



PUTUSAN

Nomor : 1247 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

NICK TANIMENA, bertempat tinggal di Jalan Taman Kusuma Bangsa No.6 Surabaya, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : **PIETER TALAWAY, S.H., C.N., M.B.A. dan kawan-kawan**, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Arjuno No.12 C Surabaya ; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. **MAX MILIAAN RUMOEI**, bertempat tinggal di Jalan Said Perintah No.27 Ambon (Toko Granada) ;
2. **TELLY NIO**, bertempat tinggal di Jalan Ir. M. Putuhena Wayame, Desa Wayame, Kecamatan Teluk Ambon Bagoala, Ambon (Toko Baru Wayame) ;
3. **THEIS TUHUTERU**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Setia Budi No.20 Kota Ambon (Toko Lima Satu) dan/atau di Jalan Pucang Anom No.84 Surabaya ; Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding dan Tergugat II, III/Pembanding ;

d a n :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL AMBON, berkedudukan di Jalan Sudirman Hatiwe Kecil-Tantui, Kota Ambon ; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan Turut Termohon

Hal.1 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Ambon pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah, yang terdiri dari :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.524/Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.375/1984 tanggal 8 September 1984, seluas 303 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama Penggugat, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon (vide bukti P-1) ;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.535/Ahusen, Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984, seluas 298 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama Penggugat, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon (vide bukti P-2) ;

Selanjutnya kedua bidang tanah tersebut di atas disebut objek sengketa ;

bahwa pada tanggal 17 Februari 2004, diantara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan akan hal-hal sebagai berikut :

- a. Tergugat I diberi kuasa menjual 2 (dua) persil tanah milik Penggugat sebagaimana tertera butir 1 posita gugatan, dengan harga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), oleh karenanya Penggugat dan Tergugat I telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual di hadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H., dengan Akta No.14 tanggal 17 Februari 2004 (vide bukti P-3) ;
- b. Tergugat I berkewajiban menebus sertifikat yang diagunkan di Bank Mandiri Ambon dengan kesepakatan bahwa hasil penjualan terhadap 2 (dua) persil tanah milik Penggugat tersebut, setelah dipotong dengan pelunasan kredit Bank, maka sisa uangnya dikembalikan kepada Penggugat, untuk itu Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Kuasa tanggal 17 Februari 2004 No.12 yang dibuat di hadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H., Notaris di Surabaya (vide bukti P-4) ;

bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah melimpahkan kuasanya (subsitusi) kepada Tergugat II dengan Akta Pemindahan Kuasa (subsitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004, yang



dibuat di hadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H., Notaris di Surabaya, dan Tergugat II dengan kuasa pelimpahan tersebut menjual kepada Tergugat III, 2 (dua) persil bidang tanah milik Penggugat tersebut dengan Akta Jual Beli No.117/2004 tanggal 7 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H., Notaris di Ambon dan Akta Jual Beli No.118/2004 tanggal 7 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H., Notaris di Ambon ;

bahwa pelimpahan kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II, jelas bertentangan dengan hukum, karena tidak didasarkan pada pemberian kuasa oleh Penggugat secara substitusi dan tidak didukung dengan penebusan sertifikat milik Penggugat di Bank Mandiri, sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang terurai dalam point ke 2 posita gugatan ;

bahwa dengan menggunakan alas hak yang bertentangan dengan hukum, yaitu kuasa substitusi tanpa persetujuan dan ijin Penggugat dan sertifikat yang aspal (asli sertifikat masih dalam agunan di Bank Mandiri Cabang Ambon), Tergugat II telah menjual persil-persil tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III ;

bahwa Tergugat III telah membeli persil-persil tanah milik Penggugat dan telah menguasai tanah objek sengketa dengan alas hak yang tidak sah, maka jual beli antara Tergugat II dan III mengandung cacat hukum, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum. Dan saat diajukan gugatan a quo, tanah objek sengketa dalam penguasaan Tergugat III ;

bahwa perbuatan para Tergugat berupa transaksi jual beli hak atas tanah milik Penggugat tanpa ijin Penggugat maupun tanpa alas hak yang benar dan sah, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad), oleh karenanya para Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing-masing :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.524/Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.375/1984 tanggal 8 September 1984, seluas 303 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon ;



- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.535/Ahusen, Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984, seluas 298 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon ;

kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang ;
bahwa untuk itu Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah terdiri dari :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.524/Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.375/1984 tanggal 8 September 1984, seluas 303 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon ;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.535/Ahusen, Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984, seluas 298 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon ;

bahwa oleh karenanya, demi hukum Akta Jual Beli No.117/2004 tanggal 7 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H., Notaris di Ambon dan Akta Jual Beli No.118/2004 tanggal 7 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H., Notaris di Ambon, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku ;

bahwa secara provisional, guna menghindari kerugian yang lebih lanjut akibat penguasaan oleh pihak lain di lokasi tanah milik Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III, maka sudah sewajarnya demi keadilan hukum jika Majelis Hakim sebelum memberikan putusan akhir, terlebih dahulu memberikan putusan provisional agar Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar tidak melakukan segala tindakan hukum apapun terhadap objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah terdiri dari :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.524/Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.375/1984 tanggal 8 September 1984, seluas 303 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan



Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon ;

- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.535/Ahusen, Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984, seluas 298 M², terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani, Ambon ;

atau memposisikan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan status quo sampai adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) ;

bahwa perbuatan para Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli tanpa alas hak yang sah dan penguasaan terhadap tanah objek sengketa yang secara yuridis milik Penggugat, jelas merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa oleh karenanya para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil, yang seluruhnya berjumlah Rp.2.125.000.000,- (dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagaimana tersebut dalam gugatan, dan ditambah kerugian denda setiap bulannya sejumlah 3% x Rp.1.125.000.000,- = Rp.33.750.000,- (tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak bulan Februari 2008 hingga para Tergugat membayar lunas seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat ;

bahwa mengingat Turut Tergugat adalah pihak yang berwenang menerbitkan dan/atau membatalkan sertifikat hak atas tanah a quo, maka Turut Tergugat patut dihukum untuk mentaati putusan ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ambon agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas barang-barang milik para Tergugat, antara lain :

- a. Tanah dan bangunan beserta seluruh isi inventarisnya yang terletak di Jalan Said Perintah No.27 Ambon (Toko Granada) ;



- b. Tanah dan bangunan beserta seluruh isi inventarisnya yang terletak di Jalan Ir. M. Putuhena, Desa Wayame, Kecamatan Teluk Ambon Bagoala, Ambon (Toko Baru Wayame) ;
 - c. Tanah dan bangunan beserta seluruh isi inventarisnya yang terletak di Jalan Dr. Setia Budi No.20 Kota Ambon (Toko Lima Satu) ;
 - d. Tanah dan bangunan beserta seluruh isi inventarisnya yang terletak di Jalan Pucang Anom No.84 Surabaya ;
- serta barang-barang lain yang akan ditentukan dan diketemukan kemudian, dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar tidak melakukan segala tindakan hukum apapun dan tidak menggunakan dalam bentuk apapun terhadap objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, masing-masing :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 524/Desa Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.375/1984 tanggal 08 September 1984, seluas 303 M² (tiga ratus meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon" ;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 535/Desa Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984, seluas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon" ;atau memposisikan tanah objek sengketa tersebut dalam keadaan status quo sampai adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan ;



2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hubungan transaksi jual beli tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat sebagaimana tersebut di atas ;
4. Menyatakan Kuasa Substitusi tertanggal 26 Mei 2004 sebagaimana Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor : 32, yang dibuat di hadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO, S.H., Notaris di Surabaya, cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan berlaku ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku Akta Jual Beli No.117/2004 tanggal 07 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. ROSTIATY NAHUMARURY, S.H., Notaris di Ambon dan Akta Jual Beli No.118/2004 tanggal 07 Juni 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. ROSTIATY NAHUMARURY, S.H., Notaris di Ambon ;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, masing-masing :
 - A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 524/Desa Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.375/1984 tanggal 08 September 1984, seluas 303 M² (tiga ratus meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : “Tanah di Jalan A. Yani, Ambon” ;
 - B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 535/Desa Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984, seluas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : “Tanah di Jalan A. Yani, Ambon” ;
7. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan kembali tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, masing-masing :



A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 524/Desa Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.375/1984 tanggal 08 September 1984, seluas 303 M² (tiga ratus meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon" ;

B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 535/Desa Kelurahan Ahusen, Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984, seluas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon" ;

kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari penghuni dan barang ;

8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
9. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar 3% x Rp.1.125.000.000,- = Rp.33.750.000,- (tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Ambon hingga para Tergugat membayar lunas seluruh kerugian yang Penggugat ;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk taat pada putusan ini ;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ;



Atau :

- Putusan yang adil dan bijaksana (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang pihaknya yang digugat (eksepsi plurium litis consortium), yaitu tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara, yakni :

- Rina Hartati Muljono, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya, yang telah menerbitkan Akta Kuasa Notariil No.12 dan No.14 tanggal 17 Februari 2004 antara Penggugat dengan Tergugat I, serta No.32 tanggal 26 Mei 2004 antara Tergugat I dengan Tergugat II ;
- Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H., Notaris/PPAT di Ambon yang telah diterbitkan Akta Jual Beli No.117/2004 dan No.118/2004 tanggal 7 Juni 2004 antara Tergugat II dengan Tergugat III ;
- Bank Mandiri Cabang Ambon sebagai tempat dimana dan yang memegang fisik Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 atas nama Penggugat diagunkan ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II :

bahwa gugatan Penggugat telah salah dan keliru pihak/subjeknya, yaitu menarik Tergugat II sebagai pihak (Tergugat) pada perkara ini, karena :

- Penggugat telah memberikan kuasa menjual objek sengketa kepada Tergugat I atas dasar Akta Kuasa Notariil No.14 tanggal 17 Februari 2004 di hadapan Rina Hartati Muljono, S.H., Notaris/PPAT di Surabaya, sehingga hak Penggugat terhadap objek sengketa sudah tiada lagi atau sudah beralih karena susah ada transaksi jual beli (vide putusan Mahkamah Agung R.I. No.565 K/Sip/1973) ;
- Tergugat III tidak pernah membuat suatu perjanjian dalam bentuk apapun, maka adalah keliru bila Tergugat III diikutsertakan dalam perkara ini ;

bahwa pihak yang digugat tidak lengkap/kurang pihaknya (eksepsi plurium litis consortium sebagai Tergugat perkara ini, karena



Penggugat menyatakan Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 milik Penggugat masih dalam agunan pada Bank Mandiri Cabang Ambon, akan tetapi dalam gugatannya Penggugat tidak menarik Bank Mandiri tersebut sebagai salah satu Tergugat (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.621 K/Sip/1975 jo No.1566 K/Pdt/1983) ;

bahwa pihak yang digugat salah alamat/tempat tinggal pihak tergugat III, yaitu dalam gugatan Penggugat, alamat yang ditujukan kepada Tergugat III tidak memberikan kepastian hukum, karena alamat yang ditulis dalam gugatan, Tergugat III beralamat di Jalan Dr. Setia Budi No.2 C Kota Ambon (Toko Lima Satu) dan/atau di Jalan Pucang Anom No.84 Surabaya yang memiliki wilayah hukum yang berbeda ;

Eksepsi Turut Tergugat :

bahwa Turut Tergugat tidak salah menerapkan perbuatan hukum berupa balik nama Sertifikat Hak Milik No.524/Ahusen dan No.535/Ahusen, dimana perbuatan hukum itu terjadi adanya Akta Jual Beli No.117/ 2004 dan No.118/2004 tanggal 7 Juni 2004, hal mana sesuai Undang-Undang No.21 Tahun 1997 Pasal 2 ayat (2) butir a ;

bahwa Turut Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk menguji suatu data yuridis, apa itu palsu atau bukan palsu, namun yang berkompeten atas hal tersebut adalah Lembaga Peradilan, bukan Turut Tergugat ;

bahwa perbuatan hukum para Tergugat berupa transaksi jual beli atas sebidang tanah ber-Sertifikat Hak Milik No.524/Ahusen dan No.535/Ahusen milik Penggugat, tanpa seijin dan tanpa alas hak yang sah dan benar, maka perbuatan tersebut adalah suatu perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) dan bertentangan dengan Pasal 1365 KUH Perdata ;

bahwa Turut Tergugat tidak akan tahu-menahu perbuatan hukum berupa Akta Jual Beli PPAT yang dilakukan para Tergugat, karena di luar kewenangan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah mengambil putusan, yaitu putusan No.15/Pdt.G/2008/PN.Ab. tanggal 21 Agustus 2008 yang amarnya sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI :

- Menyatakan menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya ;

Hal.10 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



B. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menolak eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya ;

C. DALAM POKOK PERKARA :

01. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
02. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hubungan transaksi jual beli tanah milik Penggugat merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige-daad) ;
03. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon perkara perdata Nomor : 15/Pdt.G/2008/PN.Ab. tanggal 30 April 2008 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 15/Pdt.G/2008/PN.Ab. tanggal 05 Mei 2008 perkara a quo ;
04. Menyatakan Kuasa Substitusi sebagaimana tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor : 32 tertanggal 26 Mei 2004, dibuat oleh dan di hadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO, S.H., Notaris-PPAT di Surabaya, cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) ;
05. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Pejabat Pembuatan Akta (AJB-PPAT) Nomor : 117/2004 tanggal 07 Juni 2004 dan AJB-PPAT Nomor : 118/2004 tanggal 07 Juni 2004, kedua AJB-PPAT mana dibuat oleh dan di hadapan PPAT Rostiaty Nahumarury, S.H., PPAT-Notaris di Ambon ;
06. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing-masing :
 - A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 524/Ahusen, yang diterbitkan tertanggal 10 September 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 375/1984 tertanggal 08-09-1984, seluas 303 M² (tiga ratus meter persegi), terletak di Provinsi

Hal.11 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

- B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 535/Ahusen, terbit tertanggal 28 Desember 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 653/1984 tertanggal 26-12-1984, seluas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

07. Menyatakan Tergugat III untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, masing-masing :

- A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 524/Ahusen, yang diterbitkan tertanggal 10 September 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 375/1984 tertanggal 08-09-1984, seluas 303 M² (tiga ratus meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

- B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 535/Ahusen, terbit tertanggal 28 Desember 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 653/1984 tertanggal 26-12-1984, seluas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari penghuni dan barang ;



08. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan mematuhi putusan ini ;

09. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul pada peradilan tingkat pertama ini sebesar Rp.959.000,- (sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;

10. Menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan III, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon dengan putusan No.24/Pdt/2008/PT.Mal. tanggal 24 November 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat III/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 07 Agustus 2008 Nomor : 15/Pdt.G/ 2008/PN.Ab., yang dimohonkan banding ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

A. DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya ;

B. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat III/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II ;

C. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, dan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 20 Februari 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi



No.15/Pdt.G/2008/PN.Ab. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Februari 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat II, III/ Pembanding serta Tergugat I dan Turut Tergugat/para Turut Terbanding yang masing-masing pada tanggal 6 Maret 2009, 11 Maret 2009 dan 12 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi oleh Tergugat II dan III/Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon masing-masing pada tanggal 16 Maret 2009 dan 25 Maret 2009 ;

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 dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon jo putusan Pengadilan Negeri Ambon, karena sangat menciderai rasa keadilan dan memungkirkan kepastian hukum yang ada ;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, tidak mengadili secara benar sebagaimana menurut hukum dan undang-undang ;
3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon jo Pengadilan Negeri Ambon tidak sempurna (onvoldoende gemotiveerd), karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi/Penggugat sama sekali ;
4. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon dalam putusannya halaman 10 alinea 3 s/d 5 telah salah menerapkan hukum, karena tidak menggunakan kewenangan hukumnya untuk memeriksa dan meneliti terhadap keabsahan dokumen Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26

Hal.14 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



Mei 2004 (vide bukti P-5) dan Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 (keduanya adalah Sertifikat Hak Milik Pengganti blanko hilang) (vide bukti P-8 dan P-9) yang digunakan dalam transaksi jual beli antara Termohon Kasasi/Tergugat II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III sebagai Akta Jual beli No.117/2004 dan No.118/2004 tanggal 7 Juni 2004 (vide bukti P-6 dan P-7). Padahal pertimbangan hukum yang demikian sangat bertentangan dengan hukum pembuktian (birden of proof) maupun asas imparsialitas (tidak memihak) ;

A. Bahwa jelas terbukti di persidangan, Pemohon Kasasi/Penggugat telah memberikan kuasa untuk menjual hanya kepada Termohon Kasasi/Tergugat I sebagaimana Akta Kuasa No.14 tanggal 17 Februari 2004 (vide bukti P-4), oleh karenanya secara yuridis Akta Kuasa Menjual No.14 tanggal 17 Februari 2004 tersebut diberikan tanpa hak substitusi serta Akta Kuasa Menjual tersebut berkaitan dan menjadi kesatuan dengan kewajiban Termohon Kasasi/Tergugat I untuk terlebih dahulu melakukan penebusan dan pengambilan sertifikat Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 (SHM original) di Bank Mandiri sebagaimana Akta Kuasa No.12 tanggal 17 Februari 2004 (vide bukti P-3) ;

Bahwa terbukti di persidangan, tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Pemohon Kasasi/Penggugat selaku Pemberi Kuasa, Termohon Kasasi/Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa No.14 telah melimpahkan kuasa tersebut (substitusi) kepada Termohon Kasasi/Tergugat II dengan dibuatnya Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004 (vide bukti P-5), sedangkan Akta Kuasa No.14 diberikan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat kepada Termohon Kasasi/Tergugat I tanpa hak substitusi ;

(Mohon kiranya Majelis Hakim Agung berkenan memeriksa dengan saksama bukti Akta Kuasa No.14/vide bukti P-4) ;

Bahwa dalam perkara pidana atas nama Termohon Kasasi/Tergugat I (vide bukti P-10.A s/d P-10.C) telah terungkap fakta hukum bahwa Termohon Kasasi/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana Termohon Kasasi/Tergugat

Hal.15 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



I tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan dari Pemohon Kasasi/Penggugat (selaku pemilik atas obyek tanah dan selaku Pemberi Kuasa) telah melimpahkan kuasa (substitusi) kepada Termohon Kasasi/Tergugat II dan telah melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa milik Pemohon Kasasi/Penggugat tanpa terlebih dahulu melakukan penebusan sertifikat asli (SHM original) di Bank Mandiri ;

Bahwa oleh karenanya, jelas secara yuridis Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat antara Termohon Kasasi/Tergugat I dengan Termohon Kasasi/Tergugat II (vide bukti P-5) tersebut cacat hukum, sehingga tidak berkekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) ;

- B. Bahwa sebagaimana bukti P-1 dan P-2 (SHM Original No.524 dan No.535) serta keterangan saksi-saksi Arey Said dan Junaidi Muhammad (keduanya Karyawan Bank Mandiri Cabang Ambon), jelas terbukti dan terungkap fakta hukum bahwa sejak tahun 1986 Pemohon Kasasi/Penggugat telah memiliki, dan sebagai pemilik atas 2 (dua) persil bidang tanah/obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.524 dengan Surat Ukur No.375/1984 tanggal 8 September 1984 dan Sertifikat Hak Milik No.535 dengan Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984 , yang mana sampai sekarang Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 tersebut masih dibebani Hak Hipotik yang telah dicatatkan pula pada Buku Tanah BPN Ambon, untuk Sertifikat Hak Milik No.524 dengan Akta Hipotik No.129 tanggal 05 Maret 1990 dan Akta Hipotik No.177 tanggal 21 Juni 1995 (vide bukti P-11.B dan P-11.C), sedangkan Sertifikat Hak Milik No.535 dengan Akta Hipotik No.127 tanggal 05 Maret 1990 (vide bukti P-11.D) dan asli Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 masih berada dan dikuasai oleh Bank Mandiri sebagai Pemegang Hak Hipotik ;

Bahwa dengan mendasarkan pada Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004, Termohon Kasasi/Tergugat II telah melakukan transaksi jual beli terhadap obyek sengketa dengan Termohon Kasasi/Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No.117/2004 dan Akta Jual Beli No.118/2004



tanggal 7 Juni 2004 (vide bukti P-6 dan P-7) ;

Bahwa sebagaimana yang tercanturn dalam Akta Jual Beli No.117/2004 tanggal 7 Juni 2004 (vide bukti P-6) objek yang dijual belikan adalah Sertifikat Hak Milik No.524 dengan Surat Ukur No.11/2004 tanggal 8 April 2004, sedangkan pada Akta Jual Beli No.118/2004 (vide bukti P-7) objek yang dijual belikan adalah Sertifikat Hak Milik No.535 dengan Surat Ukur No.12/2004 tanggal 8 April 2004 ;

Bahwa Nomor Surat Ukur objek sengketa sebagaimana yang tercanturn dalam Akta Jual Beli No.117/2004 dan No.118/2004 tersebut berbeda dengan Surat Ukur pada Sertifikat Hak Milik No.524 (SHM original) dengan Surat Ukur No.375/1984 tanggal 8 September 1984, sedangkan Sertifikat Hak Milik No.535 (SHM Original) dengan Surat Ukur No.653/1984 tanggal 26 Desember 1984 (vide bukti P-1 dan P-2) ;

Bahwa terbukti, terhadap 2 (dua) bidang persil tanah/objek sengketa Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 tersebut oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 pengganti blanko dan Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 pengganti blanko hilang, padahal Sertifikat Hak Milik (asli/original) (vide bukti P-1 dan P-2) masih berada di Bank Mandiri dan sampai sekarang objek tanah tersebut masih dibebani Hak Hipotik ;

Bahwa jelas penerbitan Sertifikat Hak Milik No.525 dan No.535 pengganti blanko dan Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 pengganti blanko hilang yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat (BPN Ambon) jelas tidak melalui prosedur hukum yang benar, sebab Sertifikat Hak Milik (asli/original) masih berada di Bank Mandiri, dan terhadap objek Sertifikat Hak Milik tersebut masih dibebani Hak Hipotik yang telah terdaftar dalam Buku Tanah di BPN Ambon (vide bukti P-11.A s/d P-11.D) ;

Bahwa secara yuridis, penerbitan Sertifikat Hak Milik pengganti blanko dan Sertifikat Hak Milik pengganti blanko hilang (yang kemudian Sertifikat Hak Milik pengganti hilang tersebut digunakan dalam transaksi jual beli antara Termohon Kasasi/Tergugat



II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No.117/2004 dan No.118/2004 keduanya tanggal 7 Juni 2004) secara materiil cacat hukum karena susbtansi/isi dari Sertifikat Hak Milik tersebut tidak sesuai dengan daftar (catatan perubahan) data fisik atau data yuridis yang ada pada Buku Tanah BPN Ambon, yaitu tidak dicantumkan adanya catatan bahwa Sertifikat Hak Milik (asli/original) tersebut masih menjadi jaminan di Bank Mandiri Cabang Ambon ;
(Mohon Majelis Hakim Agung, meneliti pertimbangan Pengadilan Negeri Ambon dalam Perkara Pidana atas nama Termohon Kasasi/Tergugat I No.195/Pid.B/2006/PN.Ab. tanggal 9 Februari 2007, halaman 26 point 15, vide bukti P-10.A) ;

Bahwa oleh karenanya, jelas transaksi jual beli terhadap obyek sengketa antara Termohon Kasasi/Tergugat II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III serta proses balik nama atas obyek tanah sengketa secara yuridis tidak memenuhi syarat sahnya transaksi dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang benar, lagi pula sertifikat kepemilikan hak atas objek sengketa (SHM original No.524 dan No.535) masih berada di Bank Mandiri Cabang Ambon dan terhadap objek tersebut masih dibebani Hak Hipotik yang terdaftar dan tercatat dalam Buku Tanah Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat, sehingga jual beli dilangsungkan dengan dokumen yang tidak benar alias aspal ;

Bahwa dengan demikian, jelas Termohon Kasasi/Tergugat III telah membeli persil-persil tanah sengketa dan telah menguasai tanah objek sengketa dengan alas hak yang tidak sah, oleh karenanya jual beli yang dilakukan Termohon Kasasi/Tergugat II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III mengandung cacat hukum, baik dikaji dari sisi formal maupun materiil yuridis, sehingga secara yuridis transaksi jual beli tersebut sebagaimana Akta Jual Beli No.117/2004 dan No.118/2004 keduanya tanggal 7 Juni 2004 harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Hal.18 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



Bahwa dengan demikian telah terbukti secara hukum, Hakim Pengadilan Negeri Ambon telah salah menerapkan hukum, yaitu menjustifikasi transaksi jual beli yang didasarkan pada sertifikat yang aspal, padahal berdasarkan hukum semua transaksi yang didasarkan pada bukti yang tidak sah (improperly obtained evidence) haruslah dibatalkan. Bagaimana mungkin jual beli dianggap sah, sedangkan dasar jual beli adalah sertifikat aspal yang tidak sah ? (the fruit of the poisoned tree). Dalam kasus a quo Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon mengakui dengan jelas dalam pertimbangannya bahwa Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 (asli/originale) ada dan masih dikuasai oleh Bank Mandiri Cabang Ambon ;
Dengan demikian jelas pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon sangat menyimpang dari kaidah hukum dan berimplikasi pula pada kerugian Negara (merugikan Bank Mandiri) ;

5. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon dalam putusannya halaman 11 alinea 1 s/d 3 telah salah menerapkan hukum, karena telah keluar dari konteks perkara yang dipermasalahkan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam gugatan a quo ;

Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat mengajukan gugatan a quo mengenai gugatan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat I dalam pelimpahan kuasa (subsitusi) sebagaimana Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004 dan dalam transaksi jual beli antara Termohon Kasasi/Tergugat II dengan Termohon Kasasi/ Tergugat III sebagaimana Akta Jual beli No.117/2004 dan No.118/ 2004 tanggal 7 Juni 2004, yang mana proses transaksi jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya transaksi dan tidak sesuai dengan prosedur hukum ;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 : "Putusan Pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan, haruslah dibatalkan" ;

Hal.19 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



Bahwa secara yuridis, jelas tidak ada kewajiban hukum bagi Pemohon Kasasi/Penggugat untuk harus mengikut sertakan Bank Mandiri dalam kuasa menjual dan kuasa menebus, bahwa jelas dalam Kuasa Penebusan No.12 dan Kuasa Menjual No.14, yang mana Akta Kuasa Menjual No.14 tersebut berkaitan dan menjadi kesatuan dengan kewajiban Termohon Kasasi/Tergugat I untuk terlebih dahulu melakukan penebusan dan pengambilan Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 di Bank Mandiri sebelum melakukan transaksi jual beli ;

Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Pemohon Kasasi/Penggugat selaku Pemberi Kuasa, Termohon Kasasi/Tergugat I telah melimpahkan kuasa tersebut (substitusi) kepada Termohon Kasasi/Tergugat II dengan dibuatnya Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004 (vide bukti P-5). Bahwa jelas Kuasa Substitusi yang diberikan oleh Termohon Kasasi/Tergugat I kepada Termohon Kasasi/Tergugat II sebagaimana Kuasa No.32 tanggal 26 Mei 2004, jelas bertentangan dengan kuasa yang diberikan Pemohon Kasasi/Penggugat kepada Termohon Kasasi/Tergugat I sebagaimana Kuasa Menjual No.14 tanggal 17 Februari 2004, yang mana kuasa menjual tersebut diberikan tanpa Hak Substitusi dan lagi pula kuasa menjual tersebut berkaitan dan menjadi kesatuan dengan kewajiban Termohon Kasasi/Tergugat I untuk melakukan penebusan dan pengambilan Sertifikat Hak Milik No.524 dan No.535 (SHM original) di Bank Mandiri Cabang Ambon sebagaimana Akta Kuasa Penebusan No.12 ;

Bahwa oleh karenanya, perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat I yang telah melimpahkan kuasa (substitusi) kepada Termohon Kasasi/Tergugat II sebagaimana Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004 jelas merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula dengan perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III yang telah melakukan transaksi jual beli atas obyek tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat tanpa proses dan prosedur hukum yang benar serta perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat III yang telah membeli tanah obyek sengketa dan telah menguasai tanah obyek sengketa

Hal.20 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



dengan alas hak yang tidak sah jelas merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat selaku Instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan dalam jawabannya telah mengakui dan membenarkan dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat bahwa proses transaksi jual beli antara Termohon Kasasi/Tergugat II dengan Termohon Kasasi/Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No.117/2004 dan No.118/2004 keduanya tanggal 7 Juni 2004 tanpa alas hak dan tanpa prosedur hukum yang benar ;

6. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi/para Tergugat tersebut jelas telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/Penggugat, baik itu kerugian materiil maupun kerugian immateriil, dimana akibat dari perbuatan para Termohon Kasasi/para Tergugat tersebut di atas, Pemohon Kasasi/Penggugat sekian lama tidak dapat menempati dan menguasai tanah objek sengketa yang nota bene adalah milik Pemohon Kasasi/Penggugat, serta Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat melakukan penyelesaian pelunasan dengan Bank Mandiri, sehingga bunga dan denda Bank yang harus ditanggung oleh Pemohon Kasasi/Penggugat semakin besar, untuk itu sudah sepatutnya apabila tuntutan ganti kerugian sebagaimana terurai pada gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat untuk dikabulkan seluruhnya ;
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan jelas gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat tidak terbantahkan oleh para Termohon Kasasi/para Tergugat, maka sudah selayaknya demi hukum Ketua Mahkamah Agung R.I. berkenan menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Penggugat dan mengadili sendiri serta mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Hal.21 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



bahwa karena apabila suatu/sebidang tanah telah dibebani Hak Tanggungan, tidak mengakibatkan pemilik tanah kehilangan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut ;

bahwa Hak Tanggungan adalah hak kebendaan, melekat di atas benda tersebut, ditangan siapapun benda itu berada (droit de suite), penjualan objek Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan, tidak perlu izin/persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan ;

bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat I selaku pemegang kuasa menjual tidak diberi Hak Substitusi oleh pemberi Hak Tanggungan untuk mengalihkan kuasa menjual, maka perbuatan Termohon Kasasi/ Tergugat I yang mengalihkan kuasa tersebut pada Termohon Kasasi/Tergugat II adalah tidak sah, karenanya perbuatan hukum Termohon Kasasi/Tergugat II yang menjual objek sengketa kepada Termohon Kasasi/Tergugat III menjadi tidak sah pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Nick Tanimena tersebut, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon No.24/Pdt/2008/PT.Mal. tanggal 24 November 2008 tersebut, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut : Bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Ambon No.15/Pdt.G/2008/PN.Ab. tanggal 21 Agustus 2008 telah tepat dan benar, karena itu diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangannya sendiri ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, maka para Termohon Kasasi/para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :
NICK TANIMENA tersebut ;

Hal.22 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon No.24/Pdt/2008/PT.Mal. tanggal 24 November 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon No.15/Pdt.G/2008/PN.Ab. tanggal 21 Agustus 2008 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hubungan transaksi jual beli tanah milik Penggugat merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon perkara perdata Nomor : 15/Pdt.G/2008/PN.Ab. tanggal 30 April 2008 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 15/Pdt.G/2008/PN.Ab. tanggal 05 Mei 2008 tersebut ;
4. Menyatakan Kuasa Substitusi sebagaimana tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor : 32 tertanggal 26 Mei 2004, dibuat oleh dan di hadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO, S.H., Notaris-PPAT di Surabaya, cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor : 117/2004 tanggal 07 Juni 2004 dan Nomor : 118/2004 tanggal 07 Juni 2004, yang masing-masing dibuat oleh dan di hadapan Rostiaty Nahumarury, S.H., PPAT-Notaris di Ambon ;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing-masing :
 - A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 524/Ahusen, tertanggal 10 September 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 375/1984 tertanggal 08-09-1984, seluas 303 M² (tiga ratus meter

Hal.23 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009

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)



persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 535/Ahusen, tertanggal 28 Desember 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 653/1984 tertanggal 26-12-1984, seluas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

7. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, masing- masing :

A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 524/Ahusen, tertanggal 10 September 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 375/1984 tertanggal 08-09-1984, seluas 303 M² (tiga ratus meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 535/Ahusen, tertanggal 28 Desember 1984, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor : 653/1984 tertanggal 26-12-1984, seluas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai : "Tanah di Jalan A. Yani, Ambon", yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari penghuni dan barang ;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan mematuhi putusan ini ;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menghukum para Termohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dan dalam

Hal.24 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009



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

tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **RABU, TANGGAL 9 SEPTEMBER 2009**, oleh H. Atja Sondjaja, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, S.H. dan Prof. Dr. H. Muchsin, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

I Made Tara, S.H.

ttd./

Prof. Dr. H. Muchsin, S.H.

K e t u a :

ttd./

H. Atja Sondjaja, S.H.

Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i Rp. 1.000,-

3. Administrasi kasasi Rp.493.000,-

J u m l a h Rp.500.000,-

=====

Panitera Pengganti :

ttd./

Hasiamah Distiyawati, S.H., M.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, S.H., M.H.

NIP.040044809.

Hal.25 dari 25 hal. Put. No.1247 K/Pdt/2009