



PUTUSAN
Nomor 1199 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

AMRI IDRIS, bertempat tinggal di Kelurahan Tuminting, Lingkungan I, Kecamatan Tuminting Manado;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n:

LAURA TUMBELAKA, bertempat tinggal Kelurahan Sindulang I, Lingkungan V, Kecamatan Tuminting Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada: J.M. Sihite, S.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Teuku Umar I Nomor 8 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2013;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **MANISAH**, bertempat tinggal Kelurahan Sumompo, Lingkungan II, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Seno Wibowo, S.H., Advokat, beralamat di Perum Sumber Indah II Nomor 27, Desa Tenggeles, Mejobo, Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2015;
2. **MARCOS**, bertempat tinggal Kelurahan Kombos Timur Lingkungan I, Kecamatan Singkil, Kota Manado;
3. **PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH KECAMATAN MAPANGET (CAMAT)**, berkedudukan di Kantor Camat Mapanget, Jalan Mr. A. A. Maramis Panikih Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado;
4. **PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH (PPAT) NOTARIS THELMA ANDRIES, S.H., M.H. (NOTARIS) MANADO**, berkedudukan di Jalan Sudirman Nomor 39, Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Manado;
5. **KEPALA PERTANAHAN KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Pumorouw Nomor 197, Kota Manado;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Tergugat III dan Para Turut Tergugat/Terbanding II, Terbanding III/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Pembanding, Terbanding II, Terbanding III/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Manado pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 756/Kairagi I Tahun 2004 atas nama Laura Tumbelaka (Penggugat) Surat Ukur Nomor 312/Kairagi I/2003 tanggal 4 Desember 2003, Luas 9580 m² (sembilan ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kairagi satu Lingkungan VI, Kecamatan Mapanget batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Kampus Delasal;
 - Selatan berbatasan dengan Keluarga Takapaha;
 - Timur berbatasan dengan Roy Tumbelaka;
 - Barat berbatasan dengan Kampus Delasal;
2. Bahwa selanjutnya pada Tahun 2010 Penggugat telah memisahkan sebagian dari tanah sertipikat bersertipikat tersebut di atas luasnya 7415 m² Surat Ukur Nomor 00006/Kairagi Satu/2010 dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi Satu tahun 2010 atas nama Penggugat berdasarkan pemisahan dari sertipikat tersebut di atas yang terletak sama yaitu Kairagi Satu Lingkungan VI, Kecamatan Mapanget, Manado, batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Laura Tumbelaka Kampus Delasal;
 - Selatan berbatasan dengan Keluarga Takapaha;
 - Timur berbatasan dengan Roy Tumbelaka;
 - Barat berbatasan dengan Kampus Delasal;
3. Bahwa tanah bersertipikat hak milik tersebut di atas pada awalnya dibeli oleh orang tua Penggugat yaitu Eddy Tumbelaka pada Tahun 1980 dibeli dari almarhum Arnold Panuahe kemudian oleh almarhum orang tua Penggugat memberikan kepada Penggugat dan diterbitkan sertipikat atas nama Penggugat;
4. Bahwa tanah tersebut di atas sejak dibeli oleh orang tua Penggugat diduduki oleh Penggugat hingga pada saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Manado tetap dalam penguasaan dan diduduki oleh Penggugat sampai sekarang;
5. Bahwa Penggugat sangat dikagetkan setelah menerima surat pemberitahuan dari Tergugat II melalui kuasanya Masmur Ismail Pelengkahu pada tanggal 24 Juli 2013 yang dikirimkan kepada Herman Kawoka penjaga tanah

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 1199 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tersebut, ternyata disertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi satu tersebut telah beralih kepada Tergugat II;
6. Bahwa selanjutnya oleh Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II pada Tahun 2010 di hadapan Turut Tergugat I dan selanjutnya oleh Tergugat II telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat III di hadapan Turut Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat;
 7. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I, Penggugat tidak pernah menjual atau menanda tangani Jual Beli di hadapan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan tidak pernah menerima uang dari Tergugat I dan tidak pernah menanda tangani kwitansi penjualan tanah tersebut dari Tergugat I, selanjutnya Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada Turut Tergugat III untuk membalik namakan sertipikat hak milik Nomor 972/Kairagi satu tersebut dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I;
 8. Bahwa pada Tahun 2009 atas pemberitahuan kakak Penggugat yaitu Roy Tumbelaka bahwa ada oknum yang mengatas namakan ahli waris sebagai pemilik tanah yang Penggugat duduki dan kuasai di bawah pimpinan Norma Idris Cs kurang lebih 20 orang melakukan penekanan dan intimidasi kepada kakak Penggugat, bahwa oleh karena adanya rasa ketakutan tersebut sehingga kepada kakak Penggugat yang bernama Roy Tumbelaka di suruh menandatangani surat balangko kosong, Penggugat tidak mengetahui surat apa dan bentuk surat apa yang disodorkan oleh oknum tersebut kepada kakak Penggugat, oleh karena adanya desakan tersebut dengan terpaksa kakak Penggugat menerima surat tersebut dan membawanya kepada Penggugat, oleh karena Penggugat tidak menaruh curiga kepada kakak Penggugat sehingga Penggugatpun menanda tangani sebuah surat;
 9. Bahwa perbuatan Tergugat I yang merekayasa akte jual beli antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah, perbuatan Tergugat I tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut oleh karena itu perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
 10. Bahwa Penggugat tidak mengenal Tergugat I dan tidak pernah bertemu kepada Tergugat I oleh karena itu jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Camat Mapanget (Turut Tergugat I) antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat maka Akte Jual Beli Nomor 108 AJB/MPT/II/2010 tertanggal 9 Pebruari 2010 batal demi hukum oleh karena itu peralihan sertipikat dari Penggugat kepada Tergugat I juga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat maka peralihan hak tersebut batal demi hukum;

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 1199 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I (Camat PPAT) adalah perbuatan melawan hukum oleh karena itu akte jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mengikat maka Akte Jual Beli Nomor 125/AJB MPT/IV 2010 tertanggal 9 April 2010 batal demi hukum oleh karena itu peralihan sertifikat dari Tergugat I kepada Tergugat II juga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat maka peralihan hak tersebut batal demi hukum;
12. Bahwa selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat III di hadapan Turut Tergugat II (PPAT Notaris) tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mengikat maka Akte Jual Beli Nomor 1. 327 / 2011 tertanggal 14 September 2011 batal demi hukum oleh karena itu peralihan sertifikat dari Tergugat II kepada Tergugat III juga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat maka peralihan hak tersebut batal demi hukum;
13. Bahwa oleh karena Tergugat I telah merekayasa jual beli tersebut dan selanjutnya Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat III di hadapan Turut Tergugat II, kemudian oleh Turut Tergugat III telah membalik namakan sertifikat tersebut dalam perkara ini dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat oleh karena itu balik nama sertifikat tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat maka menurut hukum batal demi hukum;
14. Bahwa mengingat Penggugat memiliki bukti otentik mohon putusan serta merta walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi Satu Tahun 2010 atas nama Penggugat luasnya 7415 m², Surat Ukur Nomor 00006/Kairagi Satu/2010 yang terletak di Kelurahan Kairagi satu Lingkungan VI, Kecamatan Mapangget Manado, batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Laura Tumbelaka Kampus Delasal;
 - Selatan berbatasan dengan Keluarga Takapaha;
 - Timur berbatasan dengan Roy Tumbelaka;

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 1199 K/Pdt/2016

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)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan Kampus Delasal;
- 4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang merekayasa Akte Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah, perbuatan Tergugat I tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut oleh karena itu perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
- 5. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara ini dihadapan Turut Tergugat I (di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Camat Mapanget) adalah tidak sah dan tidak mengikat maka Akte Jual Beli Nomor 108 AJB/MPT/II/2010 tertanggal 9 Februari 2010 batal demi hukum oleh karena itu peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi satu dari Penggugat kepada Tergugat I juga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat maka peralihan hak tersebut batal demi hukum;
- 6. Menyatakan jual beli antara Tergugat I yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I (Camat PPAT) adalah perbuatan melawan hukum oleh karena itu akte Jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mengikat maka Akte Jual Beli Nomor 125/AJB MPT/IV 2010 tertanggal 9 April 2010 batal demi hukum oleh karena itu Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 972 /Kairagi satu dari Tergugat I kepada Tergugat II juga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat maka peralihan hak tersebut batal demi hukum;
- 7. Menyatakan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III di hadapan Turut Tergugat II (PPAT Notaris) tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mengikat maka Akte Jual Beli Nomor 1. 327 / 2011 tertanggal 14 september 2011 batal demi hukum oleh karena itu peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 972 /Kairagi Satu dari Tergugat II kepada Tergugat III juga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat maka peralihan hak tersebut batal demi hukum;
- 8. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat menguasai dan menduduki Tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 972 / Kairagi Satu tersebut hingga sekarang;
- 9. Menyatakan Tergugat I yang melakukan pengurusan jual beli tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat dan menjual kepada Tergugat II adalah pembeli dan penjual beriktikad buruk;
- 10. Menghukum dan Memerintahkan kepada Turut Tergugat III selaku Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Manado untuk membatalkan peralihan balik nama sertipikat hak milik tersebut dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 1199 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Turut Tergugat I Turut Tergugat II dan urut Tergugat III untuk tunduk pada putusan;
12. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada verzet Banding atau Kasasi dari Tergugat;
13. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, dan atau gugatan dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Bahwa berdasarkan kwitansi pembayaran/pembelian tanggal 26 - 01 - 2010, Laura Tumbelaka telah menjual sebidang tanah pertanian sertifikat hak milik Nomor 756/Kairagi 1/2013 tanggal 04-12-2003 luas tanah 9.580 m² (sembilan ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan kairagi I Kecamatan Mapanget Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : dengan tanah dari Yayasan Katolik (kampus De La Salle);
 - Timur : dengan tanah dari Roy Tumbelaka dan Saluran air
 - Selatan : dengan Tanah dari Keluarga Takapaha dan tanah dari; Susanto Adrian;
 - Barat : dengan tanah dari yayasan katolik (Kampus De La Salle);Kepada Tergugat I, maka atas kwitansi pembayaran tersebut di atas sah demi hukum tanah tersebut dan dikuasai dengan itikad baik oleh Tergugat I;
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 108/AJB/MPT/II/2010 tanggal 9-02-2010 Laura Tumbelaka dan suaminya Indra Suryadi telah mendandatangani penjualan sebagian tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 756/Kairagi I, luas tanah 7.415 m² (tujuh ribu empat ratus lima belas meter persegi), dengan dasar akta jual beli tersebut di terbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi I Surat Ukur Nomor 00006/Kairagi I /2010 tanggal 08 Maret 2010 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : dengan tanah Yayasan Katolik (kampus De La Salle) dan Laura Tumbelaka;
 - Timur : dengan tanah Roy Tumbelaka dan saluran air;
 - Selatan : dengan tanah keluarga Takapaha, Susanto Adrian dan Laura Tumbelaka;
 - Barat : dengan tanah Yayasan Katolik (kampus De La Salle) dan Laura Tumbelaka, maka atas akta jual beli dan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi I di atas sah demi hukum menjadi kepemilikan Tergugat I dan tanah tersebut dikuasai dengan itikad baik oleh Tergugat I;

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 1199 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah berdasarkan SHM Nomor 972/Tahun 2010 an. Marcos terletak di Kelurahan Kairagi Satu, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, yang dibeli secara sah menurut hukum dari Manisah (Tergugat II Konvensi) di hadapan Turut Tergugat II (konvensi);
4. Bahwa dari awal Penggugat Rekonvensi membeli objek sengketa sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat Rekonvensi tidak menguasai objek sengketa karena diduduki oleh Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat Konvensi sebagaimana yang diakui oleh Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya poin 4 gugatan konvensi;
5. Bahwa oleh karena objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi sampai saat ini diduduki oleh Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai dan menikmati secara bebas objek sengketa tersebut membuat Penggugat Rekonvensi rugi secara materil dan immaterial. Nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, Penggugat Rekonvensi sebagai pengusaha hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu, di samping itu Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran sejak adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi;
 - Kerugian Materil:

Berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha Penggugat Rekonvensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Biaya yang timbul untuk mengurus perkara ini:
 - Kerugian Immaterial:

Berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonvensi sebagai pengusaha yang berreputasi baik dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
 - Total kerugian Rp110.000.000.000,00 (seratus sepuluh miliar rupiah)
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi menduduki objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum;

7. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan melawan hukum sudah sepatutnya Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan Tergugat untuk segera keluar dari tanah milik Penggugat Rekonvensi yang menjadi objek sengketa apabila perlu dengan menggunakan alat kekuatan negara;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa sebanyak Rp1.000.000,00 (satu juta/hari) setiap kali Tergugat Rekonvensi lalai melaksanaka isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap. (*incraht van geweyjde*) sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
9. Mohon Keadilan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Manado untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah Pemilik sah tanah berdasarkan SHM Nomor 972 Tahun 2010 an. Marcos terletak di Kelurahan Kairagi Satu, Kecamatan Mapanget kota Manado;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menduduki tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp 110.000.000.000,00 (seratus sepuluh milyar rupiah);
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera keluar dari objek sengketa tanpa syarat.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa setiap kali terlambat menjalankan isi putusan ini sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta)/hari;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 375/Pdt.G/2013/PN.MDO., tanggal 26 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Laura Tumbelaka adalah pemilik sah atas obyek sengketa berupa tanah yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik 972 Kairagi I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tahun 2010 luas 7.415 m² yang terletak di Kairagi I, Lingkungan VI, Kecamatan Mapanget, Kota Manado dengan batas-batas Utara dengan Laura Tumbelaka/Kampus Delasale, Selatan dengan Keluarga Takapaha, Timur dengan Roy Tumbelaka, Barat dengan Kampus Delasale;
3. Menyatakan peralihan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III memperjualbelikan objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
 5. Menyatakan bukti TI-1 berupa kwitansi tertanggal 26 Januari 2010 dan bukti TI-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 108/AJB/MPT/II/2010 tanggal 9 Februari 2010 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 6. Menyatakan bukti TIII-1 berupa AJB Nomor 1327/2011 tanggal 14 September 2011, bukti TIII-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 972 atas nama Tergugat III Marcos Kairagi I, bukti TIII-3 berupa AJB Nomor 1328/2011 tanggal 14 September 2011 dan bukti TIII-4 berupa Sertipikat Hak Milik nomor 985 atas nama Tergugat III Marcos Kairagi I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 7. Menghukum Turut Tergugat I Turut tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam konvensi dan rekonvensi secara tanggung renteng hingga kini berjumlah Rp1.551.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 36/Pdt/2015/PT.MND., tanggal 15 April 2015;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/ Pembanding, pada tanggal 16 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 375/Pdt.G/ 2013/PN.MND., jo. 36/Pdt/2015/PT.MND., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat, Tergugat II, Para Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 9 Juli 2015;
2. Tergugat III pada tanggal 22 Juli 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 6 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya, telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I kepada *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Manado), sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya, pertimbangan hukum mana telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado, tanpa mempertimbangkan dalil-dalil hukum sebagai mana tercantum dalam memori banding. Selain itu *Judex Facti* nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta yuridis secara keseluruhan sebagaimana terungkap dalam persidangan Pengadilan Negeri Manado akan tetapi hanya mengadopsi pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Manado, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak mencerminkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Manado pada halaman 17 s/d halaman 28 putusan sangat merugikan Pemohon Kasasi karena tidak mempertimbangkan dengan jelas dan seksama bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang telah diajukan dalam persidangan Pengadilan Negeri Manado oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I yang nota bene sebenarnya menguntungkan/memenangkan pihak Pemohon Kasasi;
- Bahwa Majelis Hakim Banding tidak memperhatikan dengan cermat alasan dalam memori banding dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I yang menolak secara serta merta dalil gugatan Penggugat “dimana menurut

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 1199 K/Pdt/2016

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)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bahwa ia telah memisahkan sebagian sertifikat Hak Milik Nomor 756/Kairagi I Tahun 2004 Surat Ukur Nomor 312/Kairagi I/2003 tanggal 04 Desember 2003 dengan luas tanah 9580 m² an. Laura Tumbelaka/Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat yang terletak di Kairagi I Lingkungan VI, Kec. Mapanget Kota Manado, menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi I Tahun 2010 Surat Ukur Nomor 00006/Kairagi I/2010 tanggal 08 Maret 2010 dengan luas 7415 m² an. Laaura Tumbelaka (Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Penggugat) yang terletak di Kairagi I Lingkungan VI, Kecamatan Mapanget Kota Manado”;

Sebab adalah tidak masuk akal/logika yang mana dahulunya Sertipikat Hak Milik an.Laura Tumbelaka (Termohon Kasasi) kemudian dipisahkan sebagian lagi, juga menjadi sertifikat milik Laura Tumbelaka (Termohon Kasasi);

- Bahwa fakta yang terjadi sebenarnya adalah Laura Tumbelaka/Termohon Kasasi telah menjual sebagian tanah sertifikat Hak Milik Nomor 765/Kairagi I Tahun 2004 seluas 7415 m² yang terletak di Kairagi I Kec. Mapanget Kota Manado kepada Pemohon Kasasi, berdasarkan Nomor 108/AJB/MPT/II/2010 tanggal 9 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi I Laura Tumbelaka dan suaminya (Indra Suryadi) dihadapan Camat PPAT (Turut Tergugat I) sehingga terbitlah Surat Ukur Nomor 00006/Kairagi I/2010 tanggal 8 Maret 2010 dengan luas tanah 7.415 m² an. Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I;
- Bahwa alasan tersebut conform dengan pengakuan dari Laura Tumbelaka/Termohon Kasasi dengan suaminya (Indra Suryadi) ketika Sidang Mediasi I (pertama) tanggal 30 Oktober 2013 dihadapan Hakim Mediasi, di mana keduanya mengakui telah menandatangani kwitansi pembelian objek sengketa pada tanggal 26 Januari 2010 serta Akte Jual Beli (AJB) Nomor 108/AJB/MPT/II/2010 tertanggal 9 Februari 2010;
- Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi telah menjual objek sengketa tersebut kepada Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II yang dilakukan di hadapan Camat PPAT (Turut Tergugat I) sehingga terbitlah akte jual beli Nomor 125/AJB/MPT/IV/2010 tanggal 9 April 2010, kemudian Termohon Kasasi II menjualnya kepada Termohon Kasasi III dihadapan PPAT Notaris (Turut Tergugat II), sehingga diterbitkan Akte Jual Beli Nomor 1327/2011 tertanggal 14 September 2011;
- Bahwa keseluruhan transaksi jual beli objek sengketa tersebut sampai pada peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi I an. Tergugat III (Marcos) telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 1199 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 tentang Pendaftaran Tanah di mana menghendaki adanya perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan seterusnya sampai memperoleh sertifikat;

- Bahwa oleh karena transaksi jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang maka secara hukum syarat “terang” telah terpenuhi. Dengan demikian perbuatan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa ada suatu hal yang perlu dipertanyakan oleh Pemohon Kasasi adalah “mengapa pihak pemohon kasasi ketika dalam proses sampai terbitnya akte jual beli maupun terbit sertifikat tidak ada upaya untuk melakukan pencegahan baik kepada Turut Termohon Kasasi I, II selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah dan Turut Termohon Kasasi III selaku Pejabat yang menerbitkan sertifikat” nanti sesudah itu baru mempermasalahkannya ? ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti objek sengketa milik sah Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 972/Kairagi I Tahun 2010 seluas 7.415 m², atas nama Penggugat;
- Bahwa Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 108/AJB/MPT/II/2010 tanpa dihadiri secara langsung oleh pihak penjual (Penggugat) dan dilakukan oleh orang lain (Roy Tumbelaka) tanpa surat kuasa dari pihak penjual (Penggugat) bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, karena pihak penjual bukan sebagai pihak yang sah untuk melakukan jual beli tanah *a quo*, sehingga peralihan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: AMRI IDRIS tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **AMRI IDRIS**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 27 September 2016 dengan Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.
NIP. 196103131988031003