



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

P U T U S A N

Nomor : 150/PDT/2018/PT.MND.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Nama : ISKANDAR RACHMAN  
Tempat/tanggal lahir : Manado/ 26 Agustus 1966  
Umur : 51 tahun  
Jenis kelamin : Laki-laki;  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : Singkil dua, Lingkungan IV, kelurahan Singkil dua, kota Manado,  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Karyawan Swasta;  
Status kawin : Kawin;  
Pendidikan : SMA;

Dalam hal ini bertindak selaku ahli waris dan kuasa ahli waris lainnya tertanggal 1 Agustus 2017 dari perkawinan antara Alm. HAMID RACHMAN dan Alma. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN adalah sebagai berikut :

1. Nama : SRI RATNA RACHMAN  
Tempat/tanggal lahir : Manado/ 14 April 1958  
Umur : 59 tahun  
Jenis kelamin : Perempuan;  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : Perum Bekasi Permai Blok AH 2 Kelurahan Bekasi Jaya RT/RW : 004/015 Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi,  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;

Hal.1 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Status kawin : Kawin;  
Pendidikan : Sarjana Ekonomi;

2. (Alma). SRI DINA RACHMAN digantikan ahliwarisnya;

2.1. Nama : NORILSYA YALADIKA WIRAMIHARDJA, SH.

Tempat/tanggal lahir : Surabaya/ 13 November 1987

Umur : 29 tahun

Jenis kelamin : Perempuan

Warga Negara : Indonesia;

Alamat : Gayungan I-C/40-B RT/RW :007/001  
Kelurahan Gayungan Kecamatan Gayungan  
Kota Surabaya,

Agama : Islam;

Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Status kawin : Kawin;

Pendidikan : Sarjana Hukum

2.2 Nama : RIZKA ALIFYA WIRAMIHARJA;

Tempat/tanggal lahir : Surabaya/ 30 Juni 1989

Umur : 28 tahun

Jenis kelamin : Perempuan;

Warga negara : Indonesia;

Alamat : Jln.Pegangsaan 67 F RT/RW:012/005,  
kelurahan Menanggal Kecamatan Gayungan  
Kota Surabaya.

Agama : Islam;

Pekerjaan : Karyawan BUMN;

Status kawin : Kawin

Pendidikan : Sarjana Ekonomi

3. Nama : EFFENDI RACHMAN;

Tempat/tanggal lahir : Manado/ 30 Juni 1957

Umur : 60 tahun

Hal.2 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis kelamin : Laki – laki;  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : Pondok Benowo Indah Blok ET 12,  
RT/RW:002/012 Kelurahan Babat Jerawat  
kecamatan Pakal, Kota Surabaya  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Pelaut;  
Status kawin : Kawin;  
Pendidikan : SMA

4. Nama : MILKA RACHMAN;  
Tempat/tanggal lahir : Manado/ 14 November 1960  
Umur : 56 tahun  
Jenis kelamin : Perempuan  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : Lingkungan VII Kelurahan Mahawu  
RT/RW :000/007 Kecamatan Tuminting Kota  
Manado,  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Status kawin : Kawin;  
Pendidikan : SMA

5. Nama : AHMAD HASMI RAHMAN;  
Tempat/tanggal lahir : Manado/ 21 April 1963  
Umur : 54 tahun  
Jenis kelamin : Laki-laki;  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : lingkungan I, RT/RW: -/001 kelurahan Istiqlal,  
kecamatan Wenang, Kota Manado

Hal.3 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Status kawin : Kawin;  
Pendidikan : SMA

6. Nama : MASITA RACHMAN;  
Tempat/tanggal lahir : Manado/ 30 April 1964  
Umur : 53 tahun  
Jenis kelamin : Perempuan  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : Rungkut Lor RL I-I/20 Lingkungan  
VII Kelurahan Kalirungkut RT/RW :001/011  
Kecamatan Rungkut Kota Surabaya,

Agama : Islam;  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil ( PNS )  
Status kawin : Kawin;  
Pendidikan : Sarjana Ekonomi

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada

1. Nama : WENSI RICHTER, SH;  
Tempat/tanggal lahir : Manado/ 17 Juni 1985  
Umur : 32 tahun  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : Malalayang satu, Ling VII, Kec Malalayang  
Kota Manado, Prov Sulawesi Utara  
Agama : Kristen;  
Pekerjaan : Advokat/pengacara  
Status kawin : Belum Kawin;  
Pendidikan : Sarjana Hukum  
Keterangan : Nomor hp 081523974001;  
Aktif mulai : 17 Juni 2010 sampai dengan sekarang.

Hal.4 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : MARTINUS DUMUMPE, SH;  
Tempat/tanggal lahir : Posso/ 9 Maret 1984  
Umur : 33 tahun  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Warga negara : Indonesia;  
Alamat : Desa Kali, Jaga VII, Kecamatan Pineleng,  
Kabupaten Minahasa;  
Agama : Kristen protestan;  
Pekerjaan : Advokat/pengacara  
Status kawin : Kawin;  
Pendidikan : Sarjana Hukum (S1);  
Keterangan : Nomor hp 0821 9366 2309;;  
Aktif mulai : 12 Mei 2012 sampai dengan sekarang.

Advokat/ Pengacara, Konsultan Hukum yang beralamat Kantor di Malalayang Satu, Lingk VII, Kota Manado, Prov. Sulawesi Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 01 September 2017 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah register No.:67/SK/2017 tanggal 7 September 2017.

Sebagai para **Pembanding** semula para **Penggugat** ;

## LAWAN :

1. MUHAMMAD YUSUF TARANTJA, jenis Kelamin Laki-laki, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan PNS, yang beralamat di Jln. Cikditiro 6, nomor 35, lingkungan I Kelurahan Istiqlal, Kecamatan Wenang, Kota Manado.

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada :

Hj. Lutvia Alwi, SH. MH, dan Maulud Buchari, SH, Advokat/ Pengacara, dan Penasehat Hukum pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Lutvia Alwi, SH. MH & Rekan yang beralamat di Jln. Hasanuddin No. 58 Kota Manado, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 November 2017 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah register No.:865/SK/2017 tanggal 10 November 2017.

Hal.5 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai kuasa **Terbanding** semula kuasa **Tergugat** ;

2. Drs. Jantje H. Sumampouw, jenis Kelamin Laki-laki, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan PNS, alamat Perumahan Pemporov Sulut Kelurahan kairagi Weru No.18 Lingkungan III Kecamatan Paal Dua Kota Manado, pada tahun 2006 masih menjabat selaku PPAT Kecamatan Wenang.

Sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I** ;

3. Kepala kantor pertanahan kota manado yang beralamat di Jln. Pumorouw Teling Atas Kota Manado.

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

## **Pengadilan Tinggi Manado ;**

Telah membaca penetapan Penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding dan penetapan tentang Hari Sidang ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 08 September 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 15 September 2017 dengan Reg. Nomor: 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm.HAMID RACHMAN yang meninggal dunia pada tanggal 03 Januari 1993 dan Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN yang meninggal dunia pada tanggal 07 Agustus 2004, dimana Keduanya adalah suami istri.
2. Bahwa Alm.HAMID RACHMAN dan Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN meninggalkan warisan berupa sebidang tanah dan bangunan

Hal.6 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sertifikat hak milik nomor : 242/istiqlal tahun 1985, dengan surat ukur nomor : 147 tertanggal 26 Maret 1985 dengan luas 210  $M^2$  atas nama Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN selaku orang tua dari Penggugat, dimana tanah tersebut terletak di Jln. Cikditiro 6, nomor 35, Kelurahan Istiqlal, Lingkungan Satu, Kota Manado, dengan batas – batasnya yang adalah sebagai berikut :

- Utara berbatasan : dengan jalan setapak dan Keluarga Aisya Kaharu;
- Timur berbatasan : dengan keluarga Abubakar Ellong;
- Selatan berbatasan : dengan keluarga Alm. Said Ellong;
- Barat berbatasan : dahulu dengan keluarga Malangi, Sekarang adalah Mohammad Yusuf Tarantja.

3. Bahwa sampai dengan meninggalnya Alm.HAMID RACHMANDanAlm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN, **tanah tersebut sepengetahuan Penggugat dan ahliwaris lainnya, tidak pernah dijual** baik oleh orang tua Penggugat bersaudara ataupun oleh Penggugat serta ahli waris lainnya kepada pihak manapun juga.

4. Bahwa **tanpa sepengetahuan danpersetujuan dari Penggugat dan para ahli waris lainnya**, Tergugat telah menduduki tanah milik orang tua dari Penggugat, bahkan pula, Turut Tergugat I telah melakukan pengesahan jual beli yang dituangkan kedalam akta jual beli nomor : 10 / KW / XI / 1997 tertanggal 21 November 1997 yang sampai saat ini Penggugat dan para ahli waris lainnya **TIDAK MENGETAHUI DENGAN JELAS BAHWA PROSES JUAL BELI TERSEBUT TERJADI KAPAN?, ANTARA SIAPA DENGAN SIAPA** Karena sampai saat ini Penggugat beserta para ahli waris lainnya TIDAK PERNAH MELIHAT AKTA JUAL BELI yang tentunya kejelasan dalam proses peralihan hak antara penjual dan pembeli dimuat dan dicantumkan kedalam akta tersebut.

5. Bahwa **tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan para ahli waris lainnya**, pada tanggal 02 Februari 2006 tanah milik

Hal.7 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

MND



orang tua Penggugat dengan sertifikat hak milik nomor : 242/istiqlal tahun 1985, dengan surat ukur nomor : 147 tertanggal 26 Maret 1985 dengan luas 210 M<sup>2</sup> atas nama Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN diterbitkan sertifikat hak milik oleh Turut Tergugat II dengan melakukan pencatatan atas nama MUHAMMAD YUSUF TARANTJA selaku Tergugat.

6. Bahwa perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 mengandung beberapa unsur, yakni : ***Perbuatan yang melanggar hukum, Kerugian Kesalahan, Dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.***

Bahwa perbuatan melawan hukum telah dan dapat disimpulkan terjadi bila memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut : ***Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, Melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati – hatian (asas patiha) yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.***

Bahwa atas dasar pertimbangan yuridis ini, maka jelas – jelas Tergugat serta Turut Tergugat I dan II, telah melakukan **perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)** dengan kajian yuridis sebagai berikut :

A. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan **masuk dan menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum** tanah milik dari orang tua Penggugat dan para ahli waris lainnya sebagai ahli waris atas tanah dengan sertifikat hak milik nomor : 242/istiqlal tahun 1985, dengan surat ukur nomor : 147 tertanggal 26 Maret 1985 dengan luas 210 M<sup>2</sup> atas nama Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN sebagaimana dimaksud dan tersebut diatas.

B. Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati – hatian dengan menerbitkan akta jual beli No.10/KW/XI/1997 tanggal 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1997 **tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan para ahli waris lainnya**, yang sampai saat ini akta jual beli tersebut **JUGA tidak pernah dilihat maupun dibaca** oleh Penggugat dan para ahli waris lainnya.

C. Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian dimana, pada tanggal 02 Februari 2006 tanah milik orang tua Penggugat dengan sertifikat hak milik nomor : 242/istiqlal tahun 1985, dengan surat ukur nomor : 147 tertanggal 26 Maret 1985 dengan luas 210  $M^2$  atas nama Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN **telah dilakukan pencatatan atas nama MUHAMMAD YUSUF TARANTJA** selaku Tergugat, **tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan para ahli waris lainnya**.

7. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, serta dibantu oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka Penggugat selaku ahli waris dan para ahli waris lainnya telah kehilangan hak dan kesempatan untuk dapat menggunakan serta menikmati tanah peninggalan dari orang tua Penggugat selaku ahli waris, sehingga mengalami kerugian materiil maupun immaterial, yang dapat diperinci sebagai berikut :

a. Kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat, dan dibantu oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehubungan dengan tidak dinikmatinya uang sewa tanah dari orang tua Penggugat dan ahli waris lainnya selama sejak diterbitkannya akta jual beli oleh Turut Tergugat I selama  $\pm$  20 tahun sebesar Rp. 10.000.000,-/tahun (sepuluh juta rupiah pertahun) sehingga total menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

b. Kerugian jika tanah objek sengketa dijual sesuai dengan nilai NJOP yang berlaku disekitar tanah sengketa sekarang ini sebesar Rp. 335.000,- per meternya, maka dikalikan dengan luas tanah  $\pm$  210

Hal.9 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

$M^2$  maka akan diperoleh jumlah sebesar Rp. 70.350.000,-(tujuh puluh juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jumlah kerugian mana harus dibayarkan tunai, sekaligus dan seketika secara tanggung renteng oleh Tergugat, serta Turut Tergugat I, dan II secara bersama – sama.

8. Bahwa untuk menghindari jangan sampai Penggugat serta ahli waris lainnya mengalami kerugian yang lebih besar lagi akibat diduduki dan dinikmatinya tanah sengketa, maka bersama ini Penggugat memohon dengan hormat kiranya bapak ketua pengadilan negeri manado melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat berkenan menghentikan dahulu segala kegiatan menyangkut pembangunan khususnya yang terdapat diatas lahan tanah sengketa sampai dengan putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde).

9. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti – bukti yang secara hukum mempunyai nilai pembuktian sebagaimana yang diatur di dalam pasal 191 Rbg, sehingga atas dasar tersebut Penggugat mohon putusan pengadilan agar dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum dari pihak Tergugat berupa verset, banding ataupun kasasi.

10. Bahwa Penggugat mempunyai keyakinan yang cukup beralasan jangan sampai objek sengketa dialihkan oleh Tergugat secara sepihak, maka mohon agar terhadap tanah sengketa diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag).

Bahwa berdasarkan atas alasan – alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kiranya bapak ketua pengadilan negeri manado melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## I. DALAM PROVISI

Hal.10 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



- Mengabulkan gugatan/tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut;
- Memerintahkan Tergugat untuk tidak lagi melakukan ataupun melanjutkan kegiatan dalam bentuk apa saja diatas tanah sengketa sampai dengan putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde).

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh pengadilan negeri manado atas tanah objek sengketa;
- Menyatakan menurut hukum Penggugat serta ahli waris lainnya adalah satu-satunya ahliwaris yang sahnya dari Alm.HAMID RACHMAN dan Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN;
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa yang letak, luas serta batas – batasnya sebagaimana terurai didalam gugatan adalah harta warisan peninggalan Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN sebagai harta warisan yang belum dibagi waris dan kelak akan dibagi waris oleh para ahli waris yang berhak;
- Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang telah masuk, tinggal dan menguasai serta mengurus **dilakukannya pencatatan nama Tergugat di sertifikat milik orang tua Penggugat, tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan para ahli waris lainnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dan ahli waris lainnya;**
- Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat I yang telah menerbitkan akta jual beli no.10/KW/XI/1997 tanggal 21 november 1997 **tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan para ahli waris lainnya,** yang sampai saat ini akta jual beli tersebut **JUGA tidak pernah dilihat maupun dibaca** oleh Penggugat dan para ahli waris lainnya, **adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dan ahli waris lainnya;**

Hal.11 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat II yang telah melakukan pencatatan nama MUHAMMAD YUSUF TARANTJA selaku Tergugat pada tanggal 02 Februari 2006, di dalam sertifikat hak milik nomor : 242/istiqlal tahun 1985, dengan surat ukur nomor : 147 tertanggal 26 Maret 1985 dengan luas 210  $M^2$  atas nama Alm. ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN yang adalah orang tua dari Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dan para ahli waris lainnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga hal tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena sangat merugikan Penggugat dan ahli waris lainnya;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I dan II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dan ahli waris lainnya masing – masing dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat, dan dibantu oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehubungan dengan tidak dinikmatinya uang sewa tanah dari orang tua Penggugat dan ahli waris lainnya selama sejak diterbitkannya akta jual beli oleh Turut Tergugat I selama  $\pm$  20 tahun sebesar Rp. 10.000.000,-/tahun (sepuluh juta rupiah pertahun) sehingga total menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), kerugian mana harus dibayarkan tunai, sekaligus dan seketika secara tanggung renteng oleh Tergugat, serta Turut tergugat I, dan II secara bersama – sama.

b. Kerugian jika tanah objek sengketa dijual sesuai dengan nilai NJOP yang berlaku disekitar tanah sengketa sekarang ini sebesar Rp. 335.000,- per meternya, maka dikalikan dengan luas tanah  $\pm$  210  $M^2$  maka akan diperoleh jumlah sebesar Rp. 70.350.000,-(tujuh puluh juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jumlah kerugian mana harus dibayarkan tunai, sekaligus dan

Hal.12 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seketika secara tanggung renteng oleh Tergugat, dan Turut Tergugat I, dan II secara bersama – sama.

- Menghukum Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar mengosangkan bangunan yang ada diatas tanah sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam status sebagai harta warisan yang belum dibagi waris oleh ahli waris yang berhak atas harta peninggalan dari Alm ZUBAIDAH ELLONG RACHMAN;
- Menghukum kepada Tergugat serta Turut Tergugat I dan II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng, dan;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada verset, banding ataupun kasasi dari pihak Tergugat.

### III. SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa terhadap gugatan kuasa Penggugat tersebut kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 28 Desember 2017, sebagai berikut ;

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara nyata dan tegas;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat tertanggal 08 September 2017 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dengan Nomor: 335/Pdt.G/2017/PN Mnd, tanggal 25 September 2017 adalah mengandung unsure Eror In Persona, oleh karena format Gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil, sebab Para Penggugat tidak cermat dan tidak jeli dalam menyusun Gugatan, dimana Gugatan Para Penggugat

Hal.13 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengandung unsur DISKUALIFIKASI IN PERSON, sebab para Penggugat bukan LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO, bukan Pihak yang berhak dan berkepentingan hukum terhadap objek sengketa, karena pada dasarnya tanah objek sengketa yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat saat ini, mulanya adalah merupakan tanah milik dari **Alm. HAMID RACHMAN** dan **Almh. ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN**, dan bukan Alm. Zubaidah Ellong Rachman sebagaimana yang tertulis dalam Posita gugatan Penggugat, dimana pada saat Alm. Hamid Rahman sakit dan membutuhkan biaya pengobatan sedangkan Para Penggugat selaku anak-anak tidak ada yang memperhatikan orang tuanya, sehingga untuk memenuhi kebutuhan biaya pengobatan dari Alm Hamid Rahman tersebut, maka Almh. Zubaedah Ellong Rahman selaku Isteri melakukan pinjaman uang dengan Jaminan tanah dan bangunan rumah dan setelah Alm. Hamid Rahman meninggal dunia maka pinjaman tersebut tidak dapat dikembalikan lagi oleh Almh. Zubaedah Ellong Rahman, dan disamping itu juga Almh. Zubaedah Ellong Rahman sangat membutuhkan biaya untuk menopang kelanjutan hidupnya, olehnya Almh. Zubaedah Ellong Rahman kemudian memberikan Kuasa Menjual terhadap tanah dan bangunan rumah objek sengketa kepada Fatma Ellong sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 29 Mei 1991 dengan mengetahui Lurah Istiqlal yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yakni Ali S Djalib dan Mahmud Syawie, untuk melakukan penjualan terhadap bidang tanah dan bangunan objek sengketa, dan sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 10/KW/XI/1997 tanggal 21 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Jantje H Sumampouw selaku Pejabat Pembuatan Akte Tanah ( PPAT ) wilayah Kecamatan Wenang Kota Manado, maka bidang tanah

Hal.14 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan objek sengketa oleh Fatma Ellong dijual kepada Tergugat, dimana sejak dijual tanah dan bangunan objek sengketa tersebut langsung dikuasai oleh Tergugat tanpa ada gangguan dan halangan dari siapapun termasuk para Penggugat, dan nanti pada saat ini dipermasalahkan oleh Para Penggugat, dan sebagaimana uraian diatas telah membuktikan walaupun Akte Jual Beli terhadap tanah dan bangunan nanti dibuat pada tahun 1997, akan tetapi pembayaran terhadap tanah dan bangunan objek sengketa telah dilakukan dengan cara mengangsur (cicilan) pada saat Alm. Hamid Rahman masih hidup dan nanti pada tahun 1997 dilakukan pelunasan terhadap tanah dan bangunan tersebut yang selanjutnya dibuatkan Akte Jual Beli, dengan kata lain bahwa Jual Beli terhadap tanah dan bangunan objek sengketa telah dilakukan oleh Almh. Zubaedah Ellong Rahman pada saat Alm. Hamid Rahman masih hidup dimana sebagian hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut telah digunakan untuk biaya pengobatan Alm. Hamid Rahman pada saat sakit, sehingga dengan demikian nyatalah bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum serta tidak mempunyai kepentingan hukum lagi terhadap tanah dan bangunan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat, sebab tanah dan bangunan objek sengketa adalah sah milik Tergugat dan perolehannya bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena telah dikuasai sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat mengandung unsur Obscur Libel kabur dan tidak jelas oleh karena Para Penggugat tidak merinci secara jelas dan tegas mengenai hubungan hukum sebagai dasar penguasaan atas tanah objek sengketa Tergugat.

Hal.15 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil yaitu Tergugat tidak lengkap (**Plurium Litis Consortium**) oleh karena masih ada pihak lain yang tidak digugat yakni Fatma Ellong selaku Penerima Kuasa yang diberikan Kuasa Menjual oleh Almh. Zubaedah Ellong Rahman untuk melakukan penjualan atas bidang tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 29 Mei 1991 dengan mengetahui Lurah Istiqlal yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yakni Ali S Djabli dan Mahmud Syawie, untuk melakukan penjualan terhadap bidang tanah dan bangunan objek sengketa, dan sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 10/KW/XI/1997 tanggal 21 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Jantje H Sumampouw selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan Wenang Kota Manado, sehingga berdasarkan uraian diatas maka nyatalah bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur cacat formil oleh karena masih ada pihak lain yang seharusnya digugat akan tetapi tidak ditarik selaku pihak dalam gugatan ini. **Putusana Mahkamah Agung tanggal 13 Mei 1975 No. 151 K/SIP/1975 “Bahwa apabila ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak digugat, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima”.**

Bahwa dengan adanya usur cacat formil dan unsur obscure libel serta tidak adanya kepentingan hukum Para Penggugat terhadap tanah obje sengketa sebagaimana dalil – dalil gugatan Para Penggugat, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Hal.16 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata.
2. Bahwa segala dalil yang telah diuraikan Tergugat dalam bagian Eksepsi tersebut diatas sepanjang mempunyai relevansu yuridis hendaknya termuat kembali menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban terhadap Gugatan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat pada angka 1 (satu) gugatan a quo, mungkin benar Para Penggugat adalah ahli waris dari **Alm. HAMID RAHMAN** dan **Almh. ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN**, *dimana terhadap dalil gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dibuktikan oleh Para Penggugat dalam persidangan.*
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 2 (dua) ditolak oleh Tergugat, sebab tidak benar **Alm. HAMID RAHMAN** dan **Almh. ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN** *meninggalkan warisan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Cik Ditiro 6 Nomor : 35 Kelurahan Istiqlal Lingkungan I Kota Manado sebagaimana* Sertifikat Hak Milik Nomor : 242/Istiqlal Tahun 1985 dengan Surat Ukur Nomor : 147 tertanggal 26 Maret 1985 dengan luas 210 m2 A.N. Zubaidah Ellong Rachman, *akan tetapi yang benar* bahwa bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 242/Kel. Istiqlal, yang semula atas nama ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN, yang saat ini telah dibalik nama kepada Tergugat tersebut adalah sah milik Tergugat yang diperoleh berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 10/KW/XI/1997

Hal.17 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Jantje H Sumampouw selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan Wanea Kota Manado, dimana Jual Beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga) ditolak oleh Tergugat, sebab dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar jika dikatakan bahwa Para Penggugat dan ahli warisnya lainnya dan sampai Orangtua Para Penggugat meninggal dunia tidak pernah mengetahui jika tanah dan bangunan objek sengketa tersebut telah dijual oleh orang tua Para Penggugat, **sementara** pada tanggal 13 Maret 2017, Para Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Polda Sulawesi Utara sebagaimana Laporan Polisi Nomor : LP/198/III/2017/SULUT/SPKT, tentang adanya Dugaan Pemalsuan Surat Kuasa Jual Beli Tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHPidana, dan hal ini telah membuktikan bahwa Para Penggugat telah mengetahui adanya Jual Beli terhadap tanah dan bangunan objek sengketa, apalagi jika dihubungkan dengan penguasaan Tergugat terhadap tanah dan bangunan objek sengketa selama ini tidak pernah dipermasalahkan oleh Para Penggugat, oleh karena Para Penggugat telah mengetahui bahwa bidang tanah dan bangunan objek sengketa tersebut telah dijual oleh orang tua Para Penggugat, bahkan hasil penjualan tanah dan bangunan objek sengketa telah dinikmati pula oleh Para Penggugat dan terhadap pembuktian sehubungan dengan hal tersebut akan dibuktikan oleh Tergugat pada saat agenda Pemeriksaan bukti (Surat dan Saksi).

Hal.18 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 4 (empat) ditolak oleh Tergugat conform dengan dalil-dalil Eksepsi Tergugat diatas, sebab tidak benar jika tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dijual oleh ibu Penggugat Almh. Zubaedah Ellong Rahman tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan ahli warisnya, malahan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut pada saat dijual kepada Tergugat Alm. Hamid Rahman masih hidup dan **kenapa tanah dan bangunan rumah dijual** dikarenakan Alm. Hamid Rahman selaku ayah dari Para Penggugat dan ahli waris lainnya sakit dan membutuhkan biaya sehingga atas kesepakatan Alm. Hamid Rahman dan Almh. Zubaedah Ellong Rahman (suami isteri) yang diketahui pula oleh anak-anaknya (Para Penggugat) maka tanah dan bangunan rumah yang sudah bersertifikat tersebut dijual kepada Tergugat dan disamping itu juga pada saat Alm. Hamid Rahman sakit oleh Almh. Zubaedah Ellong Rahman dibawah berobat ke Gorontalo dan tinggal di rumah adik ipar dari Tergugat kurang lebih selama 1 (satu) tahun untuk berobat, dan bahkan sampai meninggal tidak tinggal bersama dengan anak-anaknya (Para Penggugat), walaupun Para Penggugat dan ahli warisnya tidak mengetahui pada saat Orang tua Para Penggugat menjual tanah dan bangunan objek sengketa yang digunakan untuk biaya hidup dan pengobatan Alm. Hamid Rahman dan Almh. Zubaedah Ellong Rahman (suami isteri) tersebut, maka seharusnya Para Penggugat mencari tahu dari mana kedua orang tua Para Penggugat mendapatkan biaya pengobatan dan biaya hidup sampai keduanya meninggal dunia, oleh karena selama hidup Alm. Hamid Rahman dan Almh. Zubaedah Ellong

Hal.19 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahman (suami isteri) tidak dibiayai dan tidak diperhatikan oleh Para Penggugat, dan seharusnya Para Penggugat sadar dan bertaya pada diri sendiri apakah selama Alm. Hamid Rahman dan Almh. Zubaedah Ellong Rahman (suami isteri) pada saat masih hidup dan membutuhkan biaya pernah dibiayai oleh Para Penggugat, dan kemana Para Penggugat dan ahli waris lainnya selama ini sehingga ketika Alm. Hamid Rahman selaku bapak sakit sampai meninggal dunia, dan begitu juga pada saat Almh. Zubaedah Ellong Rahman selaku Ibu Para Penggugat sakit dan membutuhkan biaya untuk berobat, apakah Para Penggugat pernah mengetahuinya dari mana sumber biaya untuk kehidupan suami isteri tersebut, dan bahkan ada beberapa ahli waris termasuk Para Penggugat yang pernah mengambil uang kepada adik ipar Tergugat di Gorontalo sebagai bagina dari hasil penjualan tanah dan bangunan objek sengketa dimaksud, dan **Mengapa** baru sekarang ini tanah dan bangunan dimaksud dicari dan dipermasalahkan. Selama ini Para Penggugat dan ahliwaris lainnya ada kemana ???

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 5 (lima) ditolak oleh Tergugat, conform dengan dalil – dalil Eksepsi Tergugat diatas, dimana balik nama terhadap SHM No. 242/Kel. Istiqlal yang semula atas nama Zubaedah Ellong Rahman, yang dibalik nama kepada Tergugat telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang didasarkan pada Akte Jual Beli Nomor : 10/KW/XI/1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Jantje H Sumampouw selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan

Hal.20 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wenang Kota Manado, dimana Jual Beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 6 (enam) diatas ditolak oleh Tergugat, sebab penerbitan Akte Jual Beli No. 10/KW/XI/1997, tanggal 21 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Jantje H Sumampouw selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan Wenang Kota Manado tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan demikian pula terhadap balik nama SHM No. 242/Kel. Istiqlal yang semula atas nama Zubaedah Ellong Rahman, yang dibalik nama kepada Tergugat telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang didasarkan pada Hakim perkara a quo. Akte Jual Beli Nomor : 10/KW/XI/1997 tanggal 21 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Jantje H Sumampouw selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan Wenang Kota Manado, olehnya dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis.

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7 (tujuh) ditolak oleh Tergugat, sebab sangat tidak beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk menuntut ganti rugi baik materil maupun immaterial, sebab penguasaan Tergugat atas bidang tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena penguasaan Tergugat terhadap bidang tanah dan bangunan objek sengketa telah didasarkan atas alas bukti yang sah sebagaimana Akte

Hal.21 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor : 10/KW/XI/1997 tanggal 21 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Jantje H Sumampouw selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan Wenang Kota Manado, dimana Jual Beli atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut telah dilakukan secara terang dan tunai yang dibuktikan dengan adanya penyerahan terhadap objek sengketa kepada Tergugat, sehingga bidang tanah dan bangunan objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat sejak dilakukan penjualan sampai dengan saat ini, olehnya permohonan ganti rugi yang dimohonkan oleh Para Penggugat baik materil maupun immaterial patutlah ditolak dan dikesampingkan.

**10.**Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 (delapan) ditolak oleh Tergugat, sebab penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak merugikan Para Penggugat, oleh karena bidang tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat sampai dengan saat ini adalah merupakan milik sah Tergugat, sehingga Tergugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk menghentikan segala kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat diatas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut.

**11.**Bahwa permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Para Penggugat patutlah ditolak karena tidak mempunyai kekuatan hukum, dan bertentangan dengan surat Edaran Mahkamah Agung RI yang ada.

**12.**Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 10 (sepuluh) ditolak oleh Tergugat, sebab permohonan sita jaminan oleh Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan objek sengketa adalah tidak beralasan dan melawan hukum, sebab penguasaan Tergugat

Hal.22 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Tergugat bukanlah selaku Pembeli yang beritikad buruk, sebab sejak terjadi Jual Beli yang ditindaklanjuti dengan penyerahan dan penguasaan atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada Tergugat, yang kemudian oleh Tergugat bangunan rumah tersebut dilakukan renovasi, tidak pernah ada yang keberatan, maupun melakukan pencegahan termasuk oleh Para Penggugat, sebab Para Penggugat telah mengetahui bahwa bidang tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut telah dijual oleh orang tuan Para Penggugat kepada Tergugat, olehnya dalil – dalil Para Penggugat tersebut patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum.

**13.** Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi oleh Tergugat dalam perkara ini, haruslah dianggap telah dibantah dan ditolak oleh Tergugat melalui jawaban ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka kiranya cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan Amar, sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi,**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

#### **Dalam Provisi,**

- Menolak permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Para Penggugat.

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan ini.

Atau,

Hal.23 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## *Mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono)*

Menimbang, bahwa atas jawaban gugatan Tergugat tersebut diatas, maka kuasa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 4 Januari 2018 dan atas replik tersebut maka kuasa Tergugat juga telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 08 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Manado telah menjatuhkan putusan tanggal 3 Mei 2018 Nomor : 335/Pdt.G/2017/PN Mnd yang amarnya sebagai berikut :

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

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat.

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.601.000 (satu juta enam ratus satu ribu rupiah);

Membaca Relaas Pemberitahuan Putusan kepada Turut Terbanding I/Turut

Tergugat I pada tanggal 21 Mei 2018 dan kepada Turut Terbanding II/Turut

Tergugat II pada tanggal 17 Mei 2018, yang dilaksanakan oleh ANITA SUKARTA,

SE Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manado ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 17 Mei 2018 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri

Hal.24 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding /Tergugat melalui kuasanya pada tanggal 9 Juli 2018, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 11 Juni 2018, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 11 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa atas permintaan banding yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat tersebut, maka kuasa Pemanding/Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 30 Mei 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 31 Mei 2018, yang selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding /Tergugat melalui kuasanya tanggal 10 Juli 2018, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 4 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat, selanjutnya pihak Terbanding/Tergugat telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 05 September 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 10 September 2018 dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pemanding/Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 20 September 2018, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 24 September 2018, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 25 September 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Manado, yang menyatakan telah memberitahukan kepada Pemanding/Penggugat pada tanggal 12 Juli 2018, kepada Terbanding /Tergugat pada tanggal 11 Juli 2018 dan kepada masing-masing Turut Terbanding I/Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II/Turut Tergugat

Hal.25 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Il pada tanggal 5 Juli 2018 diberikan kesempatan yang cukup untuk mempelajari berkas di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado selama 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara Nomor : 335/Pdt.G/2017/PN. Mnd sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Manado;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat memori banding ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah dimajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan tatacara serta persyaratan-persyaratan yang di tentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa permintaan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat telah disertai dengan surat memori banding yang selengkapya sebagai berikut :

1. Bahwa atas amar putusan dan pertimbangan hukum yang telah dijadikan alasan Majelis Hakim dalam mengambil keputusan; Pembanding tetap menghormati walau pendapat Pembanding berbeda, oleh sebab itu Pembanding langsung menyatakan banding.
2. Bahwa Pembanding dengan tegas **Menolak** Putusan Pengadilan Negeri Manado tertanggal 03 Mei 2018 dengan No : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd karena Judex Factie Hakim Peradilan tingkat pertama Sangat keliru; serta tidak objektif dan tidak teliti Bahkan tidak memperhatikan Putusan – putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi sebagai dasar dalam melakukan penilaian melalui

Hal.26 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



pertimbangan hukum yang kemudian mengeluarkan keputusan dengan mengacu pada proses persidangan, dalam menyampaikan keputusan sehingga yang dibuat sangat jauh dari unsur keadilan.

3. Bahwa mencermati uraian pertimbangan hukum pengadilan negeri manado tertanggal 03 mei 2018 dengan Nomor perkara : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd halaman (29) paragraf (03) point (03), Bahwa dalam pertimbangan hukum judex factie telah sangat keliru membenarkan :

**“Bahwa untuk menguatkan dalil – dalilnya Tergugat telah mengajukan bukti – bukti surat yaitu Foto copy SURAT KUASA SESUAI ASLI”.**

Maksud tersebut sebagaimana diuraikan secara jelas dalam halaman (29)

**“(Paragraf 03) = Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalil – dalilnya telah mengajukan bukti – bukti surat sebagai berikut :**

**(point 03) = Foto copy SURAT KUASA tertanggal 29 Mei 1991 dari Zubaedah Ellong Rahman sebagai pemberi kuasa kepada fatma ellong sebagai penerima kuasa, SESUAI ASLI dan diberi metrai cukup diberi tanda (T-3) “**

Bahwa memahami pertimbangan hukum dari judex facti tersebut dapat pbanding sampaikan serta jelaskan melalui memori banding ini :

Bahwa Surat Kuasa sebagaimana dimaksud tersebut diatas yang dihadirkan di dalam proses persidangan sebagai bukti tertulis dengan diberi tanda oleh Tergugat yaitu (T-3), kebenarannya, bahkan sesuai dengan bukti dan fakta Hukum didalam persidangan, Bukti tersebut dihadirkan oleh Tergugat Hanyalah copy”an saja, **TANPA ASLI; Bahkan pula Surat Kuasa tersebut tidak ada keterangan dari saksi – saksi yang di hadirkan oleh Tergugat di persidangan menyampaikan Mengetahui bahkan pernah Melihat surat tersebut, ataupun Menyaksikan langsung terjadi proses kesepakatan pemberian**



kuasa kepada Fatma Ellong dari Alm. Zubaedah Ellong Rachman untuk menandatangani Akta Jual beli dihadapan PPAT.

Akan tetapi Pembanding Merasa sangat kaget bahkan sangat Kecewa, bahwa dalam pertimbangan tertulis bahwa bukti surat kuasa yang di hadirkan dipersidangan oleh Tergugat sesuai asli; Dan berdasarkan hal tersebut telah menjadi dasar dari Majelis Hakim Tingkat pertama menyampaikan Pertimbangan Hukumnya sebagaimana tertulis dalam :

- Halaman (40) Paragraf (03), paragraph (04) dan paragraph (05) dan
- Halaman (41) paragraf (01).

Suatu kebenaran yang tidak dapat di kesampingkan bahkan ditutupi oleh majelis hakim tingkat pertama,

Bahwa telah sangat jelas dalam keterangan sebagaimana TERTULIS dalam Daftar bukti Tergugat, tertanggal 15 Januari 2018 Halaman (02) Nomor urut (04), yang Pembanding akan mencoba menguraikan kembali :

**Bukti T - 4** : Foto copy sesuai aslinya surat keterangan No 007/71.71.04.1009/II/2018, Yang dikeluarkan oleh lurah istiqlal, tertanggal 15 januari 2018, yang diberikan kepada Muhammad Yusuf tarantja (Tergugat) yang menerangkan bahwa benar tergugat adalah merupakan penduduk kelurahan istiqlal yang menjadi korban banjir bandang yang terjadi pada tanggal 14 januari 2014, yang mengakibatkan barang – barang milik muhammad yusuf tarantja (Tergugat) **HANYUT TERBAWA BANJIR, TERMASUK DIDALAMNYA ADALAH SURAT KUASA ASLI YANG DIBUAT ANTARA ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN DAN FATMA ELLONG, SEHUBUNGAN DENGAN PENJUALAN BIDANG TANAH DAN BANGUNAN OBJEK SENGKETA.**

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Bahwa apa yang di sampaikan bahkan diuraikan secara tertulis dalam pertimbangan hukum pengadilan negeri manado tertanggal 03 mei 2018 dengan Nomor perkara : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd halaman (29) paragraf (03) point (03), **adalah dibuat sangat jauh dari unsur Keadilan; dan Tentunya sangat – sangat**

Hal.28 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



merugikan Pembanding yang semula adalah Penggugat, Dikarenakan secara Jelas bahwa Tergugat Tidak Pernah menghadirkan bukti tertulis yaitu Surat Kuasa sesuai Aslinya di Persidangan, dimana bukti tersebut telah secara jelas disampaikan sendiri oleh Tergugat melalui Kuasa Hukumnya yang telah tertuang bahkan diuraikan secara jelas dalam Daftar bukti Tergugat, tertanggal 15 Januari 2018 Halaman (02) Nomor urut (04); ***(Pembanding memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara dari pembanding sudilah kiranya dapat membuka bahkan memeriksa kembali sebagaimana yang dimaksud dari pembanding)***, akan tetapi dalam pertimbangan hukum pengadilan negeri manado tertanggal 03 mei 2018 dengan Nomor perkara : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd halaman (29) paragraf (03) point (03), Ditulis atau tertulis bahwa Tergugat menghadirkan di persidangan surat kuasa tersebut sesuai asli.

Hal mana dalam praktek Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa foto copy dari surat / dokumen dengan kaidah hukum sebagai berikut :

- Surat bukti foto copy yang tidak pernah di ajukan atau tidak pernah ada surat Aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti \_ \_ \_ \_ \_ ( ***Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3609 K/Pdt/1985***).

Bahwa berdasarkan hal tersebut dasar dari pendapat Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor : 3609 K/Pdt/1985 tentunya ditegaskan bahwa Foto copy dari sebuah surat / dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidaklah dapat di Pertimbangkan Sebagai Alat Bukti surat menurut Hukum Acara Perdata ( ***Vide Pasal 1888 KUHPerdata : Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang aslinya itu ada, maka salinan – salinan serta ikhtisar – ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan – salinan serta ikhtisar – ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya***).

Hal.29 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka oleh dan sebab itu kami selaku pembanding berpendapat dan kiranya majelis hakim banding juga akan sependapat dengan kami bahwa pertimbangan hukum dari majelis hakim tingkat pertama adalah :

1. **Putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (niet voldoende gemotiveerd) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian. \_ \_ \_ \_ (Putusan MA No. 672 K/Sip/1972);**
2. **Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak saksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan. \_ (Putusan No. 2461 K/Pdt/1984).**

## OLEH KARENA ITU

Karena Judex Facti mendasarkan keputusannya atas surat – surat bukti yang terdiri dari Foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting – penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, Judex Fecti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti – bukti yang tidak sah.

Sebagaimana \_ \_ \_ \_ \_ ( **Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 – 4 – 1976 Nomor : 701 K/Sip/1974**).

4. Bahwa mencermati pertimbangan hukum pengadilan negeri manado tertanggal 03 mei 2018 dengan Nomor perkara : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd halaman 40 paragraf (03), Bahwa dalam pertimbangan hukum judex factie telah keliru berasumsi yang pada intinya :

**“Menimbang, Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat lainnya yaitu Bukti T-3 berupa Surat Kuasa Ternyata Alm. Zubaedah Ellong Rachman sebelumnya telah memberikan kuasa kepada Fatma Ellong untuk menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah objek sengketa”.**

Bahwa memahami pertimbangan hukum dari judex facti tersebut dapat pembanding sampaikan serta jelaskan melalui memori banding ini, adalah sebagai berikut :

Hal.30 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



1. Bahwa hakim tingkat pertama telah salah menjadikan surat kuasa sebagaimana dimaksud dalam perkara ini sebagai dasar Pertimbangan Hukum untuk mengeluarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap; dikarenakan bahwa surat kuasa tersebut merupakan bukti surat yang dihadirkan oleh tergugat di persidangan pada agenda pembuktian tanpa asli (*tidak ada asli*); **tentunya secara professional Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan haruslah memperhatikan sumber – sumber hukum dalam mempertimbangkan suatu alat bukti dimana bukti tersebut disampaikan TANPA ASLI oleh Pihak berperkara; yang adalah sebagai berikut :**

- Surat bukti foto copy yang tidak pernah di ajukan atau tidak pernah ada surat Aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti \_ \_ \_ \_ \_ ( *Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3609 K/Pdt/1985*).

- **Pasal 1888 KUHPerdata : Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang aslinya itu ada, maka salinan – salinan serta ikhtisar – ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan – salinan serta ikhtisar – ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya;**

**OLEH KARENA ITU**

Karena Judex Facti mendasarkan keputusannya atas surat – surat bukti yang terdiri dari Foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting – penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, Judex Fecti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti – bukti yang tidak sah.

Sebagaimana \_ \_ \_ \_ \_ ( *Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 – 4 – 1976 Nomor : 701 K/Sip/1974*).

2. Bahwa hakim tingkat pertama telah salah mengambil keputusan dengan dasar telah mempertimbangkan surat kuasa sebagaimana pertimbangannya tersebut diatas bahkan pula telah



lalai dan tidak memperhatikan kembali, bahwa surat kuasa tersebut merupakan bukti surat yang dihadirkan oleh tergugat di persidangan pada agenda pembuktian dimana tidak ada keterangan dari saksi – saksi yang di hadirkan oleh Tergugat di persidangan menyampaikan mengenai Kebenaran Mengetahui bahkan pernah Melihat surat tersebut, ataupun Menyaksikan langsung terjadi proses kesepakatan dari Alm. Zubaedah Ellong Rachman sebelumnya telah memberikan kuasa kepada Fatma Ellong untuk menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah objek sengketa;

*Tentunya secara professional Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan haruslah memperhatikan sumber – sumber hukum dalam mempertimbangkan suatu alat bukti dimana bukti tersebut disampaikan oleh Pihak berperkara; yang adalah sebagai berikut :*

- Foto copy surat tanpa disertai surat / dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan perdata. \_ \_ \_ \_ \_ ( **Putusan Mahkamah Agung Nomor : 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 september 1998**).

3. Bahwa jika mencermati PEMBERIAN KUASA untuk bertindak atas nama pihak pertama untuk menandatangani akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah sehubungan dengan sertifikat tanah tersebut diatas sudah terjual kepada tergugat. \_ \_ \_ \_ \_ ( **Bukti surat dari Tergugat dalam daftar bukti tertanggal 15 januari 2018 bukti dengan tanda (T – 3) ; - - - - - Hal mana Surat Kuasa Tersebut Merupakan JENIS SURAT KUASA MUTLAK, Sebab Surat Kuasa Tersebut Dibuat tertanggal 29 mei 1991 dengan maksud dan tujuan untuk menanda tangani Akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah, Yang Pelaksanaannya terjadi pada tanggal penerbitan Akta Jual**

Hal.32 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

MND



**Beli yang dikeluarkan oleh PPAT Jantje H Sumampouw dengan Nomor : 10/KW/XI/1997 Tertanggal 21 November 1997. Dengan kesimpulan waktu (6) tahun.**

Tentunya dengan waktu (6) tahun inilah dapat dikaji bahwa Jenis Surat Kuasa tersebut adalah kuasa Mutlak; Sebagaimana tersebut diatas merupakan jenis surat kuasa **YANG DILARANG DIGUNAKAN DALAM PROSES PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH / JUAL BELI TANAH, SEBAGAIMANA DIATUR DALAM INSTRUKSI MENDAGRI NO.14 TAHUN 1982 TERTANGGAL 06 MARET 1982.**

Dimana Intruksi MENDAGRI tersebut terdiri dari lima diktum yang isinya berupa perintah-perintah kepada seluruh pejabat Agraria, camat, dan pejabat pertanahan lain (termasuk PPAT) untuk tidak menjalankan pengalihan hak atas tanah dengan dasar berupa Kuasa Mutlak.

Bahwa, Di dalam Diktum pertama setidaknya ada penegasan pelarangan tersebut: ***“Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat / menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.”***

Artinya Pejabat - pejabat yang dimaksud dalam diktum pertama dilarang untuk membuat dan termasuk juga menguatkan.

BAHWA PADA DIKTUM BAGIAN KEDUA HURUF (B) MENJELASKAN PENGERTIAN MENGENAI SURAT KUASA MUTLAK YANG PADA HAKEKATNYA MERUPAKAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH ADALAH KUASA MUTLAK YANG MEMBERIKAN KEWENANGAN KEPADA PENERIMA KUASA UNTUK MENGUASAI DAN MENGGUNAKAN TANAHNYA SERTA MELAKUKAN SEGALA PERBUATAN HUKUM YANG MENURUT HUKUM DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMEGANG HAKNYA.

SERTA PADA DIKTUM BAGIAN KETIGA SANGAT JELAS MELARANG PEJABAT – PEJABAT AGRARIA UNTUK MELAYANI PENYELESAIAN STATUS HAK ATAS TANAH YANG

Hal.33 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

MND



MENGGUNAKAN SURAT KUASA MUTLAK SEBAGAI BAHAN PEMBUKTIAN PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH.

Bahkan, Kemudian pelarangan tersebut juga diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam Pasal 39 ayat (1) huruf (d) yaitu :

**PPAT Menolak untuk membuat Akta Jika :**

Huruf (d) --- Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan Perbuatan Hukum PEMINDAHAN HAK.

Oleh karena itu berdasarkan ketentuan, instruksi serta peraturan pemerintah yang berlaku yang hubungan hukumnya mengatur dengan sangat jelas, maka dengan sendirinya surat kuasa sebagaimana yang dimaksud telah sangat – sangat bertentangan dan kebenarannya tidak mempunyai kekuatan hokum untuk menjadi dasar bagi setiap pejabat yang berwenang untuk Melakukan ataupun menerbitkan suatu hak terhadap tanah a quo yang saat ini menjadi objek sengketa.

5. Bahwa mencermati pertimbangan hukum pengadilan negeri manado tertanggal 03 mei 2018 dengan Nomor perkara : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd halaman 40 paragraf (04), Bahwa dalam pertimbangan hukum judex factie telah keliru berasumsi yang pada intinya :

***“Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 ini walaupun Penggugat menyatakan kalau Lurah Istiqlal Syamsudin Butalo yang menanda tangani sebagai pihak yang mengetahui pada waktu dibuat Surat Kuasa tersebut 29 Mei 1991 belum menjabat sebagai Lurah namun menurut Majelis Hakim hal ini tidak menjadikan Surat Kuasa tersebut tidak berkenan atau palsu karena yang membuat Surat Kuasa tersebut adalah Alm. Zubaedah Ellong Rachman sebagai pihak pertama dan Fatma Ellong sebagai pihak kedua dengan disaksikan oleh Ali Djahli dan Mahmud Syawie sedang alasan Syamsudin Butolo hanya sebagai pihak yang turut mengetahui saja apalagi berdasarkan***

Hal.34 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



*bukti T-11, bukti T-3 berupa Surat Kuasa ini telah dilaporkan ke Polda Sulut karena diduga palsu namun akan tetapi setelah diadakan gelar perkara Polisi menyimpulkan laporan tersebut tidak dapat ditingkatkan ke tahap Penyidikan karena bukan merupakan suatu peristiwa pidana;*

Bahwa Mencermati serta memahami pertimbangan hukum dari judex facti tersebut diatas dapat pbanding sampaikan serta jelaskan melalui memori banding ini, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa hakim tingkat pertama telah salah menyampaikan pertimbangan hukumnya dengan dalil sebagaimana tersebut diatas; karena Majelis hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan suatu bukti tertulis yaitu Surat Kuasa dengan bukti yang diberi tanda (T-3), tanpa melihat dari kajian sudut pandang Yuridis **bahkan jika Majelis Hakim tingkat pertama menyampaikan pertimbangan hukumnya yaitu :**

*“Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 ini walaupun Penggugat menyatakan kalau Lurah Istiqlal Syamsudin Butalo yang menanda tangani sebagai pihak yang mengetahui pada waktu dibuat Surat Kuasa tersebut 29 Mei 1991 belum menjabat sebagai Lurah*

*Namun menurut Majelis Hakim hal ini tidak menjadikan Surat Kuasa tersebut tidak berkenan atau palsu karena yang membuat Surat Kuasa tersebut adalah Alm. Zubaedah Ellong Rachman sebagai pihak pertama dan Fatma Ellong sebagai pihak kedua dengan disaksikan oleh Ali Djahli dan Mahmud Syawie sedang alasan Syamsudin Butolo hanya sebagai pihak yang turut mengetahui saja”*

Majelis Hakim tingkat pertama **HARUSLAH** menyampaikan dasar Hukumnya agar supaya pertimbangan hukum seperti itu bisa dan dapat digunakan terhadap perkara – perkara yang sama; Karena putusan yang dijatuhkan haruslah berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*. Karena telah jelas bahwa Alasan – alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan haruslah bertitik tolak dari ketentuan :

Hal.35 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



- Pasal-pasal tertentu peraturan perundang – undangan,
- Hukum kebiasaan,
- Yurisprudensi,
- Doktrin hukum

Agar supaya jelas bagi para pencari keadilan.

Karena menjadi Rancu bahkan janggal dalam pemikiran bahkan Pemahaman dari pembanding; sebab bagaimana bisa surat kuasa tersebut dibuat dan disepakati di depan pejabat pemerintah kelurahan (LURAH), ternyata dalam Fakta yang sebenarnya pejabat tersebut BUKAN menjabat sebagai Lurah.

Oleh karenanya dalam kesempatan tertulis inilah melalui memori banding pembanding memohon kepada Majelis hakim pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara dari pembanding untuk boleh dan dapat MEMBERIKAN KEADILAN YANG BERKETUHANAN YANG MAHA ESA.

2. Bahwa hakim tingkat pertama telah salah menyampaikan pertimbangan hukumnya dengan dalil sebagaimana tersebut diatas; karena Majelis hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan suatu bukti tanpa melihat dari kajian sudut pandang Yuridis **bahkan jika Majelis Hakim tingkat pertama menyampaikan pertimbangan hukumnya yaitu :**

***“Berdasarkan bukti T-11, bukti T-3 berupa Surat Kuasa ini telah dilaporkan ke Polda Sulut karena diduga palsu namun akan tetapi setelah diadakan gelar perkara Polisi menyimpulkan laporan tersebut tidak dapat ditingkatkan ke tahap Penyidikan karena bukan merupakan suatu peristiwa pidana”;***

adalah merupakan HAL YANG SANGAT KELIRU karena menjadikan patokan bahwa SP2HP atau (Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan) merupakan suatu Kesimpulan bahwa laporan tersebut tidak dapat ditingkatkan ke tahap penyidikan karena bukan merupakan suatu peristiwa pidana, tentunya SP2HP HANYALAH (Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan); BUKAN merupakan (Surat Perintah Pemberhentian Penyelidikan) SP3. Oleh karena jika laporan dari pembanding tersebut TELAH DIHENTIKAN SECARA HUKUM KARENA TIDAK CUKUP BUKTI ATAUKAH BUKAN MERUPAKAN PIDANA MAKA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENEGAK HUKUM (POLRI) HARUSLAH MENYAMPAIKAN KEPADA PEMBANDING SURAT PERINTAH PEMBERHENTIAN PENYELIDIKAN (SP3) BUKAN SURAT PEMBERITAHUAN PERKEMBANGAN HASIL PENYIDIKAN (SP2HP).

Maka oleh dan sebab itu kami selaku pembanding berpendapat dan kiranya majelis hakim banding juga akan sependapat dengan kami bahwa pertimbangan hukum dari majelis hakim tingkat pertama adalah :

1. Putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (niet voldoende gemotiveerd) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian. \_\_\_\_\_ (Putusan MA No. 672 K/Sip/1972);

2. Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak saksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan. \_ (Putusan No. 2461 K/Pdt/1984).

6. Bahwa mencermati pertimbangan hukum pengadilan negeri Manado tertanggal 03 mei 2018 dengan Nomor perkara : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd halaman 41 paragraf (02), yaitu ***“Menimbang bahwa selain itu berdasarkan keterangan dari saksi – saksi terutama saksi Sandra maria, dan arifin tubagus menerangkan kalau saksi – saksi pernah Mendengar dari tergugat sendiri maupun mendengar dari Alm. Zubaedah EllongRachman kalau tanah sengketa yang diduduki oleh tergugat telah dijual oleh Alm. Zubaedah Ellong Rachman kepada Mohammad Yusuf Taranjta (tergugat)”***.

Mencermati serta memahami pertimbangan hukum dari iudex facti tersebut diatas dapat pembanding sampaikan serta jelaskan bahwa saksi – saksi yang telah dijadikan sebagai dasar dari majelis hakim tingkat pertama untuk dipertimbangkan keterangannya menjadi alat bukti adalah sangat – sangat keliru dan bertentangan dengan hukum dikarenakan saksi – saksi tersebut hanyalah MENDENGAR sehingga Keterangan dari saksi – saksi tersebut dikategorikan sebagai

Hal.37 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



Testimonium De Auditu yaitu kesaksian atau keterangan karena mendengar.

Menurut yahya harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan (Hal 661) menjelaskan bahwa syarat materil saksi sebagai alat bukti berdasarkan Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUHPerdata, keterangan yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas. Dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak.

Oleh karenanya keterangan seorang saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya :

- a. Berada diluar kategori saksi yang dibenarkan Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUHPerdata
- b. Keterangan saksi yang demikian, hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu*
- c. Disebut juga kesaksian tidak langsung Atau bukan saksi mata yang mengalami, melihat, atau mendengar sendiri pokok perkara yang disengketakan.

Hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Nomor : 881 K/Pdt/1983** yang menegaskan saksi – saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari de auditu, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti.

Maka oleh dan sebab itu kami selaku pembeding berpendapat dan kiranya majelis hakim banding juga akan sependapat dengan kami bahwa pertimbangan hukum dari majelis hakim tingkat pertama adalah :

1. Putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (niet voldoende gemotiveerd) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian. \_ \_ \_ \_ (Putusan MA No. 672 K/Sip/1972);

Hal.38 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak saksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan. \_ (Putusan No. 2461 K/Pdt/1984).

Bahwa, berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Pembanding yang semula adalah Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi utara untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

1. **Menerima Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;**
2. **Membatalkan Putusan Pengadilan negeri Manado Nomor : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd tertanggal 03 mei 2018;**
3. **Mengabulkan gugatan penggugat / pembanding untuk seluruhnya;**
4. **Menghukum terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkatan peradilan.**

Sekiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil – adilnya ( ex ae – quo et bono).

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang selengkapya sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding dahulu Tergugat telah menerima Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a quo, karena Putusan tersebut telah dipertimbangkan secara benar dan tepat dalam keseluruhannya baik terhadap tuntutan Provisi maupun dalam pokok perkara, olehnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidaklah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya.
2. Bahwa keberatan Pembanding dalam keseluruhan memori bandingnya mohon ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Manado, karena alasan banding a quo semuanya telah dipertimbangkan secara cermat dan benar dengan didasarkan pada semua bukti dan saksi yang telah diajukan dalam persidangan perkara a quo, baik yang diajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat, maupun yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat, sehingga pertimbangan Majelis Hakim

Hal.39 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



Tingkat Pertama tersebut tidak menyalahi hukum acara dan penerapan hukumnya telah sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan.

3. Bahwa terhadap keberatan Pembanding/Penggugat pada angka 3 (tiga) patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum, sebab alasan – alasan terhadap keberatan Pembanding/Penggugat tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan secara baik dan benar dengan dihubungkan pada semua fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, yang didasarkan pada bukti surat dan keterangan saksi-saksi, baik yang diajukan oleh Terbanding / Tergugat maupun yang telah diajukan oleh Pembanding/Penggugat, sehingga terhadap keberatan – keberatan Pembanding dahulu Penggugat tersebut, hanyalah merupakan pengungkapan terhadap hal-hal yang sebenarnya telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dalam putusan perkara a quo, olehnya keberatan – keberatan Pembanding dahulu Penggugat dalam memori bandingnya tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Banding.

4. Bahwa terhadap keberatan Pembanding/Penggugat pada angka 4 (empat) patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum, yang menyebutkan dengan melihat tanggal pemberian Kuasa yang diberikan oleh **Almh. ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN** kepada Fatma Ellong selaku Penerima Kuasa dan pada saat digunakannya Surat Kuasa tersebut, maka Kuasa Hukum Para Penggugat/Pembanding telah berkesimpulan bahwa Surat Kuasa tersebut adalah merupakan jenis Surat Kuasa Mutlak, yang menurut Kuasa Para Penggugat dilarang digunakan dalam proses pemindahan tanah/Jual Beli tanah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tertanggal 6 Maret 1982, akan tetapi Kuasa Hukum Para Penggugat tidak memberikan gambaran dan penjelasan mengenai klausula yang seperti apa yang dimaksud sebagai Surat Kuasa Mutlak tersebut, olehnya Kuasa Hukum Tergugat/Terbanding menolak dengan tegas dalil – dalil keberatan Para Penggugat/Pembanding tersebut dengan alasan sebagai berikut :

Hal.40 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



- Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan : *Pemberian Kuasa adalah Suatu Persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa*, maka dengan demikian oleh karena pemberian Kuasa memiliki unsur sebagai suatu perjanjian yaitu persetujuan maka pemberian kuasa seperti halnya perjanjian adalah menganut sistim terbuka atau asas kebebasan berkontrak.
- Bahwa yang dimaksud dengan Kuasa Mutlak adalah Kuasa terkait pemindahan hak atas tanah yang memuat klausula “ Tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa “ artinya didalam kuasa tersebut dilarang mengandung unsur Tidak Dapat Ditarik Kembali yang mengenyampingkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdara.
- Bahwa sebagaimana yang dimaksudkan dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tertanggal 6 Maret 1982, maka Surat Kuasa yang dilarang sehubungan dengan pemindahan hak atas tanah adalah Surat Kuasa yang memuat klausula “ tidak dapat ditarik kembali dan mengenyampingkan pasal 1813 KUHPerdara serta Surat Kuasa yang didalamnya memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa yang mencakup segala macam tindakan hukum mulai dari menjual, menyewakan, meminjam pakai, kerja sama dan lain lain dalam satu Surat Kuasa.
- Bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat/Pembanding telah salah menafsirkan mengenai klausula dalam pemberian Kuasa oleh **Almh. ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN** , kepada **Fatma Ellong** tertanggal 29 Mei 1991 dengan mengetahui Pemerintah setempat yakni Lurah Istiqlal yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yakni Ali S. Djabli dan Mahmud Syawie, untuk melakukan penjualan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cik Ditiro 6 Nomor : 35 Kelurahan Istiqlal Lingkungan I Kota Manado sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 242/Istiqlal Tahun 1985 dengan Surat ukur Nomor : 147 tertanggal 26 Maret 1985 dengan luas 210 M2 a.n. Zubaidah Ellong Rachman tersebut, sebab dalam pemberian kuasa tersebut tidaklah mencantumkan

Hal.41 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



klausula tidak dapat ditarik kembali dan juga tidak adanya klausula yang mengenyampingkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, serta pada saat digunakan Kuasa Menjual tersebut oleh Fatma Ellong untuk mengalihkan tanah dan bangunan rumah objek sengketa kepada Tergugat / Terbanding saat itu Almh. ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN, masih hidup dimana Pemberian Kuasa tersebut tidak pernah dicabut ataupun dibatalkan oleh Almh ZUBAEDAH ELLONG RAHMAN.

- Bahwa berdasarkan uraian Tergugat / Terbanding di atas telah dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan Kuasa Mutlak haruslah dilihat dari klausula yang terdapat di dalam Surat Kuasa tersebut dan bukan didasarkan pada waktu diberikan Kuasa dan saat digunakan kuasa tersebut sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat Pembanding, olehnya dali-dalil Para Penggugat/Pembanding tersebut patutlah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak beralasan hukum.

5. Bahwa terhadap keberatan – keberatan Pembanding dahulu Penggugat selain dan selebihnya dalam keseluruhan memori bandingnya, patutlah ditolak dan dikesampingkan, oleh karena keberatan Pembanding / Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum, sebab segala yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya sudah benar dan tidak keliru, dan segala yang telah disimpulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam putusan perkara a quo telah didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, dan bukan didasarkan pada prasangka dan rekayasa sebagaimana keberatan yang disampaikan oleh Pembanding/ Penggugat, dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado dalam perkara a quo sudah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yang telah didasarkan pada bukti – bukti surat maupun keterangan saksi – saksi, baik yang diajukan oleh Terbanding / Tergugat maupun bukti surat dan keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Pembanding/ Penggugat dalam persidangan, dan Terbanding / Tergugat telah dapat membuktikan dalil – dalil bantahan terhadap gugatan Penggugat/ Pembanding dalam perkara a quo, olehnya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado yang telah menolak gugatan

Hal.42 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya dalam perkara a quo sudah tepat dan tidak menyalahi hukum acara dan penerapan hukumnya telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam dipersidangan.

**Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan oleh Terbanding/ Tergugat di atas , maka Terbanding/Tergugat dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Manado Cq Majelis Hakim Banding yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berkenan memutuskan sebagai berikut :**

- Menolak Permohonan Banding Pembanding/Penggugat.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado, tanggal 03 Mei 2018, dalam perkara Nomor : 335 / Pdt . G / 2017/ PN. MND.
- Menghukum dan membebankan Pembanding/Penggugat untuk membayar Biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim tingkat banding mempelajari dengan seksama alasan-alasan dalam surat memori banding dari Pembanding/Penggugat, alasan-alasan dalam surat kontra memori banding dari Terbanding/Tergugat dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan dalam putusan majelis hakim tingkat pertama tanggal 3 Mei 2018 Nomor : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd maka putusan pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta, keadaan-keadaan yang ada, sedangkan ternyata dalam memori banding dari pembanding tidak terdapat hal-hal baru, maka majelis pengadilan tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut dan selanjutnya mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan hakim tingkat banding dalam memutuskan perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas maka putusan pengadilan tingkat pertama Nomor : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd tanggal 3 Mei 2018

Hal.43 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ditingkat banding, maka Pembanding semula Penggugat tetap dinyatakan sebagai pihak yang kalah ;

Menimbang, oleh karena putusan pengadilan tingkat pertama dikuatkan ditingkat banding, maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar sebagaimana tertera di dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat, pasal-pasal RBg., Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan, dan pasal-pasal ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 335/Pdt.G/2017/PN.Mnd tanggal 3 Mei 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado pada hari Senin tanggal 12 Nopember 2018, oleh kami POLTAK PARDEDE, SH Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Manado selaku Hakim Ketua Majelis, KISWORO, SH.MH dan DR EDI HASMI, SH. M.Hum

Hal.44 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado tanggal 9 Oktober 2018 Nomor : 150/PDT/2018/PT MND, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 21 Nopember 2018 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh LEXIE R.K KALESARAN, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

ttd

KISWORO, SH. MH

ttd

DR EDI HASMI, SH. M.Hum

HAKIM KETUA

ttd

POLTAK PARDEDE, SH

PANITERA PENGGANTI

ttd

LEXIE R.K KALESARAN, SH

## Biaya-biaya :

1. Pemberkasan Rp.139.000,-

Hal.45 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**

**MND**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	Redaksi	Rp. 5.000,-
3.	Meterai	Rp. 6.000,-
Jumlah		Rp. 150.000,-

Untuk salinan  
Pengadilan Tinggi Manado  
Panitera

ARMAN, SH  
Nip. 19571023 198103 1 004

**MND**

Hal.46 dari 42 hal. **Putusan Nomor 150/PDT/2018/PT**