



PUTUSAN

Nomor 5/PDT2018/PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PIUS SALIM SATOTO, bertempat tinggal di Jalan Said Perintah No. 1 (Samping Hotel Sahabat) RT. 001/RW. 002, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yeni Litaay, S.H., Samuel A. R. Sahetapy, S.H dan Hellen Sarita de Lima, S.H., ketiganya Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor pada Hellen de Lima, S.H & Rekan yang beralamat di Jalan Cenderawasih Gg. Viva SK. 3/2 No. 7 Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 8 Juni 2017 dibawah register No.462/2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

L a w a n

HERMINA PESULIMA Alias HERMELINA PESULIMA, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Halong Atas (Komplek STAKPEN Ambon) Jalan Dolog RT. 34/RW. 12, Kecamatan Teluk Ambon Baguala, Kota Ambon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chriss Latupeirissa, S.H.,M.H dan Vaneza Silooy, S.H, seluruhnya Advokat/Penasihat hukum yang berkantor pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum CHR. Latupeirissa, S.H Dan Rekan, beralamat di Jalan Listrik Negara (Lorong Aprodithe) Batu Gajah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 10 Juli 2017 dibawah register No.517/2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT** ;

Halaman 1 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT2018/PT AMB



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 5 Pebrurari 2018 Nomor 5/Pdt/2018/PTAMB. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding.
2. Turunan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 120/Pdt.G/2017/PN Amb. tanggal 29 Nopember 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding dengan surat gugatannya tanggal 07 Juni 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 13 Juni 2017 dibawah register Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, telah mengajukan gugatan atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat dan ayah Tergugat yang bernama J. Pesulima telah melakukan suatu perbuatan hukum Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah seluas 15.431 M² (lima belas ribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Petuanan Negeri Halong (Halong Atas) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun 1982 atas nama Tergugat, sesuai Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat di depan Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundrad Bataona, BA selaku PPAT di Kecamatan Teluk Ambon Baguala, dengan batas-batasnya sesuai dengan Surat Nomor 12 tanggal 15 Pebruari 1982 yang merupakan satu-kesatuan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun 1982, yang selanjutnya disebut sebagai tanah objek jual beli ;
2. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 ditandatangani sendiri oleh Tergugat dan ayah Tergugat yang bernama J. Pesulima sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi W.P.Pattiasina,BA dan Ny.A.Liela serta ditandatangani oleh Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundrad Bataona, BA selaku PPAT ;
3. Bahwa Perjanjian Jual Beli terhadap tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Ayah Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat didepan Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundrad Bataona, BA selaku

Halaman 2 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



PPAT telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

“ untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

4. Bahwa Perjanjian Jual Beli terhadap tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Ayah Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 a quo, berlaku dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata yaitu :

“ Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat di tarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yaitu :

“ Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” ;

5. Bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Ayah Tergugat yaitu J. Pesulima sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 tersebut, Penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan kewajiban dengan membayar harga tanah objek jual beli yang telah disepakati dalam Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1513 KUH Perdata yaitu :

“ Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”.

Bahwa Tergugat sebagai penjual harus berkewajiban untuk menyerahkan tanah objek jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Akta Jual Beli Nomor : 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yaitu :

“ Mulai hari ini hak/serta tanaman yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli,.....”

Selanjutnya kewajiban penjual secara tegas diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata mengatakan bahwa :

Halaman 3 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



“ Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya ;

Selanjutnya penyerahan atas barang yang dijual oleh penjual secara tegas diatur dalam Pasal 1475 KUH Perdata yaitu :

“ Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli” ;

6. Bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Ayah Tergugat yaitu J.Pesulima sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 a quo telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHcPerdata dan Pasal 1457 KUHcPerdata, maka Penggugat telah melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUH Perdata, maka dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 a quo adalah sah menurut hukum sehingga tanah yang menjadi objek jual beli adalah merupakan milik dari Penggugat, maka Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun 1982 dari nama Tergugat ke Penggugat di Kantor BPN Kota Ambon pada tanggal 23 Desember 1982 secara hukum adalah sah ;
7. Bahwa atas dasar Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Ayah Tergugat yaitu J.Pesulima sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 a quo dan Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun 1982 dari nama Tergugat ke Penggugat di Kantor BPN Kota Ambon pada tanggal 23 Desember 1982, maka Penggugat menguasai tanah objek jual beli dan semua hasil tanaman yang berada diatas tanah objek jual beli diambil oleh Penggugat ;
8. Bahwa dengan adanya tragedi social (kerusuhan) yang terjadi di Maluku khususnya di Kota Ambon yang membuat Penggugat tidak dapat menguasai tanah objek jual beli, dan orang suku Buton yang bernama La Saba yang dikuasakan oleh Penggugat untuk tinggal di atas tanah objek jual beli untuk menjaga dan memungut hasil dari tanaman-tanaman di atas objek sengketa keluar mengungsi ke daerah lain, maka digunakan kesempatan oleh Tergugat untuk kembali menguasai tanah objek jual beli dengan alasan yang sangat tidak berdasarkan hukum dan mencoba memutarbalikkan fakta yang sebenarnya bahwa Tergugat belum pernah menjual tanah objek jual beli kepada Penggugat ;

Halaman 4 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



9. Bahwa oleh karena Tergugat menguasai tanah objek jual beli, maka telah melanggar kesepakatan dalam perjanjian jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 dan tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata dan Pasal 1475 KUH Perdata, maka dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan ingkar janji, sehingga tidak ada alasan menurut hukum bahwa Tergugat harus menyerahkan serta mengosongkan objek jual beli kepada Penggugat tanpa ada suatu ikatan apapun atau perbuatan hukum dengan pihak lain ;
10. Bahwa mengingat objek jual beli jangan sampai dialihkan dan jatuh ketangan pihak ketiga atau mengalami perubahan yang dapat membawa kerugian lebih besar lagi bagi Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek jual beli, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek jual beli tersebut sebelum perkara ini diperiksa dan atau sebelum perkara diputuskan;
11. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang autentik menurut Hukum, maka sesuai ketentuan pasal 180 HIR jo pasal 191 Rbg putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan (*verzet*) ;

Berdasarkan uraian-uraian yang Penggugat sampaikan diatas, maka Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek jual beli ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan ayah Tergugat yang bernama Jacob Pesulima (Almarhum) sesuai Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat didepan Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundrad Bataona, BA selaku PPAT di Kecamatan Teluk Ambon Baguala adalah sah menurut hukum ;



3. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun yang beralamat di Halong di BPN Kota Ambon dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun yang beralamat di Halong atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek jual sengketa ;
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan inkar janji ;
7. Menghukum Tergugat menyerahkan serta mengosongkan objek jual beli kepada Penggugat tanpa ada suatu ikatan apapun atau adanya perbuatan hukum dengan pihak lain ;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), walaupun ada banding, kasasi dan perlawanan (verzet) ;
9. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan Pengadilan adalah sah dan berharga ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

A t a u

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Tergugat sekarang Terbanding telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

a. Gugatan Penggugat bis in idem:

Bahwa secara keseluruhan gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Pius Salim Satoto) terhadap Tergugat (Hermelina Pesulima) haruslah dinyatakan *ne bis in idem* sebab telah ada putusan-putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/ Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/ 2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016, dimana Tergugat sebagai Penggugat dan Penggugat sebagai Tergugat I dalam perkara dimaksud dan putusan-putusan Pengadilan ini telah memberikan status hukum terhadap objek yang digugat, dan objek dan subjek dalam gugatannya pun sama ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menyangkut dengan asas *ne bis in idem* inipun telah diberikan sandaran hukum oleh Mahkamah Agung RI dalam Yurisprudensi tetap No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang menyatakan :

“ bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan Hakim karenanya perkara yang sama objeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas *ne bis in idem*, sehingga dari segi hukum acara perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketaanya ” ;

b. **Gugatan Penggugat kurang pihak :**

Bahwa dalam gugatannya mendalilkan ada proses jual beli yang dilakukan di Camat Teluk Ambon Baguala, tapi pihak yang membuat akta jual beli tidak ditarik sebagai pihak, juga dalam gugatannya Penggugat menjelaskan telah terjadi pergantian nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 2 Tahun 1982 dari nama Tergugat ke nama Penggugat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon, namun Pengugat tidak menarik pihak Kantor Pertanahan Kota Ambon sebagai pihak ;

Bahwa hal tentang kurang pihak ini sebenarnya Penggugat telah mengetahuinya sebab dalam putusan perdata dalam perkara yang sama dimana Tergugat sebagai Penggugat telah menggugat Penggugat sebagai Tergugat sehingga telah melahirkan putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 14/Pdt.G/2010/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 5/PDT/ 2011/PT.MAL, dimana saat itu Penggugat yang berstatus sebagai Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang kurang pihak dan eksepsinya telah di kabulkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Maluku dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon, sehingga kemudian Tergugat yang saat itu sebagai Penggugat menerima kedua putusan tersebut dan yang kemudian mengajukan gugatan ulang dengan menambahkan pihak Camat Teluk Ambon Baguala sehingga telah melahirkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/ PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/ PDT/2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/ 2016 ;

Halaman 7 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima dalil-dalil eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini ;

dan apabila Pengadilan berpendapat lain maka :

c. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat jelaskan dalam eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pokok perkara dan Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil Penggugat yang kembali dipertegas dalam jawaban ini ;

2. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat point 1, poin 2, point 3, point 4, point 5, point 6, point 7, dan point 9 adalah dalil-dalil yang tidak benar dan telah terjadi pemutar balikan fakta-fakta yang dilakukan oleh Penggugat dalam point-point tersebut dan agar Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil tersebut, maka Tergugat menanggapinya sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah terhadap objek yang saat ini digugat oleh Penggugat sebagai objek jual beli berdasarkan putusan-putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016, dan tentang ada jual beli yang terjadi yang melibatkan Tergugat adalah tidak benar, dikatakan demikian karena saat ini dimana Penggugat kembali menggugat Tergugat, pada hal Tergugat juga telah menggugat Penggugat terhadap hal yang sama sehingga telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/ PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/ PT.MAL, jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016, Tergugat tidak pernah melakukan jual beli dengan Penggugat terhadap objek milik Tergugat tersebut ;

b. Bahwa tentang adanya jual beli yang dijelaskan oleh Penggugat ini, Tergugat baru mengetahuinya pada saat Tergugat melaporkan Penggugat di Kantor Polda Maluku dimana Tergugat sebagai Pelapor

Halaman 8 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat sebagai Terlapor dan dalam penyelidikan Penyidik Polda Maluku telah mengeluarkan surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) no.B f 66/X/2009/ Ditreskrim, tanggal 29 Oktober 2009 kepada Tergugat sehingga Tergugat baru mengetahui adanya jual beli pada hal Tergugat tidak pernah melakukan jual beli dengan Penggugat dan mengenai hal inipun telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/ PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/ 2016 ;

- c. Bahwa Penggugat sendiri dengan bermacam-macam dalih tidak mau menghadirkan Akta Jual Beli pada Penyidik Polda Maluku dengan alasan telah hilang dan terbakar dan ketika Tergugat menggugat Penggugat sehingga telah melahirkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016, Penggugat tetap menyatakan Akte Jual Beli hilang bahkan yang anehnya pada saat Penggugat mengajukan upaya hukum peninjauan kembali, Penggugat telah membuat surat terbakar dan hilang pada Polsek Salahutu, namun anehnya ketika perkara mau dikirim oleh Pengadilan Negeri Ambon Ke Mahkamah Agung RI untuk memeriksa peninjauan kembali, Penggugat baru menunjukkan Akta Jual Beli dan menjadikannya sebagai novum, dan hal inipun telah dipertimbangkan dalam putusan-putusan tersebut ;
- d. Bahwa Akta Jual Beli yang dimaksud oleh Penggugat ini telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/ PDT /2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian dalil-dalil Penggugat ini haruslah ditolak oleh Pengadilan ;
- e. Bahwa agar supaya Penggugat tahu bahwa Sertifikat Hak Milik No.2 Tahun 1982 inipun, dimana telah terjadi pergantian nama Tergugat kepada nama Penggugat pada hal Tergugat belum bahkan tidak pernah menjual kepada Penggugat, oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Maluku telah mencabutnya berdasarkan Putusan Pengadilan

Halaman 9 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)



Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016 ;

3. Bahwa dalil gugatan point 8 adalah merupakan dalil yang sangat-sangat direkayasa oleh Penggugat dan sangat-sangat tidak beralasan menurut hukum, dikatakan demikian karena, Penggugat menjelaskan telah membeli dari Tergugat dari tahun 1982 sementara kerusakan yang melanda kota Ambon terjadi dalam tahun 1999 artinya dalam waktu 17 tahun Penggugat tidak menguasai objek jual beli, ini hal yang aneh dan orang yang disebut oleh Penggugat yaitu La Saba yang diberi kuasa untuk menjaga lahan adalah sesuatu yang tidak benar sebab La Saba adalah orang yang meminta ijin dari Tergugat untuk tinggal diobjek milik Tergugat dan Tergugat yakin Penggugat sama sekali tidak mengenal La Saba sebab Penggugat mengetahui La Saba dari saudara Agustinus Pesulima, olehnya dalil ini haruslah dikesampingkan ;
4. Bahwa dalil Penggugat point 10 dan point 11 haruslah dikesampingkan sebab diatas objek gugatan telah diberi status hukum dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012 PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016 jadi Penggugat sadarlah dan janganlah mengingini tanah milik Tergugat, juga gugatan Penggugat inikan cuma mengulang gugatan Tergugat yang telah melahirkan putusan yang telah dijelaskan dalam point-point diatas ;
5. Bahwa bila ada dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang belum ditanggapi oleh Tergugat, itu bukan berarti Tergugat menerimanya akan tetapi menolaknya ;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. Dalam pokok perkara :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan tanggal 29

Halaman 10 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2017 Nomor 120/Pdt.G/2017/PN Amb, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp979. 000.00,- (sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 29 Nopember 2017 Nomor 120/Pdt.G/2017/PN Amb., tersebut, Penggugat sekarang Pembanding telah mengajukan permohonan upaya hukum banding berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon tanggal 7 Desember 2017 Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, dan terhadap permohonan upaya hukum banding Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara a quo, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 15 Desember 2017 Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 22 Januari 2018, dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon tanggal 22 Januari 2018, sebagaimana surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, dan terhadap Memori Banding tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 23 Januari 2018, sebagaimana Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb.;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 29 Januari 2018, yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon tanggal 29 Januari 2018 sebagaimana surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, dan terhadap terhadap Kontra Memori

Halaman 11 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding dari Kuasa Terbanding semula Tergugat tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 31 Januari 2018 sebagaimana Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb ;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon, telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara, kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara, untuk Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 29 Januari 2018, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, dan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 31 Januari 2018, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, untuk selama tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan tersebut diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Ambon ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Banding mempelajari Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya dalam perkara a quo, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah memohon supaya Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 29 Nopember 2017 Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, dengan alasan/keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) yang telah mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat menyangkut *ne bis in idem*, karena pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) merupakan pertimbangan hukum yang sempit yang hanya bertitik tolak pada syarat formalitas suatu gugatan. Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) tidak menjalankan fungsinya sebagai *curia novit ius*, yang seharusnya lebih kreatif dengan mencermati

Halaman 12 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)



serta mempertimbangkan kebenaran materiil sehingga dapat mencerminkan rasa keadilan dalam masyarakat.

2. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) tidak mempertimbangkan kejadian dan fakta hukum secara menyeluruh akan adanya transaksi jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat dan ayahnya Jacob Pesulima terhadap tanah seluas 15.431 M² (lima belas ribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Petuanan Negeri Halong (Halong Atas) yang disebut sebagai objek jual beli (vide bukti surat P-1 sampai P-6), serta ganti kerugian tanaman (vide bukti surat P-8 sampai P-13) di atas tanah seluas 15.431 M² (lima belas ribu empat ratus tiga puluh satu meter persegi) dari Pembanding semula Penggugat kepada ayah Terbanding semula Tergugat (Jacob Pesulima), yang sama sekali belum pernah diajukan dan/atau belum diperiksa maupun dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB tanggal 28 Mei 2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL tanggal 14 September 2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1460 K/PDT/2014 pada tingkat Kasasi pada tanggal 29 Januari 2014 jo Putusan Mahkamah Agung RI tingkat PK No. 14 PK/PDT/2016 18 Agustus 2016, yang didalam perkara aquo telah diajukan sebagai bukti surat oleh Terbanding semula Tergugat (vide bukti surat T-3 sampai T-6), yang oleh Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) dijadikan dasar pertimbangan hukum untuk mengabulkan eksepsi *ne bis in idem* ;
3. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) yang telah mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat menyangkut *ne bis in idem*, karena dalam Putusan perkara Nomor 82/Pdt.G/2011/PN.Amb tanggal 28 Mei 2012 pada halaman 30 alinea 3 secara jelas dan nyata menyatakan bahwa:
“ Menimbang, bahwa dalam perkara a quo tidak ternyata ada ditampilkan adanya Akta Jual Beli dimaksud yang tercatat sebagai Nomor 55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982,” ;
Bahwa menjadi fakta hukum apabila Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat di depan Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundrad Bataona, BA selaku PPAT di Kecamatan Teluk Ambon Baguala (vide bukti surat P-1) adalah akta

Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik yang mempunyai kekuatan yang sempurna sebagaimana diatur dalam pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

“ Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat “ ;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 merupakan bukti asli dan tidak palsu sampai dengan putusan perkara Nomor 120/G.Pdt/2017/PN.Amb, yang diperkuat dengan Surat Ketetapan Polres Pulau Ambon Dan Pulau Pulau Lease Nomor Pol : SK/13/I/91/SERSE tentang Penghentian Penyidikan tanggal 31 Januari 1991 (vide bukti surat P-12) ;

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) yang mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat menyangkut *nebis in idem*, didasarkan pada bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yaitu bukti surat T-3 sampai T-6, yang tidak ada relevansinya dalam perkara a quo dan saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat adalah seorang saksi saja sehingga keterangan saksi tersebut tidak merupakan alat bukti (unus testis nullus testis) yaitu tidak memenuhi syarat minimal pembuktian, karena itu keterangan saksi tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian, tetapi justru keterangan saksi Terbanding semula Tergugat mendukung gugatan Pemanding semula Penggugat dan oleh karenanya alat bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat seharusnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena gugatan Pemanding semula Penggugat tidak *ne bis in idem* ;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) tidak mempertimbangkan secara menyeluruh dan komprehensif dalam menyelesaikan perkara perdata a quo. Menyatakan perkara a quo *ne bis in idem* tidak sejalan dalam pemeriksaan perkara, seharusnya Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) mempertimbangkan secara keseluruhan atas obyek perkara sehingga diperoleh suatu putusan yang memenuhi rasa keadilan. Dalam perkara a quo Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) telah mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat (vide bukti surat T-3 sampai T-6) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 82/Pdt.G/2011/PN.Amb jo Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 27/PDT/2012/PT.MAL tanggal 26 Nopember 2012 jo Putusan Mahkamah

Halaman 14 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor 1460 K/PDT/2013 tanggal 29 Januari 2014 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 14 PK/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 82/Pdt.G/2011/PN.Amb aquo pada halaman 29 sampai 30 secara jelas dan nyata menyatakan bahwa:

“ Menimbang, bahwa sesuai Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditegaskan bahwa “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak baru atas tanah,.....”

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon telah salah dan keliru yaitu :

- a) Bahwa Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon tersebut telah keliru dalam mengambil dasar hukum dalam putusan ini karena Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 telah diganti dan dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dimana perkara Nomor 82/Pdt.G/2011/PN Amb telah disidangkan setidaknya-tidaknya pada tahun 2011 sehingga dasar hukum yang digunakan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
 - b) Bahwa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan seseorang yang mempunyai sertifikat selama 5 tahun secara terus menerus maka data fisik dan data yuridis yang ada didalam sertifikat itu haruslah dilindungi oleh hukum ;
6. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon yang mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat menyangkut *nebis in idem*, karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 82/Pdt.G/2011/PN.Amb tanggal 28 Mei 2012 halaman 30 alinea 3 secara jelas dan nyata menyatakan bahwa :

“ Menimbang, bahwa dalam perkara a quo tidak ternyata ada ditampilkan adanya Akta Jual Beli dimaksud yang tercatat sebagai Nomor 55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982,” ;

Bahwa menjadi fakta hukum bahwa Pembanding semula Penggugat dalam perkara a quo telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai P-18, yang telah sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup. Bukti surat P-1 yaitu Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat di depan Camat Teluk Ambon Baguala Cundrad

Halaman 15 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bataona, BA selaku PPAT di Kecamatan Teluk Ambon Baguala, merupakan satu kesatuan dengan Sertifikat HM Nomor 2 Tahun 1982 (bukti surat P-14) yang sampai sekarang tetap dinyatakan sah dan tidak pernah ada putusan pidana yang menyatakan hal tersebut palsu. Bukti surat P-2 sampai dengan bukti surat P-9 yang pada pokoknya menerangkan telah terjadi pembayaran oleh Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding semula Tergugat dan ayahnya Jacob Pesulima atas obyek sengketa dan semua tanaman diatas objek sengketa. Bukti surat P-12, P-13, P-15 sampai dengan bukti surat P – 18, membuktikan bahwa bukti surat P-1 adalah asli dan tidak palsu sehingga sebagai bukti otentik (akta outentik) sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-18 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam perkara a quo sama sekali belum diajukan dan/atau belum diperiksa maupun dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2011/PN.AB tanggal 28 Mei 2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL tanggal 14 September 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1460 K/PDT/2014 pada Tingkat Kasasi pada tanggal 29 Januari 2014 jo Putusan Mahkamah Agung RI Tingkat PK No. 14 PK/PDT/2016 tanggal 18 Agustus 2016. Bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-18 dikuatkan dengan keterangan Saksi Frans Manuhutu, Saksi Paulus Sutrahitu dan Saksi Agustinus Pesulima, SH. ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pertimbangan hukum dalam perkara Nomor 120/Pdt.G/2017/PN. Amb dalam halaman 21 sampai 33 haruslah dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena tidak mempertimbangkan secara keseluruhan dalam mengadilinya ;

7. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 82/Pdt.G/2011/PN.Amb jo Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 27/PDT/2012/PT.MAL tanggal 26 Nopember 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1460 K/PDT/2013 tanggal 29 Januari 2014 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 14 PK/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016, dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 30 alinea 3 yaitu :

“ Menimbang,.....dan sebaliknya bukti P-6 ternyata Camat Teluk Ambon sebagai tempat dimana ditunjuk telah diterbitkannya Akta dimaksud dengan Jacob Pesulima.” ;

Halaman 16 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon tersebut telah salah dan keliru, yaitu bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon dalam mempertimbangkan bukti P.6 adalah berupa surat pernyataan yang tidak didukung dengan bukti lain sehingga bukti P.6 adalah bukti yang berdiri sendiri, oleh karenanya bukti P.6 haruslah dikesampingkan dan tidak mempunyai nilai pembuktian serta sebagai bukti yang lemah. Dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ternyata telah terjadi jual beli yang dilakukan secara terang dan tunai ;

8. Bahwa bukti surat T-7 yang diajukan Terbanding semula Tergugat, dalam perkara a quo adalah bukti surat yang prematur dan harus dikesampingkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon karena tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana bukti surat pada umumnya. Terbitnya surat bukti T-7 tanpa adanya pelaksanaan eksekusi. Putusan Nomor 82/Pdt.G/2011/PN.Amb jo Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 27/PDT/2012/PT.MAL tanggal 26 Nopember 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1460 K/PDT/2013 tanggal 29 Januari 2014 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 14 PK/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016, yang diajukan eksekusinya oleh Hermelina Pesulima, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon tanggal 7 Juli 2017 Nomor 82/Pen.Pdt.G/2011/PN.Amb telah ditanggguhkan pelaksanaan eksekusinya sampai Putusan Perdata Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Pembanding semula Penggugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Maluku Cq. Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berkenan menerima Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat serta menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb., tertanggal 29 Nopember 2017 ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Provisi

Meletakan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah objek jual beli ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 17 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dan ayah Tergugat yang bernama Jacob Pesulima (Almarhum) sesuai Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat di depan Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundrad Bataona, BA selaku PPAT di Kecamatan Teluk Ambon Baguala adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Tahun yang beralamat di Halong di BPN Kota Ambon dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Tahun yang beralamat di Halong atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek Jual beli ;
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan inkar janji ;
7. Menghukum Tergugat menyerahkan serta mengosongkan Objek Jual Beli kepada Penggugat tanpa ada suatu ikatan apapun atau adanya perbuatan hukum dengan pihak lain ;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), walaupun ada banding, kasasi dan perlawanan (verzet) ;
9. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan Pengadilan adalah sah dan berharga ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

A t a u

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding semula Tergugat menerima seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan a quo, karena menurut Terbanding semula Tergugat, Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon telah benar dalam penerapan maupun pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Memori banding dari Pemanding semula Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang kembali dipertegas dalam Kontra Memori Banding ini ;
2. Bahwa Pemanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan Banding agar nantinya perkara ini di periksa oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon, akan tetapi dalam Memori Bandingnya, Pemanding semula Penggugat tidak pernah menjelaskan permasalahan-permasalahan

Halaman 18 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)



mana yang oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon tidak mempertimbangkannya, malah sebaliknya Pembanding semula Penggugat menjelaskan permasalahan-permasalahan yang telah dipertimbangkan dengan benar oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon, hal mana dapat terlihat dalam dalil-dalil keberatannya yang dimulai dari point 2 sampai point 10, sehingga dengan demikian maka dalil-dalil yang demikian haruslah ditolak oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon ;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil Memori Banding point 2 sampai point 10, yang hanya menjelaskan tentang gugatannya yang telah nebis in idem, Terbanding semula Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa terhadap penjelasan dalam point-point tersebut adalah merupakan hal yang tidak berdasarkan hukum dari Pembanding semula Penggugat, dan jelas terlihat bahwa Pembanding semula Penggugat sama sekali tidak memahami hukum acara perdata, atau sengaja mempermainkan hukum acara perdata. Dikatakan demikian karena sebenarnya Pembanding semula Penggugat maupun Kuasa Hukumnya telah mengetahui kalau satu perkara perdata yang objek dan subjek sama dan terhadap suatu objek telah diberi status hukum dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka menurut hukum acara perdata, gugatan tersebut sudah pasti nebis in idem dan hal inipun telah dipertegas dalam beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, yang salah satunya adalah Yurisprudensi No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang menyatakan :

“ bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan Hakim karenanya perkara yang sama objeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas nebis in idem, sehingga dari segi hukum acara perdata, asas nebis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa “ ;

Bahwa oleh karenanya dalil-dalil tersebut haruslah dikesampingkan ;

4. Bahwa dalil Memori Banding point 2 sampai dengan point 10 tersebut juga hanyalah merupakan akal-akalan saja dari Pembanding semula Penggugat maupun Kuasa Hukumnya, dan terkesan ingin memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya, dan agar Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon

Halaman 19 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



tidak terkecoh dengan dalil tersebut, maka Terbanding semula Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Terbanding semula Tergugat menyatakan dalil-dalil keberatan tersebut hanya akal-akalan dan tidak berdasarkan hukum karena :

- Bahwa awal atau pertama di tahun 2010, Terbanding semula Tergugat telah menggugat Pembanding semula Penggugat dengan objek yang sama yang saat kembali dimintakan banding oleh Pembanding semula Penggugat dan telah melahirkan Pengadilan Negeri Ambon No. 14/Pdt.G/2010/ PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No.5 /PDT/2011/PT.MAL, dan karena Putusan Pengadilan Tinggi Maluku menyatakan gugatan kurang pihak, maka saat Terbanding semula Tergugat menerima putusan tersebut dan kembali mengajukan gugatan ulang untuk memenuhi pihak yang dimintakan oleh Pengadilan Tinggi Maluku ;
- Bahwa kedua, dengan memenuhi pihak yang dimintakan, maka Terbanding semula Tergugat kembali mengajukan gugatan atas objek yang sama dan perkaranya sampai pada tingkat peninjauan kembali yang putusan-putusannya yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon No.82/Pdt.G/2011/ PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/ 2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/2016 ;
- Bahwa dengan adanya putusan-putusan tersebut, telah terbukti Terbanding semula Tergugat tidak pernah melakukan jual beli dengan siapapun termasuk dengan Pembanding semula Penggugat dan sudah sesuai dengan hukum acara perdata bahwa perkara yang objek sama dan kembali digugat maka telah memenuhi asas nebis in idem ;
- Bahwa Pembanding semula Penggugat juga dengan akal-akalanya yang tidak bisa dipungkiri lagi yaitu ketika Pembanding semula Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali telah menyatakan dalam Memori PK nya bahwa surat jual beli telah hilang dan membuat keterangan terbakar di Polsek Salahutu pada hal Pembanding semula Penggugat tinggal di Kecamatan Sirimau dan pada memori PKnya yang kedua surat jual beli ditemukan, inilah gambaran akal-akalan dari Pembanding semula Penggugat dan Kuasanya ;
- Bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan banding juga akal-akalan saja dan Pembanding semula Penggugat harusnya sadar

Halaman 20 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa menginginkan barang orang itu dosa, lagi pula sertifikat hak milik juga telah dicabut oleh Kantor Pertanahan sehingga sebenarnya permasalahan dalam perkara telah selesai dan telah ada kepastian hukum ;

5. Bahwa bila ada dalil-dalil Memori Banding yang belum ditanggapi dalam Kontra Memori Banding ini, itu bukan berarti Terbanding semula Tergugat mengakuinya akan tetapi dengan tegas menolaknya ;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah di kemukakan diatas, maka Terbanding semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menolak Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 120/Pdt.G/2017/PN.Amb. tertanggal 29 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 29 Nopember 2017 Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb, Memori Banding yang diajukan Kuasa Pemanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding yang disampaikan Kuasa Terbanding semula Tergugat, terhadap permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat, Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini ;

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama, Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tinggi menilai telah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan sebagaimana yang diatur dalam hukum beracara yang berlaku pada Pengadilan Perdata di Indonesia ;

Menimbang, bahwa permohonan sita jaminan tidak tepat dan tidak beralasan hukum untuk diajukan dalam permohonan provisi, karena sita jaminan dan provisi adalah 2 (dua) lembaga hukum yang diatur dan tunduk pada ketentuan 2 (dua) yang berbeda, sita jaminan diatur dalam Pasal 260 Rbg/226 HIR untuk sita revindicoir dan Pasal 261Rbg/227 HIR untuk sita

Halaman 21 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)



conservatoir, sedangkan untuk putusan provisi diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg/180 ayat (1), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op de Rechtsvordering (Rv) jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil yo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dalam provisi Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat dan benar sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka putusan dalam provisi harus dikuatkan ;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama yang telah mempertimbangkan dalam eksepsi bahwa perkara a quo adalah nebis in idem, pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama telah salah dan tidak tepat dalam penerapan hukumnya, dan telah mengabaikan fakta-fakta yang telah terungkap dipersidangan, baik melalui bukti surat maupun keterangan saksi-saksi, yang untuk itu Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata telah mengatur tentang eksepsi khususnya eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi dan menggolongkannya sebagai berikut : (Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika, 2004, halaman 437)

1. Eksepsi surat kuasa khusus tidak sah;
2. Eksepsi error in persona yang terdiri atas eksepsi diskualifikasi yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat dan eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. Exceptio obscur libel yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;
4. Excepcio Res Judicata atau nebis in idem ;

Menimbang, bahwa tentang excepcio res judicata atau nebis in idem, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973, suatu perkara dapat dikatakan ne bis in idem apabila telah ada putusan pengadilan sebelumnya terhadap suatu perkara yang mana para pihak dan objek gugatannya sama serta amar putusannya adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dinyatakan :

“ bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan Hakim karenanya perkara yang sama objeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas *ne bis in idem*, sehingga dari segi hukum acara perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketaanya ”

Menimbang, bahwa untuk menyatakan apakah perkara a quo telah pernah diajukan ke pengadilan dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, tentunya harus dapat dibuktikan dengan adanya bukti putusan dimaksud, selanjutnya putusan tersebut harus diteliti dan dicermati dengan seksama apakah benar para pihak dan objek perkaranya sama ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-3 berupa Putusan Pengadilan Negeri Ambon No.82/Pdt.G/2011/PN.AB tanggal 28 Mei 2012, T-4 yang mengungatkan bukti T-3 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No.27/PDT/2012/PT.MAL tanggal 28 Nopember 2012, T-5 berupa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1460 K/Pdt/2013 tanggal 29 Januari 2014, T-6 berupa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 14 PK/Pdt/2016 tanggal 18 Agustus 2016, dan bukti T-7 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku Nomor 09/PBT/BPN.81/2017 tanggal 18 Juli 2017 Tentang Pencabutan Dan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Atas Nama Pius Salim Satoto Terletak Di Desa Halong Seluas 15.431 M2 Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan meneliti alat bukti surat bertanda T-3 sampai dengan bukti T-6, ternyata yang menjadi pihak-pihak dalam perkara tersebut tidak sama dengan pihak-pihak dalam perkara a quo yang dimohonkan banding ;

Menimbang, bahwa didalam bukti surat bertanda T-3 sampai dengan T-6, yang menjadi pihak dalam perkara tersebut adalah Penggugat (in casu

Halaman 23 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)



Tergugat sekarang Terbanding) dan Tergugat (in casu Penggugat sekarang Pemanding), Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon sebagai Tergugat II dan Pemerintah Kota Ambon Cq. Kepala Kecamatan Teluk Ambon Baguala sebagai Tergugat III, sedangkan didalam perkara a quo yang dimohonkan banding, yang menjadi pihak sebagai Penggugat sekarang Pemanding adalah Tergugat I dalam bukti surat bertanda T-3 sampai dengan T-6) dan yang menjadi Tergugat sekarang Terbanding adalah Penggugat dalam bukti surat bertanda T-3 sampai dengan T-6), tanpa mengikutsertakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon dan Pemerintah Kota Ambon Cq. Kepala Kecamatan Teluk Ambon sebagai pihak dalam perkara ;

Menimbang, bahwa adalah benar obyek yang dipersengketakan dalam perkara a quo yang dimohonkan banding dan didalam bukti surat bertanda T-3 terdapat kesamaan, yaitu berkaitan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2 atas nama Pius Salim Satoto (Penggugat sekarang Pemanding) yang terletak di Desa Halong dengan luas 15.431 M2 (vide bukti surat bertanda P-14), namun setelah bukti surat bertanda T-3 dipelajari, ternyata yang menjadi materi gugatan dalam perkara tersebut adalah tentang kewarisan dan hak atas tanah terhadap alat bukti surat bertanda P-14, sedangkan didalam perkara a quo yang dimohonkan banding, materi yang dipersengketakan adalah mengenai gugatan perbuatan ingkar janji pelaksanaan Akta Jual Beli No.55/Desemb./1982 yang telah ditanda tangani Tergugat sekarang Terbanding bersama J.Pesulima masing-masing selaku penjual pada tanggal 22 Desember 1982 (vide bukti P-1), terhadap tanah berdasarkan alat bukti bertanda P-14 yang menjadi obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa apakah benar dalam perkara a quo yang dimohonkan banding Tergugat sekarang Terbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji sebagaimana didalilkan Penggugat sekarang Pemanding didalam gugatannya, Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara, yang justru memerlukan proses pembuktian lebih lanjut dalam perkara a quo, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 RBg/136 HIR ;

Menimbang, bahwa gugatan perbuatan ingkar janji yang diajukan Penggugat sekarang Pemanding dalam perkara a quo, adalah sebagai upaya hukum berkaitan dengan pelaksanaan putusan (eksekusi) terhadap bukti surat bertanda T-3 sampai dengan bukti surat bertanda T-6 yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Halaman 24 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adalah benar bukti surat bertanda T-3 yang dikuatkan oleh bukti surat bertanda T-4 dalam perkara a quo yang dimohonkan banding telah berkekuatan hukum tetap, namun setelah Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding mempelajari bukti surat bertanda T-3 dalam perkara a quo, Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebenarnya Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama pada surat bukti T-3 tersebut telah mengabaikan fakta-fakta yang telah terungkap dipersidangan dan salah serta tidak tepat dalam penerapan hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 dinyatakan bahwa pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah seperti di tingkat kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan Pembanding adalah salah, seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda T-3 tersebut, sebenarnya terungkap fakta bahwa berdasarkan Jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon sebagai Tergugat II yang nota bene merupakan institusi negara yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan kebijakan administrasi di bidang pertanahan, telah membenarkan dan tidak menyangkal telah terjadi peralihan hak semula tertulis atas nama Penggugat Hermelina Pesulima (in casu Terbanding semula Tergugat) kepada Tergugat I (in casu Pembanding semula Penggugat) atas tanah Sertifikat Hak Milik No.2, berdasarkan perbuatan hukum jual beli sesuai Akta Jual tanggal 22 November 1982 No.55/Desember/1982 yang dibuat dihadapan Camat Teluk Ambon Baguala, Conrad Bataona, BA., sebagai PPAT Wilayah Kecamatan Teluk Ambon Baguala (bukti T-3 halaman 12), dan untuk pembuktiannya dipersidangan telah mengajukan bukti T.II-1 berupa Buku Tanah No.2176/1982 (bukti T-3 halaman 22), namun fakta yang terungkap tersebut tidak dipertimbangkan dan telah diabaikan oleh Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus bukti surat bertanda T-3 tersebut ;

Menimbang, bahwa selain dari hal yang telah dipertimbangan diatas, sebenarnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus bukti surat bertanda T-3 yang telah dikuatkan oleh bukti surat bertanda T-4, telah salah dan tidak tepat dalam menerapkan hukum, karena telah tidak mempertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I (in casu Pembanding semula Penggugat) tentang daluarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24

Halaman 25 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus bukti surat bertanda T-3 tersebut, telah mempertimbangkan daluarsa berdasarkan Pasal 835 BW, sebagaimana pada pertimbangan halaman 25, sedangkan sebenarnya eksepsi tentang daluarsa yang diajukan Tergugat I (in casu Pembanding semula Penggugat) dalam surat bukti T-3 tersebut, adalah domein Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena gugatan Penggugat (in casu Terbanding semula Tergugat) dalam perkara tersebut, adalah tentang keabsahan terjadinya peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.2 Tahun 1982, dari yang semula atas nama Penggugat (in casu Terbanding semula Tergugat) menjadi atas nama Tergugat I (in casu Pembanding semula Penggugat), yang seharusnya keberatan menuntut pelaksanaan hak tersebut diajukan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat dimaksud ;

Menimbang, bahwa keberatan menuntut pelaksanaan hak atas terbitnya Sertifikat Hak Milik No.2 Tahun 1982 atas nama Pembanding semula Penggugat (vide bukti surat bertanda P-14), baru diajukan Terbanding semula Tergugat tahun 2010 melalui gugatan perdata No.14 /PDT.G/2010/PN.AB.(vide bukti surat bertanda T-1), yang berarti Terbanding semula Tergugat baru mengajukan keberatan setelah 28 (duapuluh delapan) tahun atas terbitnya Sertifikat Hak Milik No.2 Tahun 1982 atas nama Pembanding semula Penggugat, yang awalnya atas nama Terbanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa demikian juga pada pertimbangan hukum halaman 27 dan halaman 29 bukti surat bertanda T-3, Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus bukti surat bertanda T-3, telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam menerapkan hukum, dengan mempertimbangkan menggunakan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dalam menilai aspek jual beli yang jual belinya terjadi tahun 1982 antara Penggugat (in casu Terbanding semula Tergugat) dengan Tergugat I (in casu Pembanding semula Penggugat) dan mempertimbangkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang seharusnya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan berdasarkan Pasal 65 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Halaman 26 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi ;

Menimbang, bahwa sekalipun bukti surat bertanda T-3 sampai dengan T-6 telah berkekuatan hukum tetap, namun apabila dicermati dan dipelajari pertimbangan hukum dari bukti T-3 dan T-5 dalam perkara a quo, sebenarnya dalam pertimbangan hukumnya telah mempermasalahkan tentang tidak diajukannya Akta Jual Beli No.55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982;

Menimbang, bahwa pada halaman 30 surat bukti bertanda T-3 telah memberikan pertimbangan hukum “tidak ternyata ada ditampilkan adanya Akta Jual Beli dimaksud yang tercatat sebagai No.55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982”, dan pada halaman 19 surat bukti bertanda T-5 telah memberikan pertimbangan : “Bahwa Judex Factie (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum karena Tergugat (in casu Pembanding semula Penggugat) tidak dapat memperlihatkan asli Akta Jual Beli No.55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982 dipersidangan...” ;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum yang mempermasalahkan tidak diajukannya Akta Jual Beli No.55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982 pada bukti surat bertanda T-3 dan T-5 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sebenarnya didalam perkara a quo yang dimohonkan banding telah terjawab dengan diajukannya oleh Pembanding semula Penggugat sebagai bukti surat bertanda P-1, disamping bukti surat bertanda P-2 sampai dengan P-18 sebagai bukti pendukung terhadap bukti surat bertanda P-1, yang untuk itu sudah seharusnya dipertimbangkan dalam perkara a quo untuk mendapatkan kebenaran formil ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding mempelajari bukti surat bertanda T-6, ternyata amar putusan bukti surat bertanda T-6 tersebut menyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PIUS SALIM SATOTO (TOLEANG) tersebut tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar pertimbangan hukum menyatakan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PIUS SALIM SATOTO (TOLEANG) tersebut tidak dapat diterima, adalah karena pengajuan memori peninjauan kembali telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 71 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-

Halaman 27 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang No.3 Tahun 2009 (pertimbangan hukum halaman 10 bukti surat bertanda T-6) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan bukti surat bertanda T-6 tersebut, permohonan peninjauan kembali terhadap bukti T-3 sampai dengan T-5 yang telah diajukan Pius Salim Satoto (in casu Pemanding semula Penggugat), sebenarnya belum mempertimbangkan kepada substansi pokok permohonan peninjauan kembali, sehingga karenanya belum mempertimbangkan bukti-bukti (novum) yang diajukan berkaitan dengan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara sehubungan dengan bukti surat bertanda T-3 sampai dengan T-6 ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pertimbangan hukum diatas, dihubungkan dengan gugatan dalam perkara a quo yang sekarang dimohonkan banding, seharusnya didalam gugatan a quo Pemanding semula Penggugat mengemukakan dalil sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, bahwa permohonan peninjauan kembali yang telah diajukan tersebut tidak dapat diterima, dengan pertimbangan karena pengajuan memori peninjauan kembali telah melewati tenggang waktu ;

Menimbang, bahwa sekalipun Pemanding semula Penggugat dalam gugatan a quo tidak mendalilkan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, namun terhadap gugatan dalam perkara a quo sudah sepatutnya dipertimbangkan dengan mendasarkan pertimbangan hukum pada permohonan putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) yang telah dimohonkan Pemanding semula Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga tercipta suatu putusan yang tidak saja memiliki kepastian hukum, tetapi juga memenuhi rasa keadilan dan memberi kemanfaatan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T-7 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku Nomor 09/PBT/BPN.81/2017 tanggal 18 Juli 2017 Tentang Pencabutan Dan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Atas Nama Pius Salim Satoto Terletak Di Desa Halong Seluas 15.431 M2 Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tinggi tidak memberikan penilaian dan pertimbangan, karena penilaian dan pertimbangan untuk itu menjadi kewenangan atau kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, maka pertimbangan hukum yang telah mengabulkan eksepsi Tergugat sekarang Terbanding yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat sekarang

Halaman 28 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding Nebis In Idem (exceptie van gewijsde zaak) tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri eksepsi tersebut, dengan menyatakan menolak eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa didalam perkara a quo, selain mengajukan eksepsi gugatan Penggugat sekarang Pembanding nebis in idem, Tergugat sekarang Terbanding juga telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding kurang pihak dengan tidak menarik pihak Kantor Pertanahan Kota Ambon sebagai pihak, terhadap eksepsi Tergugat sekarang Terbanding bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding dalam perkara a quo kurang pihak, Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkannya sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa didalam praktek hukum beracara perdata di Pengadilan, seseorang dapat menggugat siapa saja sepanjang terdapat benturan kepentingan diantara keduanya, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa "syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak" ;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, dinyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk karena jabatannya menempatkan seseorang yang tidak digugat didudukkan sebagai Tergugat atau menempatkan seseorang yang digugat didudukkan tidak sebagai Tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan azas beracara perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa saja pihak yang akan digugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 secara tegas dinyatakan bahwa "wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah Para Penggugat" ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, dengan tidak diikut sertakannya Kantor Pertanahan Kota Ambon sebagai pihak dalam perkara, tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding kurang pihak, sehingga dengan demikian, maka eksepsi Tergugat sekarang Terbanding yang menyatakan gugatan Penggugat sekarang Pembanding

Halaman 29 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



kurang pihak, harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam eksepsi sebagaimana diuraikan diatas, secara mutatis mutandis bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Banding mempelajari dan membaca dalil gugatan Penggugat sekarang Pemanding dan Jawaban Tergugat sekarang Terbanding, dalam perkara a quo, maka yang menjadi pokok permasalahan atau perselisihan hukum dalam perkara a quo dan memerlukan adanya pembuktian lanjut tentang kebenarannya adalah :

- Apakah Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Akta Jual Beli No.55/Desemb./1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat didepan Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundraad Bataona, BA selaku PPAT di Kecamatan teluk Ambon Baguala, atas Jual Beli 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Desa Halong seluas 15.431 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Atas Nama Pius Salim Satoto, antara Penggugat sekarang Pemanding dengan Tergugat sekarang Terbanding dan ayah Tergugat sekarang Terbanding bernama Jacob Pesulima (almarhum) ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan atau perselisihan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat sekarang Terbanding, secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat sekarang Pemanding, Tergugat sekarang Terbanding tidak pernah melakukan jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dengan Penggugat sekarang Pemanding, dan tanah oyek sengketa adalah milik Tergugat atau Terbanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pemanding disangkal oleh Tergugat sekarang Terbanding, maka menjadi kewajiban Penggugat sekarang Pemanding untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (vide Pasal 283 RBg/163 HIR), sebaliknya Tergugat sekarang Terbanding, juga berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat baik yang diajukan Penggugat sekarang Pemanding, Tergugat sekarang Terbanding dalam perkara a quo, Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Banding tidak akan mempertimbangkan dan menilai semua alat bukti surat yang telah diajukan

Halaman 30 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



secara satu persatu secara rinci, tetapi hanya akan mempertimbangkan alat bukti surat yang ada relevansinya atau hubungannya dengan pokok permasalahan atau perselisihan hukum yang harus dibuktikan, sehingga apabila ada alat bukti surat yang tidak dipertimbangkan dan dinilai oleh Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Banding haruslah dianggap alat bukti surat tersebut tidak ada relevansinya dan harus dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Akta Jual Beli No.55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982”, Penggugat sekarang Pembanding dapat membuktikan bahwa pada tanggal 22 Desember 1982, dihadapan Cundrad Bataona, BA Camat Kepala Wilayah Kecamatan Teluk Ambon Baguala selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penggugat sekarang Pembanding telah membeli bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo (vide bukti surat bertanda P14) dari Terbanding semula Tergugat dan dari ayah Terbanding semula Tergugat yang bernama Jacob Pesulima ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-1, diperoleh fakta bahwa yang menanda tangani bukti surat bertanda P-1 adalah Terbanding semula Tergugat sendiri dan Jacob Pesulima yang telah bertindak selaku penjual, dan Pembanding semula Penggugat yang bertindak selaku Pembeli, C.Bataona, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Teluk Ambon Baguala, W.P.Pattiasina, BA dan Ny.A.Ilela selaku saksi untuk penerbitan bukti surat bertanda P-1 tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk pembayaran harga jual beli atas tanah obyek sengketa, dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat secara bertahap, yaitu:

1. Berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa kuitansi tertanggal 14 Desember 1982 sebesar Rp.325.000,- (tigaratus duapuluh lima ribu rupiah) sebagai panjar, yang ditanda tangani sendiri oleh Terbanding semula Tergugat ;
2. Berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa kuitansi tertanggal 17/12/1982 sebesar Rp5.000.000,00 (limajuta rupiah) sebagai panjar pembelian, yang ditanda tangani sendiri oleh Terbanding semula Tergugat dan J.Pesulima ;
3. Berdasarkan bukti surat bertanda P-4 berupa kuitansi tertanggal 19/12/1982 sebesar Rp2.000.000,00 (duajuta rupiah) sebagai panjar

Halaman 31 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



pembelian, yang ditanda tangani sendiri oleh Terbanding semula Tergugat dan J.Pesulima ;

4. Berdasarkan bukti surat bertanda P-5 berupa kuitansi tertanggal 17/12/1982 sebesar Rp4.300.000,00 (empatjuta tiga ratus ribu rupiah) pembayaran 1 (satu) unit mobil colt G300 untuk melunasi pembelian tanah, yang ditanda tangani sendiri oleh Terbanding semula Tergugat dan J.Pesulima ;
5. Berdasarkan bukti surat bertanda P-6 berupa kuitansi tertanggal 17/3/1983 sebesar Rp4.000.000,00 (empatjuta rupiah) untuk penambahan sisa penjualan tanah (pelunasan), yang ditanda tangani sendiri oleh Terbanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka bukti surat bertanda P-1 telah dibuat memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat bertanda P-1 tersebut, merupakan jawaban terhadap pertimbangan hukum bukti surat bertanda T-3 halaman 30, yang telah memberikan pertimbangan hukum “tidak ternyata ada ditampilkan adanya Akta Jual Beli dimaksud yang tercatat sebagai No.55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982”, sedangkan bukti surat bertanda T-5 halaman 19 telah memberikan pertimbangan : “Bahwa Judex Factie (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum karena Tergugat (in casu Pemanding semula Penggugat) tidak dapat memperlihatkan asli Akta Jual Beli No.55/Desemb/1982 tertanggal 22 Desember 1982 dipersidangan....” ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, maka dalil sangkalan Terbanding semula Tergugat yang menyatakan tidak pernah menjual tanah obyek sengketa dan baru mengetahui adanya peralihan hak atas tanah obyek sengketa pada saat melaporkan Penggugat sekarang Pemanding ke Polda Maluku, adalah dalil sangkalan yang tidak beralasan hukum, karena secara de facto dan de jure, Terbanding semula Tergugat sendiri yang menanda tangani bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6, dan Terbanding semula Tergugat sendiri yang telah menerima uang harga penjualan tanah obyek sengketa dari Pemanding semula Penggugat, sebagaimana bukti surat bertanda P-2 sampai dengan P-6, fakta yang terungkap pada bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 tersebut, bersesuaian dengan fakta yang terungkap pada bukti surat bertanda P-15

Halaman 32 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Akta Pernyataan No.09 tanggal 12-05-2015 dari Agustinus Wellem Pesulima, SH., anak dari Sarah Pesulima saudara dari Hermelina Pesulima (in casu Terbanding semula Tergugat), yang menerangkan bahwa Hermelina Pesulima turut dalam transaksi jual beli atas tanah sengketa, karena Hermelina Pesulima pada saat itu berada di Ambon dan tidak kemana, dan pada tahun 1996 Hermelina Pesulima ke Jakarta karena dikirim instansi tempatnya bekerja untuk tugas belajar ;

Menimbang, bahwa selain melakukan pembayaran atas harga jual beli atas tanah sengketa, Pembanding semula Penggugat juga telah melakukan pembayaran atas tanaman-tanaman berumur panjang yang ada diatas tanah obyek sengketa sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana bukti surat bertanda P-8 berupa kuitansi tertanggal 30 Januari 1991, yang diterima oleh Jacob Pesulima, yang pembayarannya dibuat berdasarkan bukti surat bertanda P-7, P-9, P-10 dan P-11 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-12 berupa Surat Ketetapan No.Pol : SK/13/I/91/SERSE tentang Penghentian Penyidikan tanggal 31 Januari 1991 dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-13, pelaporan terhadap tanah obyek sengketa di Polres Pulau Ambon & PP Lease atas saksi korban Jacob telah dihentikan penyidikannya atas permohonan pencabutan perkara oleh Agustinus Pesulima, SH tanggal 31 Januari 1991 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-14 dapat dibuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah obyek sengketa berdasarkan bukti surat bertanda P-1, dari semula atas nama Tergugat sekarang Terbanding menjadi atas nama Pembanding semula Penggugat, dan dari bukti surat bertanda P-14 tersebut, Majelis Hakim Judex Factie memperoleh fakta bahwa bukti surat bertanda P-14 tersebut telah beberapa kali dibebani dengan hipotik yang pembebanannya didaftarkan di kantor Pertanahan Kota Ambon, yaitu hipotik pertama tanggal 19-11-1983 yang di roya tanggal 11-09-1985, hipotik ke-1 tanggal 15-10-1985, hipotik kedua tanggal 08-07-1988, hipotik ketiga tanggal 29-05-1992, hak tanggungan IV tanggal 27-08-1998 yang telah di roya tanggal 10-11-2008 ;

Menimbang, bahwa adanya pembebanan baik dengan hipotik maupun dengan hak tanggungan atas tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan bukti surat bertanda P-14 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, menurut hukum telah membuktikan akan kebenaran bukti surat bertanda P-14 atas nama Pembanding semula Penggugat, yang diperoleh melalui peralihan hak berdasarkan bukti surat bertanda P-1

Halaman 33 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)



Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Penggugat sekarang Pemanding dapat membuktikan Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Akta Jual Beli No.55/Desemb./1982 tanggal 22 Desember 1982 (vide bukti surat bertanda P-1) untuk jual beli atas tanah obyek sengketa (bukti surat bertanda P-14), sehingga karenanya petitum gugatan Penggugat sekarang Pemanding pada angka 6 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka petitum gugatan Penggugat sekarang Pemanding pada angka 2, 3, 4 dan 5 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan pada angka 4 dan angka 5 dikabulkan sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat sekarang Pemanding pada angka 7 menghukum Tergugat menyerahkan serta mengosongkan objek jual beli kepada Penggugat tanpa ada suatu ikatan apapun atau adanya perbuatan hukum dengan pihak lain, patut untuk dikabulkan karena cukup beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat sekarang Pemanding pada angka 8 yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada banding, kasasi dan perlawanan (verzet), oleh karena tidak cukup beralasan dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg/ Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad Dan Provisionil), maka harus juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan pada angka 9 yang menyatakan sita jaminan yang diletakkan Pengadilan adalah sah dan berharga, oleh karena dalam perkara a quo tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum gugatan pada angka 9 harus juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat sekarang Pemanding dalam perkara a quo dikabulkan untuk sebagian, dan gugatan Penggugat sekarang Pemanding selebihnya harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pemanding dalam perkara a quo dikabulkan untuk sebagian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg/181 HIR, Terbanding semula Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 34 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan seperti akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 April 2018 telah dilakukan musyawarah Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon, namun dari musyawarah Majelis Hakim tersebut tidak tercapai mufakat karena terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) salah satu dari Majelis tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwa "jika terjadi perbedaan pendapat dalam musyawarah Majelis Hakim, maka pendapat yang berbeda wajib dituangkan dalam Putusan";

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis atas nama Moestofa, SH.MH mengajukan perbedaan pendapat dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 29 Nopember 2017, Nomor 120/ Pdt.G/2017/PN Amb, berpendapat bahwa putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena segala alasan dan fakta serta bukti-bukti dalam perkara ini telah dinilai dan dipertimbangkan dengan tepat dan benar untuk dijadikan dasar dari putusan tersebut, selain dari hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Ketua Majelis Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 29 Nopember 2017 Nomor 120/ Pdt.G/2017/PN. Amb, dalam perkara a qou telah terdapat Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ambon No.82/Pdt.G/2011/PN.AB jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 27/PDT/2012/PT.MAL jo Putusan Kasasi No.1460 K/PDT/2013 jo Putusan Peninjauan Kembali No.14 PK/PDT/ 2016, dimana Terbanding/Tergugat sebagai Penggugat dan Pembanding/Penggugat sebagai Tergugat I dalam perkara dimaksud dan putusan-putusan Pengadilan tersebut telah memberikan status hukum terhadap objek yang digugat, dan objek dan subjek dalam gugatannya pun sama;

Menimbang, bahwa pendapat Hakim Ketua Majelis Tingkat Banding tersebut diatas, sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas Nebis

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

In Idem, pada intinya menyatakan bahwa sehubungan dengan banyaknya laporan mengenai pengulangan perkara dengan obyek dan subyek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap baik dari tingkat *judex factie* sampai dengan tingkat kasasi baik dari lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh-sungguh dari seluruh Ketua Pengadilan Tingkat Pertama mengenai masalah tersebut. Agar azas “*nebis in idem*” dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka : dalam angka Romawi I huruf C menyebutkan : “Majelis Hakim wajib mempertimbangkan baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan dari Hakim Ketua Majelis Tingkat Banding tersebut diatas, dengan tidak perlu memeriksa pokok perkaranya, Hakim Ketua Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa walaupun gugatan Penggugat sekarang Pembanding didasarkan pada wanprestasi akan tetapi oleh karena subyek dan obyeknya sama serta hal-hal yang dituntut pada pokoknya sama dengan perkara terdahulu dan terkait obyek jual beli yang disengketakan dalam perkara a quo telah pula diberikan status hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif, maka untuk menjamin terwujudnya tujuan hukum berupa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, Hakim Ketua Majelis Tingkat Banding berpendapat perkara ini haruslah dinyatakan *Nebis In Idem* ;

Menimbang, bahwa terkait dengan pendapat hakim anggota yang dituangkan dalam pertimbangannya halaman 26 alinea dua sampai dengan halaman 27 yang berpendapat tentang penilaian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama halaman 27 dan halaman 29 terhadap bukti surat bertanda T-3, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus bukti surat bertanda T-3, telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam menerapkan hukum, dengan menggunakan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dalam menilai aspek jual beli yang jual belinya terjadi tahun 1982 antara Penggugat (in casu Terbanding semula Tergugat) dengan Tergugat I (in casu Pembanding semula Penggugat) dan mempertimbangkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang seharusnya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan berdasarkan Pasal 65 Peraturan Pemerintah

Halaman 36 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan berlakunya Peraturan pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa atas pendapat hakim anggota tersebut ketua majelis berpendapat bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat berlaku surut terhadap peristiwa hukum in casu jual beli yang terjadi tahun 1982 antara Penggugat (in casu Terbanding semula Tergugat) dengan Tergugat I (in casu Pembanding semula Penggugat), maka sudah tepat dan benar apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama menerapkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan–pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Tingkat Pertama dipandang sudah tepat dan benar, maka pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut menurut pendapat Hakim Ketua Majelis Hakim Tingkat Banding dapat diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Amb., tanggal 29 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut menurut pendapat Hakim Ketua Majelis Tingkat Banding harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon terdapat dua anggota Majelis Hakim yang berpendapat sama, maka diambil keputusan seperti yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan RBg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar jawa dan Madura serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

DALAM PROVISI:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 120 / Pdt.G / 2017 / PN.Amb tanggal 29 Nopember 2017, yang dimohonkan banding tersebut

Halaman 37 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 120 / Pdt.G / 2017 / PN.Amb tanggal 29 Nopember 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 120 / Pdt.G / 2017 / PN.Amb tanggal 29 Nopember 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan ayah Tergugat yang bernama Jacob Pesulima (Almarhum) sesuai Akta Jual Beli Nomor 55/desemb/1982 tanggal 22 Desember 1982 yang dibuat didepan Camat Teluk Ambon Baguala yaitu Cundrad Bataona, BA selaku PPAT di Kecamatan Teluk Ambon Baguala adalah menurut hukum ;
3. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun 1982 yang beralamat di Halong di BPN Kota Ambon dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2 Tahun 1982 yang beralamat di Halong atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek jual sengketa ;
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan inkar janji ;
7. Menghukum Tergugat menyerahkan serta mengosongkan objek jual beli kepada Penggugat tanpa ada suatu ikatan apapun atau adanya perbuatan hukum dengan pihak lain ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
9. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Selasa tanggal 17 April 2018, oleh kami **MOESTOFA,S.H.,M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon selaku Ketua Majelis, **I GD KETUT WANUGRAHA, S.H.** dan **TUMPAL NAPITUPULU,S.H.,M.Hum,** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 5 Pebruari

Halaman 38 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, Nomor 5/PDT/2018/PT AMB, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 19 April 2018 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **KERAF PALEBANG N, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

I GD KETUT WANUGRAHA,S .H.,M.H.

MOESTOFA ,S.H.,M.H.

TUMPAL NAPITUPULU,S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

KERAF PALEBANG N,SH.

Perincian Biaya :

- Biaya meterai : Rp, 6.000,-
- Biaya redaksi : Rp. 5.000,-
- Biaya proses : Rp. 139.000,-
- **J u m l a h** : Rp. **150.000,-** (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 39 dari 39 Putusan Nomor 5/PDT/2018/PT AMB

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)