



PUTUSAN

Nomor 16/PDT/2017/PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

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

JOSINA ALICE DE FRETES, S.H, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sirimau RT. 003/RW. 005, Kelurahan Batu Meja, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Djamaluddin Koedoeboen, S.H., M.H., Hamra Renleew, S.H dan Rusdi Sanmas, S.H., M.H** Advokat dan Pengacara, beralamat pada Kantor Law Office Djamaluddin Koedoeboen, S.H., M.H & Partners berkantor di gedung Graha Induk KUD Lt. 1 Jln. Warung Buncit Raya No. 18-20, Pejaten, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal 18 Oktober 2016 semula **Penggugat**, sebagai **PEMBANDING**;

L a w a n :

1. **LIDIA GOSAL, S.H., M.Kn**, Pekerjaan Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Jalan Wim Reawaru Nomor 9B Kota Ambon, semula **Tergugat – I**, sebagai **TERBANDING – I**;
2. **Ny. LIDIA LAWRENCE**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Kakiali RT. 001/RW. 004, Kelurahan Rijali, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, sebagai **Tergugat – II**, sebagai **TERBANDING – II**;
Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada **Adolof Seleky, S.H., M.H., Oriana Elkel, S.H., M.H., Maryo M. Soplantila, S.H., M.H dan Yannes Steven Teslatu, S.H., M.H** Advokat/ Penasehat hukum dan

Halaman 1 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Asisten Advokat (No. Urut 4), pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Adolof Selekty, S.H.,M.H dan Rekan yang berlatam di Jalan Kemuning No. 09, Paradeis Tengah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal 10 Oktober 2016 ;

3. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA AMBON**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Kota Ambon. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dave A. H. Pooroe, S.H, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Sayid Hasan Assagaf, S.H, Kepala Sub seksi Sengketa Pertanahan, Khikmanto Supribadi, S.H, Kepala Sub Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan, Harry Isha Febriyanto, Pengumpul Data Survey Dan Pemetaan Kadastro, Tresia D. Mulder, Staf Kantor Pertanahan Kota Ambon dan Syarif Hidayat, A.md, Analis masalah Pertanahan, Kesemuanya berkantor pada Kantor Pertanahan Kota Ambon yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 1, Tantai, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal 19 Oktober 2016, semula **Turut Tergugat** sebagai **TURUT TERBANDING**.

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT.

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 13 April 2017 Nomor. 16 / PDT / 2017 / PT. AMB tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal Nomor. 187 / Pdt.G / 2016 / PN.AMB. tanggal 01 Februari 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding yang dahulunya Penggugat mengajukan gugatan tanggal 15 September 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dibawah Nomor :187/Pdt.G/2016/PN.Amb. tertanggal 16 September 2016, dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah dari Tanah yang terletak di Jalan Laksdya Leo watimena, Desa Passo Kecamatan Baguala Kota Ambon, seluas 2.220 M² berdasarkan Sertifikat Nomor SHM 1980 yang diterbitkan pada tanggal 10 april 2007 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon M. MERRY. GOO. SH.
2. Bahwa diatas tanah tersebut berdiri beberapa bangunan Permanen diantaranya :
 - a. Satu buah bagunan SPBU
 - b. Satu buah gedung kantor permanen Lantai II
 - c. Satu buah gedung Permanen ukuransedang disamping gedung kantor
 - d. Empat buah Pulau Pompa HPS
 - e. Empat buah Tangki Pemdan
 - f. Aksesoris SPBU
 - g. Knopi SPBU
3. Bahwa obyek perkara dalam gugatan ini adalah terbitnya Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat dan diterbitkan dengan cara cara yang bertentangan dengan hukum dan ketentuan yang berlaku oleh Ny. Lidia Gosal, SH.M.Kn selaku Notaris dan PPAT yang berkedudukan dan Beralamat Jln. Wim Reawaru Nomor 9B Kota Ambon Provinsi Maluku dan selanjutnya disebut sebagai obyek gugatan.
4. Bahwa tergugat I dan tergugat II mendatangi Penggugat dan membujuk serta meyakinkan Penggugat bahwa karena untuk kepentingan kredit maka sertifikat atas nama Penggugat di lakukan proses AJB untuk sementara guna memenuhi persyaratan kredit yang akan nanti diajukan oleh Tergugat II
5. Bahwa Atas dasar pembicaraan pada uraian poin 4 diatas maka pada tanggal 8 Desember 2014 penggugat dihubungi via telpon untuk datang kerumah Tergugat II yang berada di Jalan Kakiali Kecamatan Sirimau Kota Ambon untuk segera menandatangani sebuah Akta Jual Beli yang dikenal dengan Akte Nomor : 44/AJB/2014 tertanggal 8 Desember 2014 yang telah disiapkan

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



oleh Tergugat I dan Tergugat II di rumah/kediaman Tergugat II dimana Penggugat dan suaminya disuruh agar segera menandatangani akta dimaksud dan di tempat tersebut terdapat Tergugat I, Tergugat II, suami Tergugat II (ROMI RAMBITAN) dan Anak Tergugat II (CHRISTIAN TO RAMBITAN), Penggugat dan suami Penggugat (NELSON JEFRI ENGKA)

6. Bahwa setelah dua tahun kemudian barulah Penggugat melalui Kuasa Hukum Penggugat menyurati dan mendatangi serta bertemu dengan tergugat I dikantornya dengan maksud untuk meminta salinan/turunan AJB dimaksud dan seketika itu dikabulkan oleh tergugat I
7. Bahwa setelah mendapatkan salinan Akta Jual Beli tersebut maka Penggugat baru mengetahui kalau yang menjadi Pembeli atas objek yang dijadikan sebagai jaminan utang piutang sebagaimana Akta Perjanjian Utang piutang Nomor : 174 tanggal 21 Juli 2014 dan diperpanjang dengan Perjanjian Perpanjangan Utang Piutang nomor 84 tanggal 6 Oktober 2016 adalah bukan anak Tergugat II melainkan TERGUGAT II yang oleh sesuai Surat Perjanjian yang dibuat dan diketahui Oleh TERGUGAT I adalah sangat bertentangan dengan UU dan surat Perjanjian Hutang Piutang yang dibuat sendiri Oleh TERGUGAT I namun dengan sengaja TERGUGAT I membuat lagi Akta Jual Beli yang Obyeknya sementara dijaminakan kepada anak tergugat II;
8. Bahwa setelah diadakan pencermatan dan kajian yang mendalam secara saksama oleh tim kuasa hukum Penggugat, maka diketemukan beberapa hal yang merupakan kejanggalan dan ketidak benaran bahkan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku antara lain:
 - 8.1. Bahwa Tergugat I tanpa harus memberi penjelasan, pemahaman atas segala konsekwensi dari semua klausule yang termuat dalam Akte tersebut, dan serta meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Penggugat atas segala ketentuan dan klausule yang termuat dalam Akte Jual Beli a quo, dan bahkan Penggugat disuruh oleh Tergugat I untuk segera seketika itu membubuhi tanda tangan pada Akte tersebut dan setelah itu disuruh oleh Tergugat I untuk segera meninggalkan rumah/kediaman Tergugat II dan bahkan tanpa harus diberikan dan atau tanpa membawa salinan akte dimaksud, sebagaimana lazimnya pelayanan jasa seorang Notaries dan PPAT kepada para kliennya, sehingga dari perbuatan tersebut terkesan ada upaya yang terselubung dan sistematis yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mendapatkan asset Penggugat sebagai obyek Akte Jual Beli a quo



dengan cara cara yang tidak semestinya berdasar dan menurut kaedah hukum perikatan yang ada

- 8.2. Bahwa senyatanya yang hadir dirumah / kediaman Tergugat II pada saat penandatanganan Akte Jual Beli A quo hanyalah Penggugat dengan suaminya (NELSON JEFERY ENGKA) serta Tergugat I (PPAT) dan Tergugat II (LIDYA LAURENCE) suami Tergugat II (ROMI RAMBITAN/KIAT), Anak Tergugat II (CHRISTIANTO RAMBITAN) Namun Tergugat I dalam membuat Akte Jual Beli yang diberi Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 8 Desember 2014, termuat dalam halaman terakhir Akte A quo seolah olah hadir juga Nona Oty Kaya dan Ny. Chyntia Dewi Tomaso yang kemudian dicantumkan nama mereka berdua sebagai SAKSI-SAKSI yang turut menyaksikan proses penandatanganan Akte dimaksud, dengan kata lain seolah olah mereka turut hadir pada sat itu.
- 8.3. BahwaselanjutnyaPenggugat tidak pernah melakukan suatu pembicaraan, pertemuan dan bahkan membuat perikatan keperdataan dalam bentuk apapun dengan Tergugat II pada waktu waktu sebelumnya, mengapa harus termuat nama Tergugat II sebagai Pembeli pada Akte dimaksud, dimana Penggugat baru mengetahuinya setelah 2 (dua) tahun kemudian setelah memperoleh salinan Akte tersebut dari Tergugat I di tahun 2016. karena sebelumnya pada tanggal yang sama saat penandatanganan oleh Penggugat dan Istri Penggugat, nama Pembeli sengaja dikosongkan
- 8.4. Bahwa kemudian terlihat dalam Akte dimaksud pada halaman 4 (empat) dinyatakan obyek jual beli adalah sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor:1980/Desa Paso,Surat Ukur tanggal 10 April 2007 yang luasnya 2.220 M² , juga meliputi segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan di tempatkan diatas tanah tersebut sedangkan dapat kita pahami bersama diatas tanah seluas tersebut juga berdiri 2 (dua) bangunan parmanen,dan komponen SPBU yang nilainya ditaksasi diatas harga puluhan milyar rupiah, lalu muncul pertanyaan mengapa harus terjual dengan harga hanya Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dimana jumlah angka tersebut Penggugat baru mengetahuinya setelah memperoleh dan melihat salinan Akte Jual Beli a quo dalam limit waktu kurang lebih 2 (dua) tahun kemudian semenjak penandatanganan Akte dimaksud pada tanggal 8 Desember 2014.
9. Bahwa Penggugat baru mengetahui secara jelas Tergugat II dengan cara melawan Hukum dan dengan rangkaian kebohongan menggunakan Jual beli yang dianggap tidak perna ada yang sebelumnya dijanjikan hanya Formalitas

Halaman 5 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dengan demikian tindakan para Tergugat yang kami uraikan diatas adalah nyata-nyata Akta Jual Beli nomor 44/AJB/2014 tersebut adalah Cacat Hukum karena hal itu di buat dalam keadaan *diarahkan, tekanan, paksaan serta penuh dengan nuansa tipuan dan pemufakatan jahat sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat menurut hukum* dan bertentangan dengan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata Bawa *Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau Penipuan* serta Pasal 1328 KUHPerdata yang secara tegas menegaskan tentang Batalnya suatu Perjanjian Karena adanya tipu muslihat
11. Bahwa Perbuatan Para Tergugat adalah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*
12. Bahwa mengingat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT adalah bertentangan dengan kaedah hukum dan undang-undang serta telah menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil bagi PENGGUGAT, maka oleh karena itu wajib TERGUGAT I, TERGUGAT II secara hukum, secara Tanggung Renteng membayar Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 31.291.640.000,00 (tiga puluh satu miliar dua ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah).
13. Bahwa sebagai akibat perbuatan Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT maka PENGGUGAT mengalami kerugian Materiil dan Imateriil sebanyak Rp. 31.291.640.000,00 (tiga puluh satu miliar dua ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah). dimana Kerugian tersebut dirinci Sebagai berikut :

– Tanah 2.220 M ² Berdasarkan Aproval	
Rp. 2.000.000,- per meter	Rp. 4.440.000.000,-
– Nilai Pembangunan SPBU	
a) Pekerjaan Kanopi	Rp. 1.232.000.000,-
b) Dispensing Pump Tatsuno	Rp. 1.375.000.000,-
c) Pemindaan dan Elektrikal	Rp. 700.000.000,-

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Tangki Pemdan	Rp. 605.000.000,-
e) Bangunan Kantor II Lantai	Rp. 850.000.000,-
f) Lantai Beton Slab Drive Way	Rp. 1.225.000.000,-
g) Fasilitas cuci mobil, Kantin, Toilet, Pondasi dan Pagar Keliling	Rp. 750.000.000,-
h) Jembatan masuk keluar, taman dan Cansteen	Rp. 500.000.000,-
i) Ruang Genset, genset dan Panel Listrik	Rp. 150.000.000,-
- Biaya Operasional	Rp. 300.000.000,-
- Biaya Administrasi	Rp. 500.000.000,-
- Keuntungan hasil SPBU Harga Rata-Rata Perhari untuk Premium 2.000 liter x 220 =	Rp. 4.400.000,-
Solar 5.000 liter x 220 =	Rp. 1.100.000,-
Pertamax 300 liter x 340 =	Rp. 102.000,-
Portalite 300 liter x 340 =	Rp. 102.000,-
<u>Total Per hari</u>	<u>Rp. 5.704.000,- +</u>
Total Per bulan	Rp. 171.120.000,-
<u>Biaya operasional</u>	<u>Rp. 50.000.000,- -</u>
Total keuntungan Netto Per bulan	Rp. 121.120.000,-
Sehingga total untuk 22 Bulan	
Terhitung sejak 8 Desember 2014 s/d 8 September 2016	
22 X Rp. 121.120.000,- =	Rp. 2.664.640.000, +
<u>Total Kerugian Materiil</u>	<u>Rp. 15.291.640.000,</u>
(Lima Belas Miliar Dua Ratus Sembilan Puluh Satu Juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah)	

B. Kerugian Imateriil

Kerugian Imateriil adalah Kerugian yang dilihat dari kedudukan status sosial PENGUGAT adalah seorang Pengusaha, Akibat Perbuatan Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tersebut membuat PENGUGAT telah hilang kepercayaan dengan rekan bisnis maupun status PENGUGAT sebagai ketua Kerukunan Keluarga Besar Masyarakat Sulawesi Utara (KBMSU) di Kota Ambon serta Masyarakat sekitarnya sehingga kerugian ini tidak dapat dipastikan dengan jumlah uang, akan

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/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

tetapi jika di taksirkan maka kerugian Imateriil sebesar
Rp.20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah)

14. Bahwa dengan demikian uraian diatas telah jelas Para TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya untuk menghindari kerugian yang semakin besar yang dialami oleh PENGUGAT dan untuk menjamin terpenuhinya hak-hak PENGUGAT karena telah terjadi tindakan pengalihan, pengelolaan SPBU yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada pihak-pihak lain, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dilakukan sita Jaminan (*Conservatoir Beslagg*) asset Penggugat yang terletak di Desa Paso Kecamatan Baguala Kota Ambon
15. Bahwa mengingat Gugatan ini mengenai pembatalan AJB Nomor 44/AJB/2014, maka untuk mendapat kepastian hukum dan terpenuhinya rasa keadilan bagi PENGUGAT sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan diatasnya yang menjadi objek sengketa, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memutus Perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bijvoorrade*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding Maupun Kasasi serta peninjauan kembali dari dari Para TERGUGAT

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil gugatan diatas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk berkenan menerima Gugatan ini dan kemudian memeriksanya untuk selanjutnya memberikan Putusan sebagai hukum yang adalah sebagai berikut :

A. PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan menurut Hukum Perjanjian Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT II adalah Batal Demi Hukum.
3. Menyatakan dan Menetapkan Menurut Hukum Akta Jual Nomor : 44 / AJB / 2014 adalah Batal Demi Hukum.
4. Menyatakan dan Menetapkan Menurut Hukum Akta Jual Beli Nomor : 44/ AJB/ 2104 adalah tidak sah secara hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan dan Menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa tipu muslihat.
6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum semua surat-surat dan akta-akta yang terbit didasarkan Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta kekuatan pelaksanaan.

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan diatas Obyek Perkara ini.
8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT, agar membatalkan Peralihan Sertifikat Hak Milik nomor : 1998 atas nama PENGUGAT kepada TERGUGAT II
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada PENGUGAT sebesar Rp. 31.291.640.000,00 (tiga puluh satu miliar dua ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah).
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini.
11. Menghukum PARA TERGUGAT membayar seluruh biaya yang timbul akibat pemeriksaan perkara ini.
12. Menyatakan dan menetapkan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding Maupun Kasasi dari para Tergugat.

B. SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex eaquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat I/Terbanding-I, Tergugat II/Terbanding-II dan Turut Tergugat/Turut Terbanding mengajukan jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor :44/AJB/2014 tertanggal 8 Desember 2016 yang dibuat dan diterbitkan dihadapan PPAT Ny. Lidia Gosal. SH.M.Kn yang menguasai objek dimaksud selanjutnya disebut sebagai sebagai PIHAK I atau Penjual adalah Ny. Josina Alice De Fretes. SH (bertindak atas nama diri sendiri dengan mendapat persetujuan dari suami Penggugat Tn Jefry Engka) dan menerima kuasa untuk menjual dari Felix Jauwerissa, berdasarkan Akte Kuasa, tertanggal 11 Desember 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT I, hal ini membuktikan bahwa seharusnya FELIX JAUWERISSA dimasukan sebagai Pihak PENGUGAT karena objek sengketa tersebut dikuasai olehnya sehingga dengan hak tersebut maka ia

Halaman 9 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk dalam pihak yang melakukan proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli dimaksud. Dengan tidak diikut sertakan Pihak sebagaimana namanya disebutkan diatas dalam hal ini FELIX JAUWERISSA dalam perkara *in casu* sebagai PENGUGAT sehingga apa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Maka secara hukum gugatan PENGUGAT mengandung cacat *Prurium Litis Consortium*. Hal mana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 612 K/SIP/1975 tertanggal 25 Mei Tahun 1975 yang menyatakan *"gugatan PENGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat Pihak yang tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan"* sehingga apa yang didalilkan dalam gugatan PENGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa secara tegas TERGUGAT I menolak dalil-dalil PENGUGAT kecuali hal-hal yang diyakini secara benar dan tegas oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat butir 3 (tiga) diuraikan tentang obyek perkara dimana Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 8 Desember oleh Penggugat disebutkan bahwa diterbitkannya AJB dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.
 - Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 3 (tiga) tidak mempunyai nilai yuridis yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Bahwa tanggung-jawab PPAT adalah bersifat formil, PPAT tidak bertanggung-jawab terhadap kebenaran materil (*isi Akte Perjanjian tersebut*), hal ini dapat dibuktikan secara hukum dan dapat dilihat dalam :Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, yaitu : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973 tertanggal 5 September 1973; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992 tertanggal 27 Oktober 1994; dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140 K/Pdt/1996, tertanggal 30 juni 1998. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, jika akta yg dibuat dihadapan/oleh PPAT bermasalah oleh para pihak sendiri, maka hal tersebut menjadi urusan para pihak sendiri, PPAT tidak perlu dilibatkan. Tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk menyelidiki secara materil hal-hal yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan PPAT tersebut. AKTA PPAT TIDAK MENJAMIN PIHAK-PIHAK/PENGHADAP BERKATA BENAR,

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/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)



TETAPI YANG DIJAMIN OLEH AKTA PPAT PIHAK-PIHAK BENAR BERKATA SEPERTI YANG TERMUAT DI DALAM AKTA.

- Bahwa yang diuraikan oleh Penggugat dalam point 3 tidak memiliki suatu nilai kebenaran hukum dalam poin tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa : *"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun"*. Uraian dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatas maka secara hukum telah membenarkan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dilakukan sesuai Tugas dan Fungsinya sebagai seorang Pejabat Umum yang telah diberi wewenang berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 31 Juli 2012 Nomor: 308/KEP-17.3/II/2012 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Daerah Kerja Kota Ambon, dengan demikian dalil GUGATAN PENGGUGAT tersebut patut ditolak dan atau dikesampingkan.
- Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku. Secara hukum PENGGUGAT tidak mengemukakan alasan-alasan yang dapat dipertanggungjawabkan untuk membenarkan dalil gugatannya tentang cara-cara yang bertentangan dengan hukum yang dimaksud oleh PENGGUGAT. Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 4 tersebut diatas menjelaskan bahwa telah terjadinya suatu perbuatan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, perbuatan hukum tersebut yang dimaksudkan adalah dalam terbitnya AJB tersebut telah dilakukan dengan tatacara dan prosedur yang berlaku dalam hukum acara perdata. Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari B.W. menganut asas konsensualisme, suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian *cukup* dengan kata sepakat saja perjanjian tersebut dibuat pada saat tercapainya konsensualisme sebagaimana dimaksud diatas. Pasal 1338 KUHPerdata ayat 1 yang berbunyi : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi"*

Halaman 11 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



mereka yang membuatnya” hal tersebut dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan tersebut diberikan kepada *semua perjanjian yang dibuat secara sah*. Pasal 1320 KUHPerdato menyebutkan satu per satu syarat-syarat untuk perjanjian yang sah tersebut, antara lain :

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

Bahwa oyek perjanjian yang di maksudkan PENGUGAT yaitu Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 telah dilakukan berdasarkan suatu asas konsensualisme yang termuat dalam BW dan telah memenuhi Pasal 1338 dan juga 1320 tentang sah tidaknya suatu perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sehingga, demikian dalil GUGATAN PENGUGAT tersebut pada poin diatas patut ditolak dan atau dikesampingkan.

3. Bahwa TERGUGAT I mempersilahkan PENGUGAT untuk membuktikan dalil gugatannya tentang cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku yang dimaksudkan oleh PENGUGAT sesuai yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian pada umumnya diatur dalam Buku Empat tentang Pembuktian dan Daluarsa pasal 1865 *“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”*
4. Bahwa terhadap dalil Tergugat pada poin 4 (empat) dan 5 (lima) patut ditolak oleh Majelis Hakim karena merupakan upaya memutarbalikan fakta oleh PENGUGAT, bahwa TERGUGAT I sebelum melakukan suatu perbuatan hukum dalam menjalankan kewajibannya sebagai seorang PPAT untuk membuat dan mengeluarkan suatu Akte maka TERGUGAT I telah memperhatikan secara hukum Buku III KUHPERDATA TENTANG PERIKATAN (VAN VERBINTENISSEN) dalam Pasal 1233. Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Bahwa berdasarkan Pasal 1233 maka telah terjadi persetujuan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I hal ini dapat dibuktikan dengan Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 dimana PENGUGAT yang namanya disebutkan Ny. JOSINA ALICE DE FRETES.SH yang menurut keterangannya bertindak untuk diri sendiri dan telah mendapat persetujuan suaminya yang turut menandatangani Akte tersebut yang disebutkan dalam Akte selaku PIHAK PERTAMA hadir

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan TERGUGAT I Ny. LIDIA GOSAL.SH.M.Kn pada hari senin Tanggal 8 Desember 2014 untuk menyetujui dan menandatangani Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014. Bahwa Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 adalah perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang telah sepakat untuk membuat dan mencantumkan segala ketentuan dan persyaratan yang diatur dalam Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014.

5. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT butir 8, 8.1 tidak mengandung nilai yuridis untuk itu harus ditolak Majelis Hakim. Bahwa PENGUGAT sendiri hadir dihadapan TERGUGAT I pada hari senin Tanggal 8 Desember 2014 untuk menyetujui dan menandatangani Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014. Bahwa hadirnya PENGUGAT dihadapan TERGUGAT I yang adalah seorang PPAT telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPERDATA angka 2 dimana PENGUGAT telah cakap untuk melakukan suatu perikatan dengan TERGUGAT I.
6. Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya menyebutkan pada poin 8.1 ada upaya terselubung yang dilakukan oleh TERGUGAT I, hal ini tentu bertentangan dengan prinsip hukum dalam Jabatan TERGUGAT I sebagai PPAT yang mana setiap pembuatan akta dilakukan dengan prinsip *Terang dan Tunai*. *Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan Tunai artinya di bayarkan secara tunai*. Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akte Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 di terbitkan karena kehendak para pihak yang berkepentingan bukan atas dasar upaya terselubung.
7. Bahwa PENGUGAT dalam dalil gugatannya pada point 8.2 TERGUGAT I mempersilahkan PENGUGAT untuk membuktikan dalil gugatannya terkait 2

Halaman 13 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua) nama yang dimaksudkan oleh PENGGUGAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Bahwa apabila ada dalil GugatanPENGGUGAT yang tidak dijawab oleh TERGUGAT I bukan berarti TERGUGAT mengakui dalil gugatan tersebut namun sebaliknya TERGUGAT I menyatakan secara tegas menolak seluruh dalil gugatan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil jawaban tersebut diatas maka kami mohon kepada Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenaan menerima Jawaban ini dan kemudian memeriksanya dan selanjutnya dapat memutuskan :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya hukum yang timbul dalam perkara ini.

sJAWABAN TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor :44/AJB/2014 tertanggal 8 Desember 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Lidia Gosal. SH.M.Kn yang memiliki objek sengketa tersebut adalah Ny. Josina Alice De Fretes. SH (PENGGUGAT) dan Felix Jauwerissa. Hal mana PENGGUGAT bertindak atas nama diri sendiri dengan mendapat persetujuan suami PENGGUGAT Tn. Jefry Engka dan menerima kuasa menjual dari Felix Jauwerissa, berdasarkan Akte Kuasa, tertanggal 11 Desember 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT I.

Hal ini membuktikan bahwa seharusnya FELIX JAUWERISSA dimasukan sebagai Pihak PENGGUGAT karena objek sengketa tersebut dikuasai olehnya sehingga dengan hak tersebut maka ia termasuk dalam pihak yang melakukan proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli dimaksud. Dengan tidak diikut sertakan Pihak sebagaimana namanya disebutkan diatas dalam hal ini FELIX JAUWERISSA dalam perkara *in casu* sebagai PENGGUGAT sehingga apa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Maka secara hukum gugatan

Halaman 14 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT mengandung cacat *Prurium Litis Consortium*. Hal mana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 612 K/SIP/1975 tertanggal 25 Mei Tahun 1975 yang menyatakan "gugatan PENGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat Pihak yang tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan" sehingga apa yang didalilkan dalam gugatan PENGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar, supaya majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil gugatan Penggugat maka dengan ini Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum dalam perkara ini sebagai berikut
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 1 dan 2 Tergugat II mempersilahkan Penggugat untuk membuktikannya dalam sidang pembuktian nanti karena menurut hukum acara perdata Penggugatlah yang berhak untuk membuktikan dalil gugatannya
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 3 patut ditolak dan dikesampingkan oleh majelis hakim yang mulia karena akte jual beli Nomor 44/AJB No.44 tgl 8 Desember 2014 sudah dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 4 patut juga ditolak dan dikesampingkan oleh majelis hakim yang terhormat karena menyangkut dengan point ini Penggugat telah memutar fakta yang sebenarnya karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak pernah ada mempunyai urusan menyangkut dengan kredit di bank
6. Bahwa dalil Penggugat point 5 supaya majelis hakim yang mulia menolak dan mengesampingkan point tersebut karena Penggugat sendiri yang menginginkan supaya penandatanganan akte jual beli Nomor 44/AJB No.44 tgl 8 Desember 2014 tersebut ditanda tangani di kantor Tergugat II dan Tergugat I tidak pernah menyuruh Penggugat untuk menandatangani namun fakta yang sebenarnya adalah ketika Penggugat dan suaminya yang bernama JEFERY ENGKA tiba di kantor Tergugat II, Tergugat I telah ada lebih dulu di kantor Tergugat II, kemudian Tergugat satu membacakan akte jual beli tersebut di atas kepada penggugat dan suaminya kemudian setelah dibacakan oleh tergugat I maka Penggugat menandatangani dengan sukarela tanpa ada

Halaman 15 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksaan dari manapun lagi pula kantor Tergugat II berada pada wilayah hukum Tergugat I (Notaris)

7. Bahwa dalil gugatan point 6 juga harus dikesampingkan oleh majelis hakim karena salinan akta jual beli Nomor 44/AJB No.44 tgl 8 Desember 2014 penggugat sendiri yang tidak mau datang untuk mengambil akta jual beli Nomor 44/AJB No.44 tgl 8 Desember 2014 tersebut
8. Bahwa dalil Penggugat point 7 Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang mulia untuk menolak dan mengesampingkan karena dalil Penggugat point 7 itu merupakan pemutarbalikan fakta oleh Penggugat sebab Penggugat dengan suaminya (JEFRY ENGKA) sendiri yang datang untuk menemui Tergugat II untuk meminta kepada tergugat II supaya Tergugat II membeli objek sengketa tersebut seharga 2.000.000.000,00.- (dua milyar rupiah) dan tidak ada kaitan tentang utang piutang dengan anak Tergugat II (CRISTANTO RAMBITAN)
9. Bahwa menyangkut dalil Penggugat untuk point 9 dan 10 Tergugat II mempersilahkan Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dalam sidang pembuktian nanti sesuai dengan hukum pembuktian apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat II dihadapan Tergugat I dalam akte jual beli Nomor 44/AJB No.44 tgl 8 Desember 2014, apakah cacat hukum karena unsur paksaan dan tipu muslihat seperti yang di dalilkan oleh Penggugat dan apakah bertentangan dengan pasal 1321 KUH Perdata karena Tergugat II merasa bahwa jual beli tersebut sudah sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1338 KUH Perdata, kemudian Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang
10. Bahwa pada point Pengugat yang ke 11, 12, dan 13 tergugat II juga mempersilahkan kepada Penggugat untuk membuktikan dalam sidang pembuktian nanti
11. Bahwa dalil Penggugat yang ke 14 patut juga ditolak dan dikesampingkan oleh majelis hakim yang mulia karena SPBU (Stasiun Pengisian Bahan bakar umum) itu merupakan fasilitas umum dan dipergunakan untuk kepentingan umum sehingga tidak bias diletakan sita jaminan (*CONSERVATOIR BESLAG*).
12. Bahwa apabila ada dalil Gugatan PENGUGAT yang tidak dijawab oleh TERGUGAT II bukan berarti TERGUGAT II mengakui dalil gugatan tersebut namun sebaliknya TERGUGAT II menyatakan secara tegas menolak seluruh dalil gugatan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil jawaban tersebut diatas maka kami mohon kepada Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini untuk berkenaan menerima Jawaban ini dan kemudian memeriksanya dan selanjutnya dapat memutuskan :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya
2. Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya hukum yang timbul dalam perkara ini.

JAWABAN TURUT TERGUGAT :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 15 September 2016, kecuali hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat dengan jelas.
2. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo* terkait dengan perbuatan hukum balik nama atau peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1980/Passo Surat Ukur Tanggal 10 April 2007 No. 28/2007 Luas 2.220 M², sesuai yang tercatat dalam buku tanah hak milik No. 1980/Passo peralihan dari Penggugat (Ny. Josina Alice De Fretes) kepada Tergugat II (nama yang tercatat dalam buku tanah Ny Lidma Laurence bukan Ny. Lidya Laurence seperti yang tercantum dalam gugatan) sebagaimana proses balik nama tersebut berdasarkan Akta PPAT Lidia Gosal, SH, M.kn tanggal 08 Desember 2014 No. 44/AJB/2014.
3. Bahwa Turut Tergugat telah melakukan segala proses yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Bahwa Tergugat telah melakukan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1980/Passo sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997

Halaman 17 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa : 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Ambon) bukanlah suatu Lembaga yang dapat menguji materil terhadap keabsahan suatu alas hak karena sifat pasif dari Pejabat Pendaftaran Tanah artinya bahwa Pejabat Pendaftaran Tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data (akta) yang disampaikan oleh Pemohon akan tetapi seluruh administrasi yang dilakukan telah memenuhi standar operasional pelayanan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang belum atau tidak terjawab bukanlah Turut Tergugat mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil gugatan tersebut.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan penggugat haruslah ditolak (*Ontzeg*) atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Amb, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primair :

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebankan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada penggugat.
3. Menyatakan mempunyai kekuatan hukum proses peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1980/Passo atas nama Tergugat II.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Amb.tanggal 01 Februari 2017 dengan amarnya, sebagai berikut :

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 819.000,- (Delapan ratus sembilan belas ribu rupiah);

Telah membaca lebih lanjut :

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Amb. yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 Februari 2017 Penggugat telah mengajukan permohonan banding.
2. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Amb. yang menyatakan bahwa pada tanggal 09 Maret 2017 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum Tergugat-I dan Tergugat-II/Terbanding-I dan Terbanding-II, dan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 13 Maret 2017 pemberitahuan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding;
3. Tanda terima Memori Banding No.187/Pdt.G/2016/PN.Amb. tertanggal 27 Pebruari 2017, dan Memori Banding tertanggal 20 Pebruari 2017;
4. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tertanggal 09 Maret 2017 kepada Adolof Saleky, SH.MH. Kuasa Hukum Tergugat-I dan Tergugat-II/Terbanding-I dan Terbanding-II, dan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tertanggal 13 Maret 2017 kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding;
5. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara No.187/Pdt.G/2016/PN.Amb tertanggal 09 Maret 2017 kepada Kuasa Penggugat/Pembanding serta kepada Kuasa Terbanding-I dan Terbanding-II, serta Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara No.187/Pdt.G/2016/PN.Amb tertanggal 13 Maret 2017 kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding
6. Kontra Memori Banding tanggal 16 Maret 2017 dari Turut Terbanding, dan Kontra Memori Banding tanggal 20 Maret 2017 dari Kuasa Terbanding – II,

Halaman 19 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



serta Kontra Memori Banding tanggal 21 Maret 2017 dari Kuasa Terbanding – I;

7. Tanda Terima Memori banding Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Amb. masing masing tanggal 16 Maret 2017 terhadap kontra memori banding yang diserahkan oleh Turut Terbanding dan tanggal 22 Maret 2017 terhadap kontra memori banding yang diserahkan oleh Kuasa Terbanding – I dan Terbanding – II;
8. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Amb. tanggal 05 April 2017, kepada kuasa Pembanding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat/Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding telah diuraikan alasan banding sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis hakim tidak menjadikan bukti Pembanding/Penggugat sebagai dasar pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor: 187/Pdt.G/2016/PN. Amb, sehingga sangat merugikan Pembanding/Penggugat dalam menjatuhkan putusan, oleh karena bukti berupa surat kuasa yang di berikan oleh Pembanding/Penggugat kepada kuasa hukum (vide bukti P-1) untuk bertemu dari meminta salinan AJB Nomor: 44/AJB/2014, karena sejak dibuatnya akta a quo: tertanggal 8 Desember 2014 Pemanding/Penggugat tidak mengetahui isi dari akta tersebut, kemudian melalui kuasa hukum mendatangi kantor Terbanding I/Tergugat I untuk meminta salinan akta aquo setelah itu baru diberikan (vide bukti P-2) ini menunjukan bahwa ada niat yang sengaja di lakukan oleh Terbanding 1/Tergugat I untuk tidak memberikan salinan AJB aquo, karena sebelumnya 2 (dua kali) Pembanding/Penggugat telah berusaha dengan susah payah meminta salinan AJB aquo namun tidak diberikan yaitu pada bulan Januari dan bulan Agustus 2015, hal ini sangat tampak jelas ada proses terencana yang sengaja dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I, dan Terbanding II/Tergugat II, untuk menguasai aset milik Pembanding/Penggugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Passo, kec. Baguala, Kota Ambon.

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Majelis hakim dalam pertimbangan hukum sangat subyektif, karena pengembangan dan penafsiran hukum hanya mengacu pada bukti Terbanding I/ Tergugat I, dan Terbanding II/Tergugat II, sehingga tidak melihat secara Obyektif hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Cristianto Rambitan dalam akta-akta perikatan sebelumnya yaitu; Sewa Menyewa maupun utang piutang (Vide bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-II) dimana hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Cristianto Rambitan yang mengenai obyek SPBU masih terikat, sehingga Terbanding I/Tergugat I tidak bisa dengan sendirinya membuat akta jual beli Nomor 44/AJB/2014 atas nama Terbanding II/Tergugat II, hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan pasal 1556 KUH Perdata.
3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 26 (dua puluh enam) paragraf 3 (tiga) hakim telah memberikan penafsiran terlalu jauh diluar konteks yang sesungguhnya seolah-olah mencari pembenaran terhadap Terbanding II dan Terbanding I, dimana penafsiran tersebut diluar substansi yang di permasalahan, sebagaimana dalam akta perjanjian pengakuan hutang (vide bukti P-5) bahwa jqlam isi perjanjian tersebut disepakati bila terjadi jual beli antara pihak pertama dan pihak kedua maka harga jual sebesar Rp. 9. 750.000.000-; (sembilan miliar tujuh ratus lima puluh rupiah) lalu timbul pertanyaan..? kenapa dalam akta jual beli nomor: 44/AJB/2014 hanya tertera dengan harga 2.000.000.000 (dua miliar rupiah), padahal semua akta-akta baik sewamenyewa, utang-piutang, maupun jual beli di buat oleh Terbanding I/Tergugat I.
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon keliru dalam pertimbangan hukum atas bukti (P-4) yang di ajukan oleh Pembanding/Penggugat karena bukti (P-4) itulah yang kemudian digunakan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Turgugat II dan Turut Terbanding/Turut Terbanding untuk proses balik nama yang kemudian menjadi permasalahan antara (P-I, P-2, P-3) karena sertifikat tersebut (bukti P-4) telah diambil/ di pegang oleh Terbanding II/Tergugat II sebelum lahirnya akta jual beli nomor 44/AJB/2014, sehingga Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Terbanding II, dan Turut Terbanding/Turut Tergugat dengan mudah melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut.
5. Bahwa Majelis Hakim telah keliru memahami maksud gugatan Pembanding/Penggugat dalam hal perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I/Tergugat I, dan terbanding II/Tergugat II, dalam bentuk pemaksaan dan intimidasi kepada Pembanding/Penggugat, karena Majelis

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Hakim tidak melihat waktu dan kondisi psikologis Pembanding/Penggugat pada saat penandatanganan akta Jual beli nomor 44/AJB/2014 dimaksud, dimana Pembanding/Penggugat berutang kepada anak Terbanding II/Tergugat II, sehingga dengan mudah Pembanding/Penggugat diatur, dipaksakan dan dikendalikan dalam bentuk ancaman terhadap akta yang telah disiapkan

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding/Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Maluku melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

1. Menerima Permohonan Banding, Pembanding/Penggugat tersebut diatas
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 187/Pdt.G/2016/PN. Amb
3. Menyatakan batal demi hukum akta jual beli Nomor: 44/AJB/2014
4. Menghukum Para Tprbanding/Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

A t a u

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Maluku melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori pembanding tersebut, Terbanding I dan Terbanding II serta Turut Terbanding telah menyampaikan Kontra Memori Banding, yang pada Pokoknya sebagai berikut :

Alasan Kontra Memori Banding Terbanding – I :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon telah memberikan putusannya dalam perkara perdata Reg. No. 187/PDT.G/20116/PN- Amb tertanggal 01 Februari 2017 yang pada intinya “Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya”.Bahwa atas putusan itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon sudah tepat dan benar dalam menerapkan Hukum dengan menyatakan bahwa oleh karena gugatan Penggugat di Tolak , maka Putusan tersebut didasari atas pertimbangan tentang hukumnya (*Rechts Gronden*) yang tepat, sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari sisi Hukum Acaranya, sehingga apa yang dikatakan oleh Principal/Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah tidak tepat dan tidak benar sama sekali.
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dokma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara Aquo. Sehingga didalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dengan sangat jelas.

3. Bahwa Pembanding / Penggugat dalam memori bandingnya di poin 1 (satu) dan Poin 2 . (dua) mengatakan bahwa putusan judex facti merupakan putusan yang sangat merugikan Pembanding/Penggugat dalam menjatuhkan putusannya.Bahwa perlu Terbanding I sampaikan, Pembanding kurang cermat dalam memahami putusan, karena bukti P.1 s/d P.3 tidak berkaitan dengan perkara a quo serta bukti-bukti yang di sampaikan di depanpersidangan berupa bukti fotocopi yang tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti sehingga patutlah di kesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, apabila dibaca dengan perlahan dan seksama, Putusan pengadilan tingkat pertama sungguh sangat sitematis, runut dari awal hingga akhir, berkaitan satu sama lain, dan tidak ada yang bertentangan. Ini dapat diartikan bahwa putusan judex facti telah konsisten dan sangat tepat.
4. Bahwa pada Memori Banding Pembanding Pada poin 3 (tiga) pertimbangan hukum yang dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon telah memeriksa secara seksama surat bukti pembanding dalam pokok perkara, Bahwa Terbanding I /Tergugat I membuat Akta Jual Beli Nomor : 44/AJB/2014 sesuai kesepakatan antara Pihak Pertama dan kedua dan pada saat di lakukan membuat Akta Jual Beli setelah dibaca dan di tanda tangani tidak ada keberatan dari Para Pihak tentang isi Akta Jual Beli tersebut,Dengan demikian apa yang di sampaikan oleh pembanding dalam memori bandingnya tidaklah sesuai dengan fakta dalam persidangan ,dimana pembanding tidak dapat membuktikan dalil gugatannya,sehingga patutlah dikesampingkan.
5. Bahwa pada Memori Banding Pembanding Pada poin 4 (empat) pertimbangan hukum yang dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon, Bahwa Terhadap Akta Jual Beli No.44/AJB/2014 Tanggal 08 Desember 2014 sudah di lakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ,sehingga proses pembalikan nama yang di lakukan oleh Terbanding II /Tergugat II sudah sesuai dengan hukum,dengan demikian apa yang di sampaikan oleh Pembanding sangatlah tidak beralasan dan patut dimkesampingkan oleh Majelis hakim pengadilan Tinggi
6. Bahwa pada Memori Banding Pembanding Pada poin 5 (lima) sangatlah tidak beralasan sehingga patutlah di kesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi,karena apa yang di sampaikan oleh Pembanding tidaklah benar,bahwa

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadi perbuatan hukum antara Pihak Pertama dan Pihak ke dua yang sekarang adalah Terbanding I /Tergugat I , dan Pembanding /Penggugat, perbuatan hukum mana dimaksud adalah dengan di terbitkannya Akta Jual Beli dan telah di lakukan dengan tata cara dan prosedur hukum acara perdata,sebagaimana hukum perjanjian dari B.W dan telah di memenuhi Pasal 1338 dan juga pasal 1320 tentang sahnya suatu perjanjian antara Terbanding I/Tergugat T dan Pembanding /Penggugat

Berdasarkan alasan-alasan Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding I dahulu Tergugat I mohon Kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Maluku berkenan mengambil Putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 187/PDT.G/2016/PN.Amb tertanggal 02 Februari 2017
3. Menghukum Pembanding /Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Maluku melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain,mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Alasan Kontra Memori Banding Terbanding – I :

1. Bahwa TERBANDING II/TERGUGAT II dapat menerima seluruh pertimbangan putusan a quo,karena menurut hemat TERBANDING II/ TERGUGAT II bahwa *Judex Factis* sudah benar menerapkan hukum dalam perbuatan hukum jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 8 desember 2014 yang dibuat dihadapan TERBANDING I/ TERGUGAT I.
2. Bahwa Point-1 Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING/ PENGGUGAT adalah tidak beralasan hukum karena didalam agenda sidang pembuktian, PEMBANDING/ PENGGUGAT mengajukan alat bukti yang kesemuanya tidak memiliki kekuatan pembuktian sesuai dalam hukum pembuktian karena tidak memiliki hubungan korelasi dengan substansi masalah perkara ini sehingga bukti - bukti tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 187/Pdt.G/2Q16/PN.Amb. Hal mana pada bukti

Halaman 24 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



PEMBANDING/PENGGUGAT yang di beri tanda (P-1) sampai dengan (P-3) yang hanya membuktikan Eksistensi Kuasa Hukum dari Nelson Jefri Engka (PEMBANDING/PENGGUGAT) dan tidak membuktikan mengenai substansi masalah dalam perkara *a quo*

3. Bahwa bukti surat yang diajukan PENGGUGAT yang diberi tanda (P.5-P.11) Vide Bukti TERBANDING II/ TERGUGAT II yang diberi tanda (T.II.3- T.II.10) secara tegas menyatakan adanya hubungan bisnis antara PEMBANDING/PENGGUGAT dengan Christianto Rambitan sebaliknya antara PEMBANDING/PENGGUGAT dengan TERBANDING II/TERGUGAT II hanyalah hubungan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 08 desember 2014. Sehingga Tindakan TERBANDING I/ TERGUGAT I dalam mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 08 desember 2014 adalah sah menurut hukum karena sepanjang transaksi jual/beli berdasarkan atas suatu kesepakatan tanpa adanya unsur paksaan dan tipu muslihat . Oleh karenanya terhadap Poirit-2 Memori Banding serta alat bukti PEMBANDING/PENGGUGAT tersebut tidak mempunyai relevansi dengan substansi masalah dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa dalam agenda sidang pembuktian secara tegas menyatakan proses jual beli tersebut adalah sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Oleh karenanya, maka TERBANDING II/TERGUGAT II sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang, hal mana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dengan demikian, bukti PEMBANDING/PENGGUGAT tersebut tidak mempunyai relevansi dengan substansi masalah dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa Akta Pengakuan Hutang (Vide P-5) dibuat antara PEMBANDING/PENGGUGAT dengan Christianto Rambitan, sedangkan Akta Jual Beli dibuat antara PEMBANDING/PENGGUGAT dengan TERBANDING II/ TERGUGAT II sehingga jelas terlihat perbedaan subjek hukum dalam membuat masing-masing perjanjian dan adanya pemisahan perjanjian baik perjanjian pengakuan hutang maupun perjanjian jual beli. Bahwa point-3 Memori Banding yang diajukanPEMBANDING/ PENGGUGAT adalah tidakbenar, karena PEMBANDING/PENGGUGAT bersama suaminya NELSON JEFRI ENGKA sendirilah yang menemui TERBANDING II/ TERGUGAT II untuk meminta TERBANDING II/ TERGUGAT II untuk membeli objek sengketa a quodengan harga Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) dan penawaran tersebut adalah penawaran sukarela dari PEMBANDING/PENGGUGAT kepada TERBANDING/TERGUGAT II. Oleh

Halaman 25 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya maka Akta Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 08 Desember 2014 adalah sah menurut hukum. Hal mana diatur dalam :Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *"jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa " Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. 3. Suatu hal tertentu. 4. Suatu sebab yang halal."

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa " semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya".

Bahwa PEMBANDING/ PENGGUGAT sebenarnya telah mengetahui isi akta jual beli tersebut dan menyetujuinya, karena sebelum ditanda tangani, TERGUGAT I membacakan isi dari Akta Jual Beli tersebut kepada PENGGUGAT dan suaminya, kemudian PENGGUGAT menandatangani Akta Jual Beli Nomor 44/AJB/2014 tertanggal 08 Desember 2014 secara sadar dan sukarela tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

6. Bahwa pada point-4 dalam Memori Banding adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum karena dalam agenda sidang pembuktian, PEMBANDING/PENGGUGAT tidak dapat membuktikan setiap dalil yang dikemukakannya dalam gugatannya. Hal mana sebaliknya dengan bukti surat (P-4) telah membuktikan adanya perbuatan hukum jual beli sebidang tanah antara PEMBANDING/PENGGUGAT dengan TERBANDING II/TERGUGAT II *dihadapan* TERBANDING I/ TERGUGAT I (Vide T.II-1) sebagai bentuk kesepakatan antara kedua belah pihak yang telah membubuhi tandatangan dalam akta tersebut, kemudian oleh TURUT TERBANDING/TURUT TERGUGAT dilakukan pembalikan nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1980/Desa Passo dari PEMBANDING/PENGGUGAT sebagai pemegang hak terdahulu kepada TERBANDING II/TERGUGAT II (Vide Bukti T.II-2). Dengan demikian maka secara nyata adanya hubungan jual beli yang sah antara PEMBANDING/ PENGGUGAT dengan TERBANDING II/ TERGUGAT II.
7. Bahwa pada point-5 Memori Banding sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, karena berdasarkan fakta-fakta dan pembuktian pada, tidak satupun bukti-bukti yang dapat membuktikan dalil-dalil tersebut, hal ini dikarenakan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, PEMBANDING/ PENGGUGAT yang didampingi oleh suaminya tidak ada mengajukan suatu keberatan terhadap isi Akta tersebut setelah dibaca sendiri

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/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)



maupun dibacakan oleh TERBANDING I/ TERGUGAT I dan kemudian PEMBANDING/PENGGUGAT dengan suaminya telah pula membubuhkan tandatangannya pada Akta tersebut, sehingga terjadi kejanggalan bilamana PENGGUGAT/PEMBANDING merasa dibohongi, ditekan ataupun dipaksa, selain itu latar belakang pendidikan PENGGUGAT/PEMBANDING adalah seorang Sarjana Hukum tentu sangat memahami perbuatan hukum yang dilakukannya, berikut segala konsekuensi hukumnya.

Maka berdasarkan uraian-uraian diatas, TERBANDING II semula TERGUGAT II memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Maluku didalam memeriksa pada tingkat banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding PEMBANDING/ PENGGUGAT
2. Menghukum PEMBANDING/ PENGGUGAT untuk membayar biaya hukum yang timbul dalam perkara ini.

Alasan Kontra Memori Banding Turut Terbanding :

1. Bahwa Judex Fectie Pengadilan Negeri Ambon telah tepat dan benar dalam amar putusan maupun pertimbangan hukumnya.
2. Bahwa ditariknya Turut Terbanding/Turut Tergugat dalam perkara *a quo* terkait dengan perbuatan hukum balik nama atau peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1980/Passo Surat Ukur Tanggal 10 April 2007 No. 28/2007 Luas 2.220 M², sesuai yang tercatat dalam buku tanah hak milik No. 1980/Passo peralihan dari Penggugat (Ny. Josina Alice De Fretes) kepada Tergugat II (nama yang tercatat dalam buku tanah Ny Lidma Laurence bukan Ny. Lidya Laurence seperti yang tercantum dalam gugatan) sebagaimana proses balik nama tersebut berdasarkan Akta PPAT Lidia Gosal, SH, M.kn tanggal 08 Desember 2014 No, 44/AJB/2014.
3. Bahwa Turut Terbanding/Turut Tergugat telah melakukan segala proses yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Bahwa Turut Terbanding/ Turut Tergugat telah melakukan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1980/Passo sesuai dengan Peraturan Perundang- undangan

Halaman 27 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa: 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa Turut Terbanding/Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Ambon) bukanlah suatu Lembaga yang dapat menguji materil terhadap keabsahan suatu alas hak karena sifat pasif dari Pejabat Pendaftaran Tanah artinya bahwa Pejabat Pendaftaran Tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data (akta) yang disampaikan oleh Pemohon akan tetapi seluruh administrasi yang dilakukan telah memenuhi standar operasional pelayanan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa terhadap Memori Banding yang belum atau tidak terjawab bukanlah Turut Terbanding/Turut Tergugat mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil tersebut.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

1. Menolak Memori Banding Pembanding dahulu Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 187/PDT.G/2016/PN.AMB Tanggal 01 Februari 2017 ;
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada pembanding dahulu Penggugat.

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 01 Pebruari 2017, Nomor 187/Pdt.G/2016/ PN Amb, serta dengan mencermati Memori Banding maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para pihak berperkara, Majelis Hakim tingkat Banding berpendapat bahwa putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, karenasegala 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 Hakim tingkat pertama tidak salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini.

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, untuk selanjutnya putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dipandang sudah tepat dan benar, maka pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut 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 187/Pdt.G/2016/PNAmb., tanggal 01 Pebruari 2017 yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Pembanding tetap dipihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat bading, maka Penggugat/Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut.

Mengingat, ketentuan-ketentuan dalam R.Bg, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 187/Pdt.G/2015/PN Amb. tanggal 01 Pebruari 2017.
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Senen, tanggal 5 juni 2017, oleh kami **Ohan Burhanudin Purwangca, SH.MH.**, selaku Ketua Majelis, **Eka Budhiprijanta, SH.MH.**, dan **Moestofa, SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 13 April 2017, Nomor 16/PDT/2017/PT AMB. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 9 Juni 2017 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota,

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 16/PDT/2017/PT AMB



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

serta **Dianita Br. Ginting** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota Hakim Ketua Majelis

EKA BUDHIPRIJANTA,SH.MH.OHAN B. PURWAWANGCA,SH.MH.

M O E S T O F A, SH.MH.

Panitera Pengganti,

DIANITA br. GINTING.

Perincian Biaya :

- Biaya Meterai	Rp	6.000 ,-
- Biaya Redaksi	Rp	5.000,-
- Biaya Proses	Rp	139.000,-
- Jumlah	Rp	150.000,-



Salinan sesuai aslinya

Panitera Pengadilan Tinggi Ambon,

KEITEL von EMSTER, S.H.Nip.19620202 198603 1 006