bahwa Linda Shirley Rory, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak diuraikan dengan jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Linda Shirley Rory, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena apabila mencermati posita gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Linda Shirley Rory berbeda dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan angka 29 Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Linda Shirley Rory telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1691/Paniki Bawah dari atas nama Hans Rori dan Annatje Hermina Sompie menjadi atas nama Linda Shirley Rory dengan menggunakan Akta Jual Beli Nomor 01/2016 yang cacat hukum sedangkan dalam posita gugatan angka 33 Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Dan Tergugat III yang menguasai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1691/Paniki Bawah milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Linda Shirley Rory berbeda dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka apabila pernyataan tentang hal tersebut dimuat dalam 1 (satu) kalimat seharusnya diberi penjelasan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh masing-masing pihak tersebut sehingga petitum gugatan menjadi jelas dan cermat serta bersesuaian dengan uraian posita gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas terbukti bahwa antara posita dan petitum gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak bersesuaian sehingga mengakibatkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pembanding semula Para

Halaman 13 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat terbukti kabur (*Obscuur Libel*) maka gugatan Para Pembanding semula Para Penguat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pembanding semula Para Penguat dalam konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka gugatan rekonpensi Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi/Para Penguat Rekonpensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Manado berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Para Pembanding semula Para Penguat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan R.Bg Stb Nomor 1947/227 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 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penguat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 772/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 30 September 2024, yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tidak dapat

Halaman 14 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Pembanding semula Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat 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 pada hari Senin tanggal 6 Januari 2025 yang terdiri dari R. A. Didi Ismiatun, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Verra Lynda Lihawa, S.H., M.H. dan Danardono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 20 Januari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Ni Ketut Susan, 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,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Verra Lynda Lihawa, S.H., M.H.

R. A. Didi Ismiatun, S.H., M.Hum.

ttd.

Danardono, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti.

ttd.

Ni Ketut Susan, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai.....Rp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp. 10.000,00
3. BiayaProses.....Rp. 130.000,00
- Jumlah..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman **16** dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 180/PDT/2024/PT MND

--	--	--